

PFO₂



LE RAPPORT ANNUEL 2013

Succès et performances durables



NICE
L'AÉROPOLE

EN COUVERTURE : GUYANCOURT LE GERSHWIN

Organes de direction et de contrôle	4	Conjoncture économique	25
Gouvernance.....	7	Rapport de gestion	27
Contrôle Interne	11	Documents de synthèse et annexe	41
Développement Durable	13	Inventaire détaillé des placements	52
Chiffres Clés	24	Projets de résolutions	54



Eric Cosserat
Président de
PERIAL Asset Management

L'année 2013 aura montré, une nouvelle fois, la robustesse des SCPI dans un contexte économique très dégradé. Avec 30 milliards d'euros d'encours, et quelque 3 milliards de collecte annuelle, elles restent en effet aux yeux des Français l'un des placements incontournables pour se constituer un patrimoine.

PFO₂ participe à ce mouvement puisque sa collecte de 230 millions d'euros la place, cette année encore, sur le podium des SCPI ayant la plus forte collecte. Ce classement valide les choix précurseurs et ambitieux de PERIAL AM en matière de maîtrise des consommations d'énergie, et montre l'intérêt porté par les investisseurs à PFO₂, qui conjugue performances énergétiques et performances financières.

La stratégie environnementale choisie pour PFO₂ continue de porter ses fruits et se doit d'être poursuivie. Nous maintenons donc notre engagement à réduire les consommations d'énergie du patrimoine constitué de 38% à horizon 2020, un objectif en phase avec les attentes du marché et les meilleures pratiques.

PERIAL AM, membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), a signé en fin d'année la Charte pour l'Efficacité Énergétique des Bâtiments Tertiaires, et se positionne comme un acteur important du Développement Durable. Aujourd'hui, les résultats de votre SCPI sont conformes aux prévisions et ont permis d'augmenter les réserves pour préserver l'avenir et envisager les travaux nécessaires à la réduction de l'emprunte environnementale des immeubles.

Pour continuer sur cette lancée, nous vous proposons d'augmenter le capital statuaire afin de faire entrer, dans un proche avenir, PFO₂ au sein du club fermé des SCPI dont la capitalisation dépasse le milliard d'euros.

2014 verra l'application pleine et entière de la nouvelle directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Managers) et de son prolongement, la modernisation des SCPI.

C'est un grand pas pour les SCPI qui acquièrent une légitimité européenne avec le statut de Fonds d'Investissement Alternatifs et qui se traduit, pour les associés, par plus de sécurité compte tenu d'un renforcement des contrôles avec la nomination d'un dépositaire. La Société de Gestion doit mettre en place une politique de prévention des risques et, dans ce cadre, elle renforce les mesures de prévention de la liquidité pour votre SCPI en introduisant un possible marché secondaire. Pour PERIAL AM, l'ordonnance de la modernisation des SCPI donne plus de souplesse dans la gestion immobilière, et un champ d'action élargi qui permettra de mieux valoriser le patrimoine de vos SCPI et générer plus de création de valeur, dans le strict respect de leurs fondamentaux et de la réglementation.

Forte de son expertise et de son engagement responsable, PERIAL AM est armée pour continuer à marquer sa différence dans le monde de la gestion d'actifs immobiliers.

*« L'essentiel
est de veiller
à s'inscrire dans
le moyen et
le long terme »*



Une structure simple et claire

Certifiée ISO 9001 par l'AFAQ, PERIAL Asset Management fait de l'exigence et de la transparence le cœur de son fonctionnement depuis plus de 45 ans. Pour offrir à chacun une information claire et limpide, la société de gestion a mis en place, au-delà de ses obligations légales, des supports additionnels comme une lettre d'information trimestrielle, un site Internet et un service dédié aux associés.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 € (Associé unique PERIAL SA)

Siège Social : 9, rue Jadin 75017 PARIS

Agrément AMF n°GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT - Président

Monsieur Jean-Christophe ANTOINE - Directeur Général

INFORMATION

Madame Lucia GIL - Responsable Service Clients

Tél. : 01.56.43.11.11

E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M CONSEILS,

Commissaire aux comptes titulaire

Monsieur Olivier BOURNET,

Commissaire aux comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Monsieur Michel MALGRAS

Administrateur de sociétés

MEMBRES

Monsieur Bernard BARADA, Ingénieur,

Directeur d'un Cabinet de gestion de patrimoine

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,

Responsable des participations immobilières d'un investisseur institutionnel

Monsieur Pierre CABANE

Administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing, enseignant à l'université PARIS-DAUPHINE

Monsieur Marc GENDRONNEAU,

Proviseur adjoint en retraite

Monsieur Jean PITOIS

Commissaire aux comptes – Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY

Gestionnaire de patrimoine immobilier

Monsieur Damien VANHOUTTE,

Conseil en gestion de patrimoine

SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Société patrimoniale

INFORMATIONS

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale : ceux de Monsieur BARADA, de Madame PONTABRY, et de la Société SNRT représentée par Monsieur CHUPIN. Ces conseillers sortants se représentent.

Vingt-quatre autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.



*« Dans toutes
nos instances,
la transparence est
une exigence. »*

LYON
ADENINE



*« L'intérêt des Associés est au cœur
de notre gouvernance. »*

*« Toute
une équipe
est dédiée
à l'exercice
du contrôle
interne. »*

LYON
RUE LORTET



Des dispositifs clairs et transparents

PERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis 50 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management distribue les parts et assure la gestion des SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO₂, un OPCI professionnel MAJESTAL I et un fonds viager SILVER ESTATE 1 réservé à des investisseurs professionnels. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles et l'administration de biens.

GOUVERNANCE

Il est précisé, en application des dispositions de l'article 122 de la loi n°2003-706 sur la sécurité financière du 1er août 2003 et de la directive de l'Autorité des Marchés Financiers du 23 janvier 2004, que les informations figurant dans ce rapport ont été portées, en substance, à la connaissance du Conseil de Surveillance de votre SCPI, qui exerce ainsi sa mission définie à l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier.

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

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux services de la société PERIAL Property Management est encadré par la réglementation et par contrats. Des mandats de gestion technique des immeubles, situés en Ile-de-France et en régions toulousaine, bordelaise et nantaise, appartenant aux SCPI gérées par PERIAL Asset Management pourront ainsi être conclus entre ces fonds et PERIAL Property Management. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché.

En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque vos SCPI sont membres d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une association foncière urbaine libre (AFUL), elles peuvent proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL ou d'AFUL.

- PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires.
- PERIAL Asset Management peut conclure, pour le compte de vos SCPI, avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles.
- Vos SCPI bénéficient d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI. Par ailleurs, les équipes de la Direction Technique et Méthodes de la société PERIAL Développement assistent vos SCPI et leur Société de Gestion dans la définition et l'engagement de travaux sur les immeubles.
- PERIAL, société mère de PERIAL Asset Management, fournit à vos SCPI et à PERIAL Asset Management diverses prestations en matière financière, juridique, informatique et de développement durable. Ce dernier point revêt une importance particulière lors de l'analyse des projets d'investissement et de travaux par la définition d'objectifs de performance environnementale, notamment en termes de réduction des consommations en énergie et en eau.

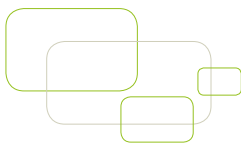
Par ailleurs, l'exercice du contrôle interne et de la déontologie, confié à une équipe dédiée, a pour objet de veiller au respect des dispositions de la directive européenne sur les marchés financiers en termes de :

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

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

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

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),



- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) à laquelle la société de gestion adhère. Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de vos SCPI.

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

DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM : DES REGLES COMMUNES A LA GESTION IMMOBILIERE

Ainsi que nous vous l'avons exposé dans notre rapport de gestion pour 2012 et lors des Assemblées Générales de vos SCPI tenues les 18 et 19 juin 2013, la DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM a défini un dispositif régissant la gestion de divers fonds, appelés fonds d'investissement alternatifs ou FIA, au nombre desquels figurent les SCPI et les OPCI. Cette directive définit des règles communes de gestion pour les FIA, à l'instar du dispositif régissant la gestion financière.

DES REGLES DEJA SATISFAITES PAR PERIAL ASSET MANAGEMENT

La directive européenne, et ses textes d'application transcrits dans la réglementation française, édictent diverses exigences applicables à votre société de gestion, PERIAL Asset Management. La majorité d'entre elles est d'ores et déjà satisfaite par PERIAL Asset Management, à savoir principalement en termes de :

- gouvernance
- organisation
- conformité et contrôle interne
- gestion des conflits d'intérêts
- gestion des réclamations des clients
- lutte contre le blanchiment de capitaux
- informations à donner aux clients.

En effet, son statut actuel délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (Société de Gestion de Portefeuille) est soumis à des prescriptions qui sont également requises pour recevoir un agrément de Société de Gestion de Portefeuille de FIA.

DE NOUVELLES REGLES

Le nouveau statut de Société de Gestion de Portefeuille de FIA ajoute diverses exigences sur les points suivants : gestion de la liquidité, reporting, effet de levier, rémunération des équipes de gestion, gestion du risque, évaluation, niveau de fonds propres, délégation et nomination d'un dépositaire.

PERIAL Asset Management s'est appuyée sur son statut de Société de Gestion de Portefeuille et son référentiel qualité ISO 9001 (fort de 7 process et 35 procédures) et a complété son organisation afin de satisfaire ces exigences supplémentaires, puis a déposé à l'Autorité des Marchés Financiers une demande d'agrément de Société de Gestion de Portefeuille de FIA.

En synthèse, PERIAL Asset Management a décrit les mesures qu'elle a prises en termes de :

1. Gestion de la Liquidité de vos SCPI

Pour l'essentiel, pour les SCPI à capital fixe, la liquidité dépend du marché secondaire c'est-à-dire de l'offre de vente et de la demande d'achat de parts. Le fonctionnement de ce marché est encadré par un dispositif légal et réglementaire. Sont ainsi définies les conditions de validité et d'enregistrement des ordres d'achat et de vente ainsi que les modalités de fixation du prix d'exécution (prix qui permet d'assurer le plus gros volume d'échange de parts). PERIAL Asset Management anime le marché secondaire en s'efforçant de trouver, avec l'appui de son réseau de conseillers en gestion de patrimoine, des nouveaux souscripteurs de parts. Une confrontation hebdomadaire a pour objet de permettre les souscriptions et cessions de parts à fréquence rapprochée.

Pour les SCPI à capital variable, la liquidité est assurée en marché primaire par rapprochement entre une demande de souscription de parts nouvelles et un ordre de retrait. L'Associé souhaitant recouvrer les capitaux qu'il a investis obtient satisfaction dès qu'un souscripteur souhaite investir dans la même SCPI. En cas d'absence de souscription au prix d'émission et sur une période prolongée, l'ouverture d'un marché secondaire est possible. Les échanges de parts se feraient alors à un prix de marché ou prix d'exécution et non plus au prix d'émission qui avait cours jusqu'alors. Après satisfaction des Associés souhaitant céder leurs titres et réception de nouvelles demandes de souscription à un prix ajusté, la SCPI ferme son marché secondaire et émet à nouveau des parts nouvelles.

La réglementation prévoit la convocation d'une Assemblée Générale à laquelle sera notamment proposée la vente d'immeubles en cas de blocage du marché primaire ou secondaire lorsque 10% des parts font l'objet d'une demande, non satisfaite depuis 12 mois, de retrait ou de cession.

2. Reporting et effet de levier

La réglementation spécifique aux SCPI impose l'établissement d'une documentation avant et après souscription (bulletin de souscription, note d'information, rapport annuel et dernier bulletin trimestriel d'information). La directive AIFM renforce cette information par délivrance d'informations relatives à la gestion de la liquidité et du risque, au recours à l'endettement et à la politique de rémunération des équipes de gestion.

Quant à l'endettement qui assure à vos SCPI un effet de levier (notion par laquelle le montant des revenus de l'immeuble couvre le remboursement des échéances d'un prêt), il reste modéré en SCPI. Les conditions (montant, taux d'intérêt, durée et garanties) des prêts souscrits seront portées à votre connaissance.

Lors de la réunion trimestrielle de votre Conseil de Surveillance, PERIAL Asset Management présente les comptes du trimestre précédent, ses actes de gestion (achat, vente ou location d'immeubles et travaux) et fait un état de la liquidité des parts (souscription et vente).

« Nous évoluons dans le cadre défini par la directive européenne AIFM. »

3. Rémunération des équipes de gestion

L'alignement des intérêts entre Associés des SCPI et leur gérant est un principe arrêté par la directive AIFM. La société de gestion perçoit une rémunération assise sur les revenus encaissés par les SCPI. L'alignement d'intérêts est donc assuré.

La réglementation encadre également le paiement d'une partie de la part variable de la rémunération allouée aux équipes de gestion. Le principe est de ne pas inciter les équipes à acheter, louer ou vendre des immeubles à tout prix pour percevoir une prime ou un bonus. PERIAL Asset Management va définir une politique de rémunération dont la partie variable est associée à l'atteinte d'objectifs tant qualitatifs que quantitatifs. Le propos est de faire prévaloir la qualité dans le choix d'un immeuble ou la sélection d'un locataire. Cette qualité permet à vos SCPI de détenir un patrimoine immobilier porteur de valeur et de distribuer à leurs Associés un revenu régulier, servi par les loyers payés par les locataires des immeubles.

4. Gestion du risque

Le groupe PERIAL a défini depuis 2011 une cartographie des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de ses activités. Pour la gestion de vos SCPI, des règles de prudence ont été définies depuis longtemps. En ce sens, la mutualisation du risque est assurée à plusieurs niveaux par pondération du poids :

- d'un immeuble à l'échelle du patrimoine global,
- d'un loyer ou d'un locataire au regard du revenu total perçu par une SCPI ainsi qu'en termes de durée des baux (échéances trimestrielles ou terme des contrats),
- de la prise en compte de la liquidité intrinsèque des actifs,
- de la nature (bureaux, commerces, activités) et la localisation géographique des immeubles.

L'engagement de travaux et le recours à l'emprunt font également l'objet d'un suivi.

PERIAL Asset Management a défini des ratios qui permettent de contrôler, à périodicité régulière et avant toute conclusion d'un

engagement (achat, vente ou location d'immeubles), le risque attaché à la détention et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

5. Evaluation

La directive AIFM définit le principe du recours à un évaluateur externe et indépendant de la Société de Gestion pour déterminer la valeur des immeubles détenus par vos SCPI. Sur le fondement de ces valeurs d'expertise, sont déterminées les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des parts de SCPI. Les modalités de sélection des évaluateurs immobiliers puis de calcul des valeurs précitées de parts de SCPI font l'objet de procédures précisément définies par les équipes de PERIAL Asset Management. Le dispositif édicté par la directive AIFM est donc satisfait par vos SCPI.

6. Niveau de fonds propres

La réglementation impose aux gérants de SCPI de détenir et conserver des fonds propres d'un montant suffisant afin notamment d'assumer les conséquences de l'engagement éventuel de leur responsabilité. PERIAL Asset Management satisfait cette prescription.

7. Délégation

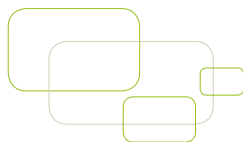
Le législateur encadre les possibilités de déléguer des actes de gestion étant rappelé qu'un gérant de SCPI doit assumer en permanence la prise de décision dans la stratégie commerciale, la fixation du montant du dividende, la sélection des achats et ventes d'immeubles ainsi que la définition de la stratégie technique et locative à appliquer aux immeubles détenus par vos SCPI.

PERIAL Asset Management assurant la gestion complète de vos SCPI tant à l'actif immobilier et la trésorerie ainsi qu'au passif (capital), elle ne délègue pas ses fonctions.

● ● ●



SAINT DENIS
PLEYEL



8. Dépositaire

La directive AIFM prévoit également la nomination par l'Assemblée Générale de votre SCPI d'un **DEPOSITAIRE**.

Sa désignation fait l'objet d'une résolution soumise au vote de l'Assemblée Générale extraordinaire.

En pratique et pour l'essentiel, le dépositaire doit contrôler les opérations à l'actif et au passif ainsi que les flux financiers au sein des 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).

Pour ce faire, le dépositaire rapprochera la comptabilité de vos SCPI avec les positions des comptes bancaires de ces dernières. Il analysera les écarts et vérifiera qu'ils font l'objet d'un traitement approprié. Il contrôlera l'adéquation entre les actes de gestion, la stratégie de chaque SCPI et l'information qui vous est donnée.

PERIAL Asset Management a émis un appel d'offres puis sélectionné un dépositaire. Ce choix a été porté à la connaissance de vos Conseils de Surveillance et sera soumis au vote de votre Assemblée.

De manière détaillée, la réglementation indique que le dépositaire assume les missions suivantes (article L.214-24-8 du code monétaire et financier) :

- il veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, lors de la souscription de parts, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées.
- il s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts de SCPI sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il s'assure que le calcul de la valeur des parts est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.
- il assure la garde des actifs de la SCPI en vérifiant que les immeubles sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.
- il assure la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés.
- il exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.
- il s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI est donc appelée à désigner un dépositaire. PERIAL Asset Management a émis un appel d'offres puis sélectionné un dépositaire : la société CACEIS.

Ce choix a été porté à la connaissance de vos conseils de surveillance et est soumis au vote de votre assemblée.

MODERNISATION DE LA SCPI

Lors de la transcription de la directive AIFM en droit français, la réglementation des SCPI a été complétée :

- acquisition indirecte d'immeubles : vos SCPI peuvent désormais détenir des immeubles via des parts de SCI, ce qui permet d'élargir le champ des investissements puisque diverses transactions immobilières ne se dénouent que par la cession de parts de SCI. Les sociétés de gestion qui profiteront de cette nouvelle possibilité devront rendre compte des modalités de contrôle des SCI et de la possibilité d'intervenir directement dans la gestion des immeubles.
- possibilité de détenir des terrains nus à concurrence maximale de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI et, corrélativement, possibilité de faire construire des immeubles en vue de leur location.
- réduction de 6 à 5 ans de la durée minimale de détention des immeubles dans la limite d'un volume annuel de cession égal 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI avec cumul du seuil sur 3 ans et possibilité de céder, à concurrence de 2% par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, des actifs détenus depuis moins de 5 ans.
- travaux autorisés de toute nature sur les immeubles : notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Seuil des travaux : 15% par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI avec cumul du seuil sur 2 ans sauf travaux dictés par la force majeure ou la réglementation.
- détention autorisée de parts de SCPI et d'OPCI à concurrence maximale de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI,
- possibilité d'acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- limitation de la durée de validité des ordres de vente à 12 mois, période renouvelable une fois pour une durée identique.
- renouvellement du Conseil de Surveillance voté en une résolution unique.
- possibilité de convocation des Associés aux Assemblées Générales par courrier électronique.



CONTRÔLE JURIDIQUE DES OPÉRATIONS INTERESSANT LES SCPI GÉRÉES PAR PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

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

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

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

L'engagement d'investissements et de travaux, la validation puis la signature des baux, contrats et courriers concernant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management sont régis par des procédures internes strictes en termes de délégation de pouvoirs. La collecte des capitaux investis en parts de SCPI est soumise à un contrôle dont l'objet est de vérifier leur provenance dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment d'argent.

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

« Ici, les décisions se prennent en toute collégialité. »

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION QUALITÉ CLIENTS (NORME ISO 9001)

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

- sociétés locataires du patrimoine appartenant aux SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂,
- personnes physiques ou morales détenant des parts des SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂.

Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 3 processus de pilotage et 2 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 35 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance d'entreprise et d'audit interne mis en place par PERIAL Asset Management.

*« Le Développement Durable
est dans l'ADN de votre SCPI. »*



SAINT PRIEST
MYLAN

*« Plus d'indicateurs
pour plus de
transparence
et une meilleure
efficacité »*



La poursuite d'une stratégie d'avenir

Avec un volume investi de 130 millions d'euros, tous frais et honoraires compris, et 10 actifs immobiliers acquis en 2013, le département Projet et Développement Durable est resté mobilisé pour, d'une part, poursuivre l'accompagnement du process d'acquisitions et, d'autre part, collecter les données nécessaires au déploiement de la stratégie de PFO₂ lors de l'entrée des immeubles dans son portefeuille.

Néanmoins, le contexte économique de 2013 contraignant une partie des sociétés locataires de PFO₂ à se concentrer sur leur cœur de métier, nous avons observé, de leur part, une moindre mobilisation autour de la thématique du développement durable.

1. DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS PRÉCIS

Comme pour le rapport annuel 2012, nous nous sommes attachés à mettre à votre disposition les indicateurs de la performance environnementale de PFO₂. Notre méthodologie de reporting, basée sur des indicateurs quantifiables et mesurables, est disponible sur le site internet du groupe à l'adresse suivante : www.perial.com/PERIAL/Produits/SCPI/PFO2.

ANNÉE	2012	2013
Nb d'immeubles	28 immeubles	42 immeubles
Surface utile	103 232 m ²	196 878 m ²
Performance énergétique moyenne	456 kWh/m ² /an	406 kWh/m ² /an
Niveau de consommation moyen en eau	20 litres/jour/personne	21 litres/jour/personne
Production moyenne de gaz à effet de serre	35 kg eq CO ₂ /m ² /an	16 kg eq CO ₂ /m ² /an*

* Suite à une étude effectuée par un tiers expert extérieur, il a été identifié une erreur en notre défaveur dans les coefficients de calcul de l'indicateur CO₂. Celle-ci ainsi que l'amélioration de la performance de nos immeubles expliquent la forte évolution de l'indicateur entre 2012 et 2013.

Pour mémoire, le périmètre de calcul et les unités utilisées sont conformes aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA). Les données de consommations sont celles réellement consommées, les indicateurs d'intensité correspondent à la somme des flux rapportée à la somme des surfaces considérées. Les indicateurs d'émissions de CO₂ indirect restent calculés sur la base des facteurs de conversion définis à l'arrêté du 15 Septembre 2006.

Le suivi porte ainsi sur les consommations d'énergie (électricité, gaz,...) et d'eau, les coûts associés ainsi que sur la produc-

tion de gaz à effet de serre pour les parties communes sous gestion et les parties privatives louées. Pour l'heure, nous continuons à exclure les indicateurs concernant la production de déchets, faute de collecte d'informations suffisamment pertinentes pour permettre une analyse.

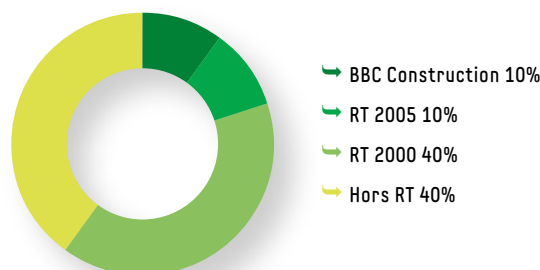
Enfin, dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, nous vous avons annoncé (dans le dernier rapport annuel) travailler de manière prospective sur la pondération de la consommation réelle par les facteurs exogènes qui l'impactent, principalement la rigueur climatique et l'intensité d'occupation. A ce jour, les résultats de ces études manquent encore de précision (notamment la part de l'énergie réellement affectée au chauffage et à la climatisation) et ne permettent pas de communiquer de manière sérieuse sur des données corrigées. Celles que vous trouverez dans ce rapport restent donc des données non pondérées des facteurs exogènes.

Néanmoins, l'évolution de la rigueur climatique en 2012 a été moins favorable qu'en 2011. Avec des progressions comprises entre +6% et +20%, la rigueur climatique a mécaniquement fait augmenter les consommations de chauffage et de rafraîchissement des immeubles sur la même période.

RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

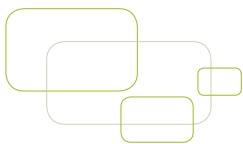
En termes de conformité aux réglementations thermiques, les actifs de PFO₂ acquis en 2013 se répartissent selon la segmentation, suivante :

Acquisitions 2013

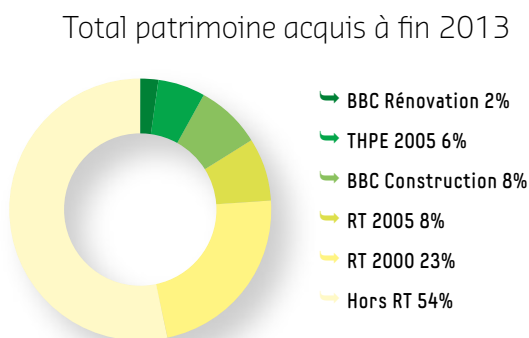


Ces acquisitions n'entraînent pas de bouleversement dans la segmentation des actifs sous gestion. Néanmoins, l'augmentation de la part d'immeubles conformes à la Réglementation Thermique 2000 ou supérieure (60% en 2013) limite le nombre de ceux nécessitant la réalisation de gros travaux pour atteindre les objectifs définis par PFO₂.





Une fois consolidée, la segmentation de l'ensemble du patrimoine détenu par PFO₂ est la suivante :



A noter : l'apparition d'une nouvelle catégorie, **les bâtiments certifiés « BBC Rénovation »**.

Celle-ci correspond aux immeubles ayant fait l'objet d'une restructuration lourde intégrant des objectifs environnementaux ambitieux et dont le respect, attesté par un auditeur externe à toutes les phases du projet, permet d'obtenir la certification (surperformance énergétique de 40% par rapport à un immeuble conforme à la réglementation et respect de l'ensemble des valeurs « gardes fous »).

Ce premier indicateur illustre bien l'application de la stratégie environnementale de PFO₂ dans la constitution de son portefeuille : un panachage entre immeubles aux performances intrinsèques élevées et immeubles à restructurer.

PERFORMANCES PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

Nous continuons, pour cette année, à analyser les actifs par typologie afin de constituer des ensembles homogènes : Bureau, Bureau avec Process¹, IGH², Commerce et Activité.

L'intérêt d'une telle segmentation est de pouvoir vous présenter les résultats sur un périmètre homogène.

« Une recherche permanente de la performance environnementale. »

En Novembre 2013, l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) a publié son baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. Selon celui-ci, la moyenne de consommation des immeubles de bureaux (toutes segmentations confondues) s'établit à 450 kWh/m²/an. Cette valeur de référence devrait vous permettre de mieux apprécier la performance relative du parc immobilier détenu par PFO₂.

La segmentation tertiaire est ensuite affinée sur la base des dates de construction des immeubles : bureaux haussmanniens, bureaux années 1980, bureaux années 1990, bureaux années 2000, bureaux années 2005. Elle reprend la sous-segmentation retenue par l'OID à des fins de comparaison.

Nature des sites constituant le patrimoine de PFO ₂ suivant la sous-segmentation OID	Performance PFO ₂ (en kWh/m ² /an)	Performance OID (en kWh/m ² /an)
Bureaux (Moyenne stable)	418	450
Bureaux Haussmanniens	ND	409
Bureaux Années 1980	426	439
Bureaux Années 1990	468	439
Bureaux Années 2000	421	490
Bureaux Années 2005	425	488
Bureaux avec Process	597	ND
IGH	737	ND
Commerce	118	ND
Moyenne globale des immeubles de PFO₂	406	-

Par rapport aux données publiées dans notre rapport de mars 2013, on observe une baisse de la consommation moyenne globale du parc. Deux explications à cela. D'une part, notre stratégie environnementale commence à porter ses fruits sur les immeubles préalablement acquis. D'autre part, l'ajout au périmètre cartographié des immeubles acquis entre mars 2012 et avril 2013 ainsi que l'intégration du centre commercial de Dunkerque (avec sa surface importante et son niveau de performance élevé) font baisser de fait la moyenne globale du parc.

Entre le patrimoine constitué par PFO₂ et celui de l'OID, la comparaison des performances atteintes par typologie segmentées fait apparaître :

- une surperformance des immeubles conformes RT 2005 de PFO₂, de l'ordre de 13%.
- une surperformance des immeubles conformes RT 2000 de PFO₂, de l'ordre de 14%.
- une sous performance des immeubles des années 1990 de PFO₂, de l'ordre de 6%.
- une surperformance des immeubles des années 1980 de PFO₂, de l'ordre de 3%.

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

TAUX D'IMMEUBLES CERTIFIÉS

La part d'immeubles disposant d'une certification environnementale (HQE / BREEAM / LEED / BBC / BBC Rénovation) s'établit, fin 2013, à 8%.

NIMES/ZAC DE LA GARE	BBC Construction
AVIGNON/AERODROME	BBC Construction
ROUEN - Marco Polo	BBC Rénovation
NANTES - Le Viviani	BBC Construction

LE SAVIEZ-VOUS :

Un immeuble peut être d'un niveau BBC sans pour autant être certifié BBC. Dans ce cas, l'atteinte stricte du niveau de performance globale d'un immeuble de niveau BBC est attestée par une étude thermique. Pour être certifié BBC, il doit faire, en plus, l'objet d'un process de certification ayant un coût significatif. Celui-ci intègre aux phases clés du projet un audit de cohérence, par un auditeur externe, et la vérification du respect d'un certain nombre de valeurs « garde-fou »

INDICATEURS RELATIFS AU DÉPLOIEMENT DE LA MÉTHODOLOGIE

Afin de vous permettre d'apprécier le travail fourni par la société de gestion dans la planification et le déploiement des travaux de rénovation, il nous paraît important de vous fournir des indicateurs relatifs au déploiement et à l'avancement de notre démarche environnementale. Le premier de ces indicateurs est celui du nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'un audit énergétique et/ou d'un plan de travaux d'amélioration. Sur le périmètre considéré, le taux est de 27%.

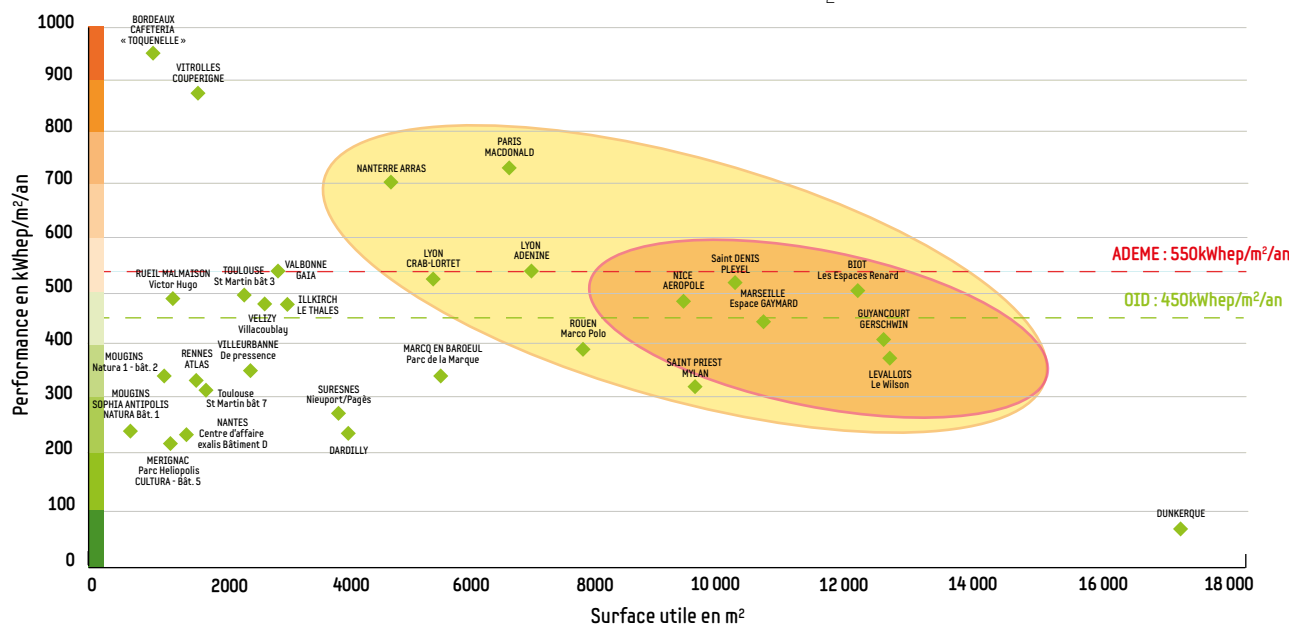
Ensuite, pour répondre à vos demandes d'explication sur notre façon de prioriser nos actions, vous trouverez ci-dessous notre matrice de sélection et de priorisation.

● ● ●

NÎMES
TRIANGLE DE LA GARE



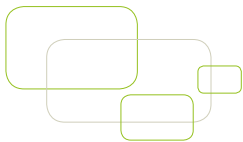
Performance des actifs PFO₂



Immeuble à traiter en priorité (2012 - 2014)

Immeuble à traiter selon opportunité (2014 - 2016)

● ● ●



Celle-ci tient compte, en abscisse, des surfaces utiles des immeubles et, en ordonnée, de la performance énergétique en $\text{Kwh/m}^2/\text{an}$.

Les immeubles inclus dans le périmètre en orange, les plus grands et les plus énergivores, sont à traiter en priorité. Un choix qui se justifie par leur taille, leur potentiel d'amélioration et leur impact sur la performance environnementale globale de votre SCPI.

Sur cet ensemble :

- l'immeuble de Levallois, Le Wilson, fait actuellement l'objet d'un audit énergétique complet, en vue de l'harmonisation des systèmes CVC du bâtiment, et d'un audit de faisabilité en vue de sa certification BREAM IN USE,
- l'immeuble Gerswin à Guyancourt, a fait l'objet d'un plan de travaux structurels décidé lors de l'acquisition. Les études environnementales (certification, audit et plan de travaux) ont été reportées à 2014,
- l'immeuble de Biot, les Espaces Renard, fait l'objet d'un travail conjoint avec son mono locataire. La première étape a été d'identifier, via un bureau d'études spécialisé, tous les travaux à fort temps de retour (inférieur à 3 ans) susceptibles d'être réalisés. Ces derniers seront « débattus » avec le locataire lors du premier comité « annexe environnementale » de cet actif,
- l'immeuble à Marseille, Gaymard, a fait l'objet d'un audit environnemental dont les conclusions sont en cours d'application. Il fait partie des sites pour lesquels seront réalisées les études de faisabilité en vue d'une certification bream in use. Malgré une année 2012 plus rigoureuse que l'année de référence (référence 2011 ; évolution des DJU totaux sur la période³ + 20%), nous constatons une baisse des consommations globales de 3%.
- l'immeuble de Pleyel, acquis en 2012, a fait sur la même année l'objet d'un audit environnemental et d'un plan de travaux correctifs important. Les premiers résultats seront perceptibles dès 2014.
- l'immeuble l'Aéropôle, acquis en 2011, a aussi fait l'objet d'un audit énergétique qui a conduit à un plan de travaux d'amélioration, avec comme objectif une réduction des consommations « réglementaires de l'immeuble » de l'ordre de 17%. Un focus sur les résultats obtenus suite à cette campagne de travaux est présenté plus loin dans ce rapport.

TAUX DE RÉALISATION DES OBJECTIFS

Pour permettre d'apprécier le chemin parcouru depuis la constitution de votre SCPI, il nous paraît important de vous communiquer, cette année encore, un indicateur complémentaire : le taux d'atteinte des objectifs environnementaux définis pour votre SCPI.

Néanmoins, cet indicateur, présenté à l'origine sur la totalité du patrimoine, nous a été signalé comme peu lisible. Pour tenir compte de ces remarques, et en conformité avec la ratification par la société de gestion de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires⁴, nous avons fait le choix, cette



LYON
RUE LORTET

année, de vous le présenter immeuble par immeuble.

En lien avec notre méthodologie, nous avons exclu tous les sites pour lesquels les données 2012 n'étaient pas disponibles. Il s'agit généralement soit d'immeubles multi-locataires de petites tailles, soit d'immeubles en rénovation sur l'année 2012.

3 - Les DJU (Degrés Jour Unifiés) sont utiles pour l'estimation des consommations d'énergies de chauffage d'un bâtiment en période froide et de climatisation en période chaude. Ils caractérisent la rigueur (chaude ou froide) par rapport à la moyenne des années antérieures.

4 - Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires : cette Charte, ratifiée de façon volontaire, traduit l'engagement des acteurs, qui par leurs actions impactent la performance énergétique des bâtiments tertiaires, à définir notamment des objectifs de réduction chiffrés immeuble par immeuble.

Pour mémoire, les objectifs définis pour PFO₂⁵ sont :

Pour l'énergie :

- Réduction de 40% de la consommation totale de l'immeuble en ep par rapport à l'année de référence.
- ou
- Atteinte d'une consommation maximale de 200⁶ $\text{Kwh/m}^2/\text{an}$.

Pour l'eau :

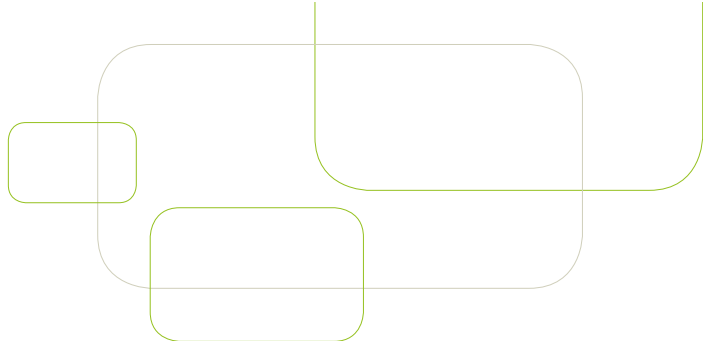
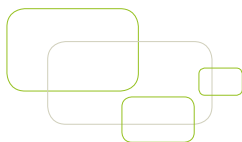
- Réduction de 30% de la consommation totale de l'immeuble par rapport à l'année de référence.
- ou
- Atteinte d'une consommation maximale de 45l/jour/personne.

Comme vous pouvez le constater, les premières améliorations énergétiques apportées sur les immeubles acquis par PFO₂ sont perceptibles sur une part significative du patrimoine, alors même que les données que nous traitons sont celles de l'année 2012. Enfin, et comme indiqué plus haut, ces données n'ont pas été retraitées des données climatiques.

5 - Pour plus de détail référez-vous à la note méthodologique disponible sur notre site web.

6 - La valeur de 200 est la valeur propre aux immeubles de bureaux.

Référence	DENOMINATION	Surface Suivie Energie (2012)	Ecart avec Surface totale	Surface Suivie Eau (2012)	ÉNERGIE			EAU		
					Performance de Référence	Objectif	Avancement	Performance de Référence	Objectif	Avancement
UG0402	MARCO EN BAROEUL PARC DE LA MARQUE	5659	100%	5659	408	340	42%	18	45	100%
UG0299	MOUGINS SOPHIA ANTIPOLIS NATURA BAT 1	296	100%	296	314	259	48%	88	62	33%
UG0300	MERIGNAC Parc Heliopolis CULTURA - BAT 5	1 141	100%	1141	235	213	63%	28	45	100%
UG0401	PARIS – RUE TRONCHET	359	100%	359	Performance indisponible pour 2012			123	86	0%
UG0404	Nantes Centre d'affaire exalis Bâtiment D	1 336	100%	1336	345	268	56%	8	45	100%
UG0401	PARIS – RUE TRONCHET	359	100%	359	Performance indisponible pour 2012			17	45	100%
UG0406	VELIZY- Villacoublay	2 403	100%	0	528	470	27%	Performance indisponible pour 2012		
UG0410	RUEIL MALMAISON Victor Hugo	1135	100%	1135	634	482	60%	69	48	0%
UG0412	VITROLLES / COUPERIGNE	1374	100%	1374	1224	871	72%	11	45	100%
UG0413	NIMES/ZAC DE LA GARE		0%		Immeuble en travaux en 2012					
UG0414	NANTERRE ARRAS	4 515	100%	0	716	702	5%	Performance indisponible pour 2012		
UG0415	VILLEURBANNE DE PRESSENSE	2 294	100%	2294	373	350	16%	34	45	100%
UG0416	AVIGNON/AERODROME	0	0%	0	Performance indisponible pour 2012					
UG0417	SURESNES - Nieuport/Pagès	3 376	85%	3951	269	269	0%	13	45	100%
UG0418	RENNES - ATLAS	1 544	91%	0	382	324	38%	Performance indisponible pour 2012		
UG0420	LYON - CRAB-LORTET	4 696	85%	5532	675	543	49%	26	45	100%
UG0421	PARIS - MACDONALD	6 648	100%	6649	886	737	42%	26	45	100%
UG0422	NICE AEROPOLE	9346	99%	9412	527	484	21%	37	45	100%
UG0423	DARDILLY	3 957	100%	3957	254	223	57%	27	45	100%
UG0424	MARSEILLE - Espace GAYMARD	10 598	100%	10598	444	431	7%	15	45	100%
UG0425	Valbonne GAIA	1 652	68%	2412	511	511	0%	46	45	0%
UG0426	Nantes, St Herblain La Frégate	1 245	32%	0	Performance indisponible pour 2012					
UG0427	BIOT Les Espaces Renard	12 158	100%	12158	523	504	10%	41	45	100%
UG0568	BORDEAUX – CAFETERIA « TOQUENELLE »	880	100%	880	1004	949	14%	78	54	47%
UG0428	SAINT DENIS PLEYEL	10 227	100%	10227	523	504	9%	15	45	100%
UG0430	ILLKIRCH LE THALES	2 460	78%	3165	583	475	47%	10	45	100%
UG0431	ILLKIRCH LE FERMAT	0	0%	1812	Performance indisponible pour 2012					
UG0432	MOUGINS Natura 1 - bât 2	906	75%	1214	333	333	0%	37	45	100%
UG0433	SAINT HERBLAIN / LE TERMINAL	1 668	78%	0	Performance indisponible pour 2012					
UG0434	TOULOUSE St Martin bât 3	2 044	100%	0	491	491	0%	Performance indisponible pour 2012		
UG0435	LYON ADENINE	6898	100%	6898	543	543	0%	12	45	100%
UG0436	Guyancourt - GERSCHWIN	12 468	100%	12468	415	409	4%	22	45	100%
UG0437	ROUEN - Marco Polo	7905	100%	7905	555	398	71%	34	45	100%
UG0438	VELIZY PLUS Bât C	0	0%	0	Performance indisponible pour 2012					
UG0439	DUNKERQUE	17169	100%	0	76	76	100%	Performance indisponible pour 2012		
UG0440	TOULOUSE MESPLE		0%		Immeuble en travaux en 2012					
UG0441	Toulouse Saint Martin bat 7	1 851	100%	0	316	316	0%	Performance indisponible pour 2012		
UG0442	Toulouse Saint Martin bat 8	0	0%	0	Performance indisponible pour 2012					
UG0443	VELIZY PLUS Bât D	0	0%	2818	Performance indisponible pour 2012			11	45	100%
UG0444	NANTES - Le Viviani		0%		Performance indisponible pour 2012					
UG0445	LEVALLOIS -Le Wilson	12 296	97%	12633	420	366	32%	28	45	0%
UG0447	SAINT PRIEST MYLAN	9 226	100%	0	325	325	0%	Performance indisponible pour 2012		



LA CHARTE DE LA RENOVATION TERTIAIRE :

Au 31 Octobre 2013, 30 signataires, au titre desquels PFO, ont relevé le défi de l'engagement volontaire, anticipant ainsi la mise en application du décret de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires qui devrait être publié en 2014 conformément à l'engagement du Président de la République lors de la deuxième conférence environnementale, le 20 septembre 2013.

Cette charte, ouverte à tous les acteurs publics et privés, reprend les principales recommandations du groupe de travail « recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020 » piloté par M. Gauchot. Elle précise la méthode et les leviers à mobiliser, ainsi qu'un engagement de reporting régulier sur les résultats des actions entreprises.

DES CARTOGRAPHIES OBJECTIVES

2013 a été une année difficile, le contexte économique prenant de plus en plus le pas sur les préoccupations et les initiatives environnementales de nos locataires.

L'instabilité réglementaire et l'absence de publication du décret d'application de la loi Grenelle, relatif à l'obligation de réduction de 38% des consommations des bâtiments existants, ont eu pour conséquence une hausse de l'attentisme de nos partenaires.

Néanmoins sur l'année, **notre taux de collecte⁷ des informations relatives aux consommations s'établit à 87% pour l'énergie (contre 84% en 2012), et 71 % pour l'eau (contre 80% en 2012).**

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

INDICATEUR	DONNÉE	UNITÉ
Nombre d'immeubles	42	immeubles
Surface totale	196 878	m ²
Surface suivable	183 805	m ²
Surface avec données d'énergie exploitables	160 148	m ²
Surface avec données d'eau exploitables	130 275	m ²
Ratio de données d'énergie exploitables	87%	-
Ratio de données d'eau exploitables	71%	-
Intensité d'occupation	12	m ² /personne
Consommation d'énergie d'origine électrique	24 083 375	kWh
Consommation d'énergie des réseaux urbains chaud/froid	1 332 320	kWh
Consommation d'énergie d'origine fossile (gaz, fioul, etc.)	1 304 557	kWh
Consommation totale d'énergie	26 720 252	kWh
Production d'énergie électrique	166 753	kWh
Emissions directes de GES	357	tonnes
Emissions indirectes de GES	2 335	tonnes
Emissions totales de GES	2 692	tonnes
Consommation d'eau totale	47 045	m ³
Intensité de performance énergétique	406	kWh/m ² /an
Intensité de performance énergétique	167	kWh/m ² /an
Intensité d'émission de GES	16	kgCO ₂ eq/m ² /an
Intensité de consommation d'eau	21	L/jour/personne
Intensité de consommation d'eau	56	m ³ /m ²

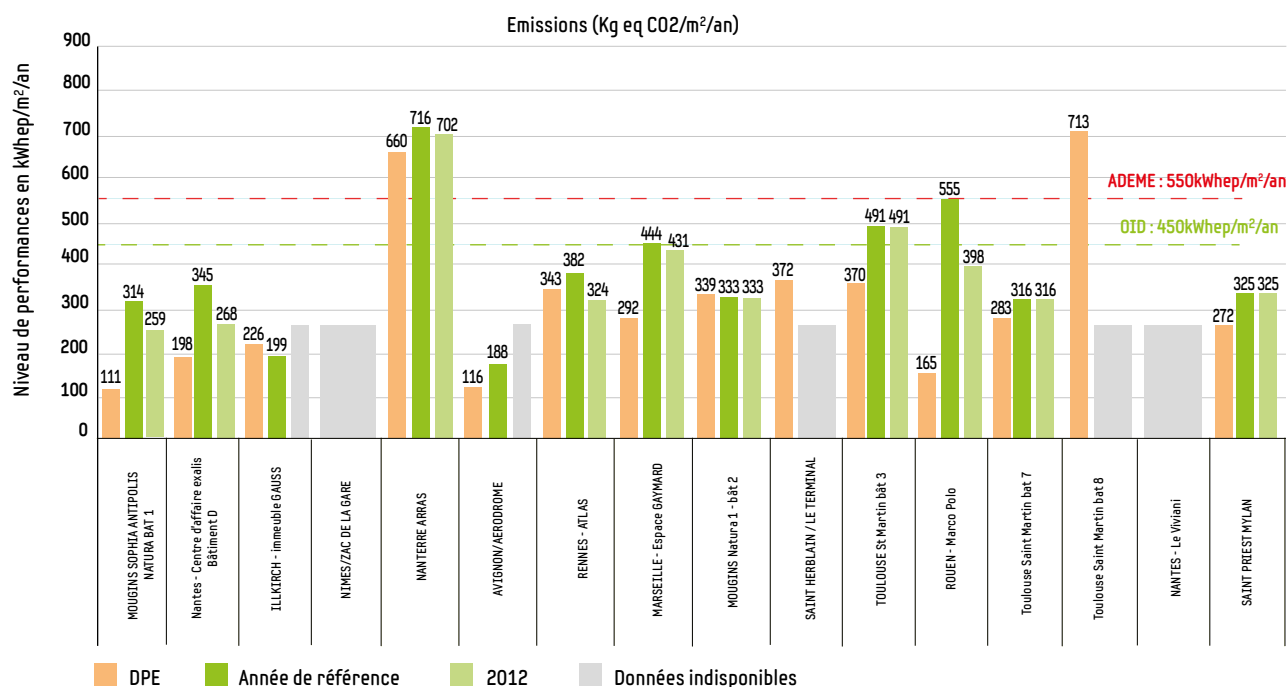
*« Votre SCPI à l'avant-garde
de la rénovation énergétique. »*

Les cartographies présentées cette année sont effectuées sur la base des suivis de consommations des sites acquis jusqu'en avril 2013 (hors sites pour lesquels nous ne disposons pas d'informations⁸). Dans la continuité des précédentes, elles intègrent les valeurs données par les DPE ainsi que les suivis de consommations de l'année 2012. Nous avons par ailleurs maintenu le niveau de performance pris en référence⁹ pour le calcul de nos objectifs environnementaux.

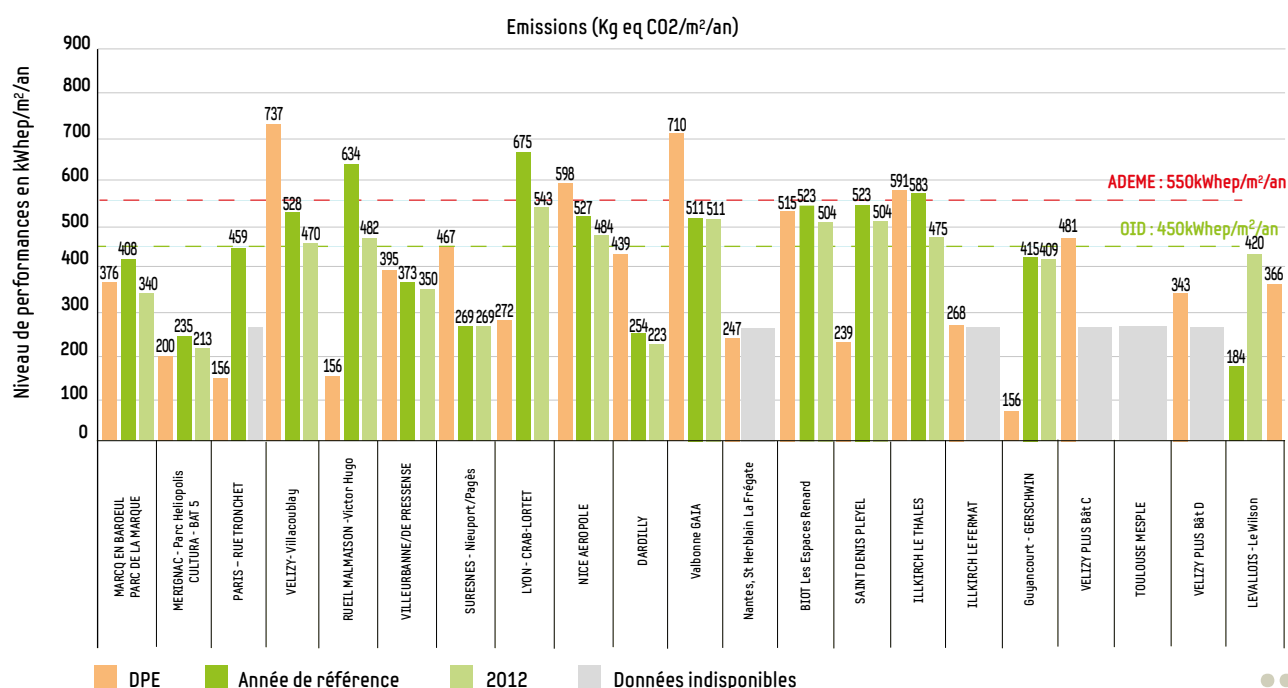
8 - Sites exclus car ne disposant pas d'informations : Energie : Paris Tronchet – Illkirch Gauss – Avignon – La Frégate – Le Fermat – Le Terminal – Vélizy Bat C – St Martin B8 – Vélizy Bat D - Eau : Vélizy Bat E – Nanterre Arras – Avignon – Rennes Atlas – La Frégate – Le Terminal – Sta Martin B3, 7 et 8 - Vélizy Bat C – Dunkerque – St Priest Mylan

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

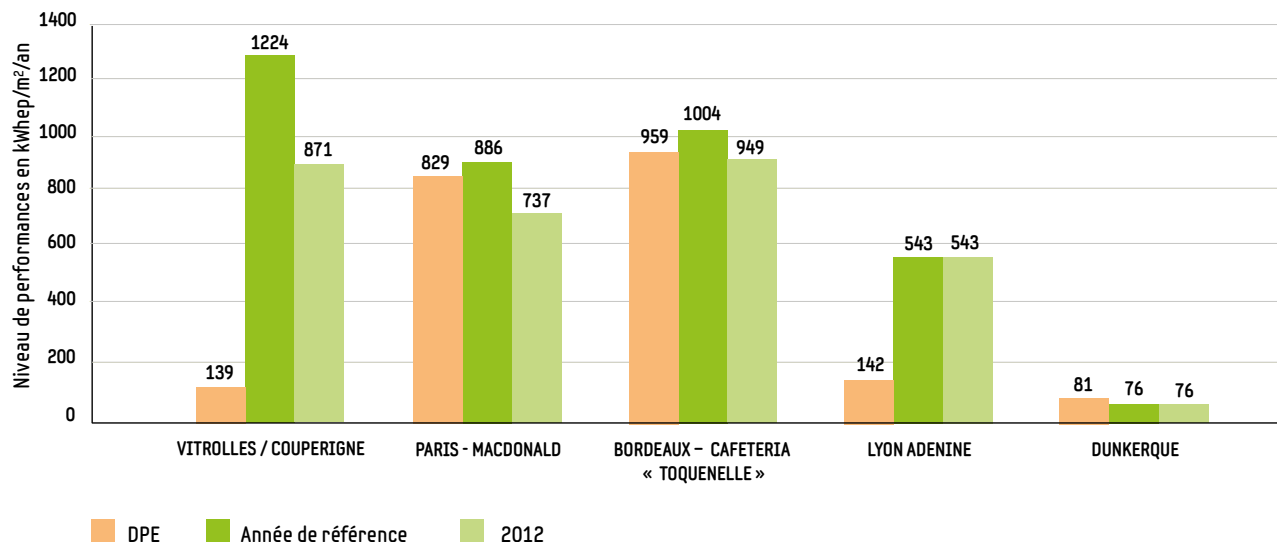
Immeuble de bureaux (RT 2000 et supérieurs)



Immeuble de bureaux (Hors RT)



Immeuble hors bureaux (Commerce, IGH, bureau avec process)



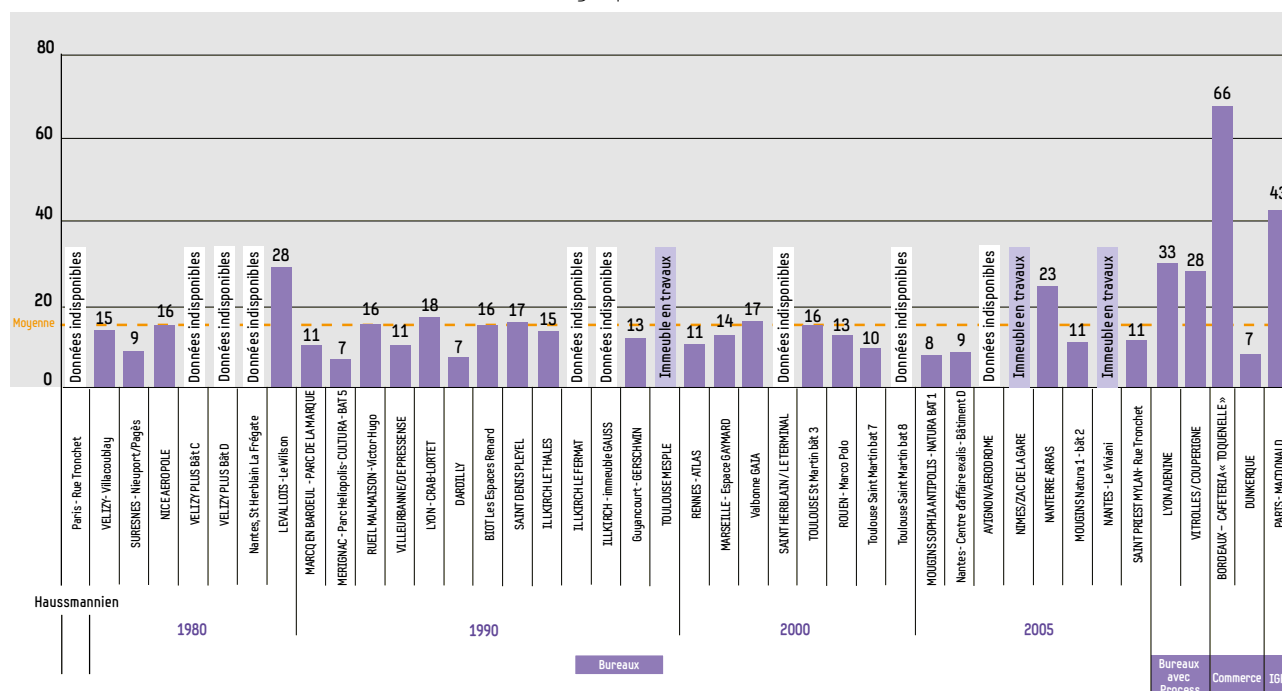
L'intégration du centre commercial de Dunkerque, de par sa surface importante et son niveau de performance élevé, diminue de fait la moyenne de la typologie « Commerce ».

L'exclusion du périmètre de l'immeuble Gauss, pour cause de manque de données complètes, impacte à la hausse le ratio moyen de la typologie « Bureaux avec process ». Par contre, l'immeuble Adenine (Lyon) qui a intégré le patrimoine tend à diminuer ce niveau.

EMISSIONS DE GES (KG EQ CO₂/M²/AN)

Le niveau moyen d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) du patrimoine de PFO₂ est en légère hausse sur l'année 2012. Un résultat dû essentiellement à l'acquisition de l'immeuble Adenine (Lyon), pour partie alimenté au gaz et accueillant des activités spécifiques (laboratoire). **Nous avons donc bien une diminution des consommations globales en énergie primaire et une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre. Le choix de l'indicateur et des unités est donc structurant quant à la stratégie mise en œuvre.**

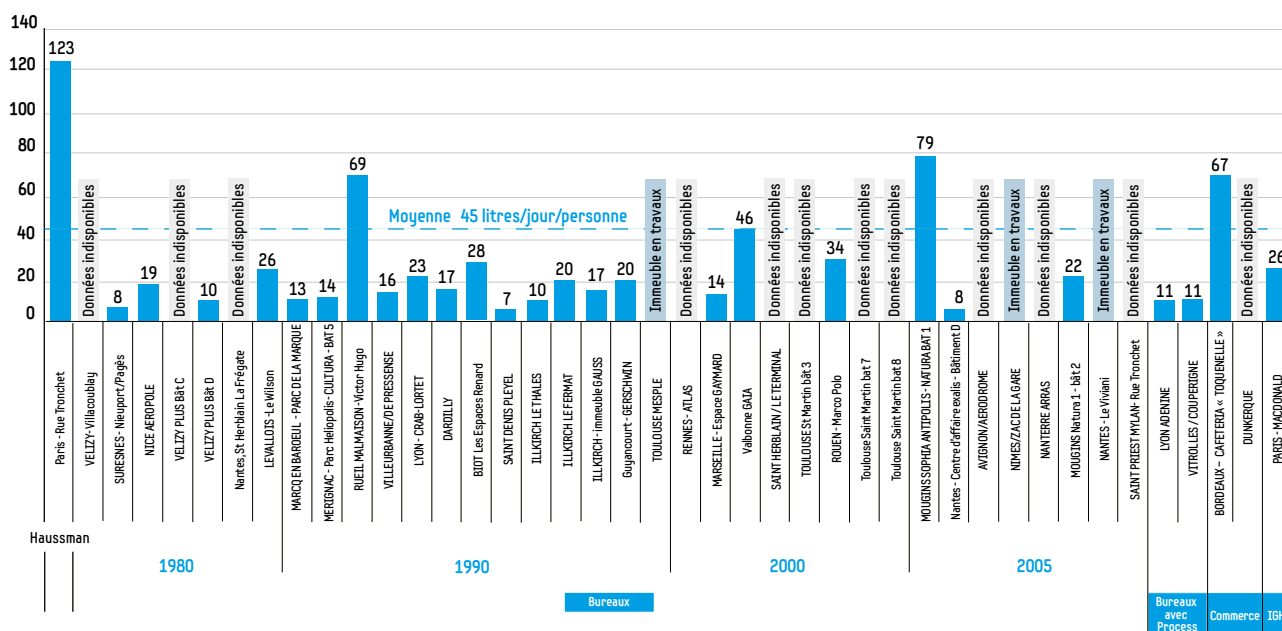
Emissions de gaz à effet de serre (Kg eq CO₂/m²/an)



CONSUMMATION D'EAU (LITRE/JOUR/PERSONNE)

Les sites ne répondant pas à l'objectif de PFO₂ demeurent des cas très particuliers. C'est ainsi que le site de Paris-Tronchet étant intégré à une copropriété d'habitation, son ratio de consommation s'en trouve directement impacté. L'immeuble de Rueil Malmaison a subi en 2012 une importante fuite d'eau, corrigée depuis. Le site de Mougins - bâtiment 1 - représente une petite surface au sein d'une étendue d'espaces verts nécessitant un arrosage régulier. La cafétéria « Toquenelle » de Bordeaux utilise, quant-à-elle, des quantités d'eau notables liées à son activité. L'immeuble de Valbonne Gaïa, qui dépasse de peu le seuil fixé, subira un plan d'action spécifique destiné à corriger cette hausse.

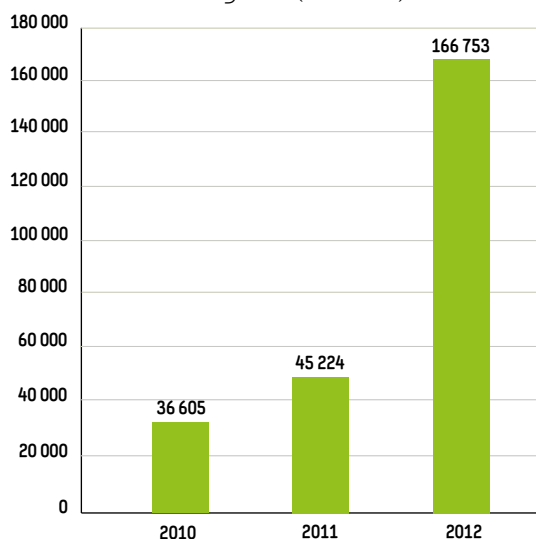
Consommation d'eau (litre/jour/personne)



PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Les centrales de production des bâtiments 1 & 2 ont été mises en service en 2012. Etant dotées d'une technologie plus efficace (meilleur rendement au m² pour une même surface), il en résulte une hausse de la production photovoltaïque de **269%**.

Production de la centrale photovoltaïque d'Avignon (en kWh)



DES RETOURS D'EXPERIENCE PRECIEUX

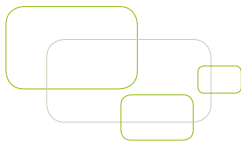
Annexes environnementales

Issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement, (dite loi Grenelle 2), l'article L. 125-9 du Code de l'Environnement impose la rédaction d'une annexe environnementale – dit bail vert – pour les baux portant sur des locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces.

Nous vous indiquons l'année dernière que la régularisation de cette annexe au bail serait la dernière pierre de notre démarche environnementale, qui viendrait formaliser les éléments de méthodologie déjà appliqués (échange d'information, bilan annuel des consommations...) sur l'ensemble du patrimoine PFO₂ (indépendamment de la surface).

Bien que mobilisé sur ce sujet, nous rencontrons - comme l'ensemble de la profession - des difficultés à régulariser cette annexe avec nos locataires.

Les principales raisons tiennent à notre volonté de ne pas nous limiter à de simples déclarations d'intention, mais de régulariser des annexes reflétant la réalité du travail qui sera réalisé avec nos preneurs. Elles sont aussi liées aux craintes des locataires face aux moyens humains à mobiliser et aux éventuels coûts induits.



ETUDE NOVETHIC

Entre Mars et Avril 2013, nous avons répondu à la cartographie des pratiques des Sociétés de Gestion en termes de communication extra financière, pilotée par Novethic.

Les éléments remarquables de cette enquête sont :

- PERIAL AM pour le compte de PFO₂ fait partie des 36% des Sociétés de Gestion qui analysent systématiquement la performance des actifs en phase acquisition.
- PERIAL AM pour le compte de PFO₂ fait partie des 21% des Sociétés de Gestion ayant développé un outil spécifique pour réaliser cette analyse.
- PERIAL AM pour le compte de PFO₂ fait partie des 15% des Sociétés de Gestion ayant une politique globale d'amélioration environnementale de leurs actifs.
- PERIAL AM pour le compte de PFO₂ fait partie des 4% des Sociétés de Gestion qui communiquent des indicateurs chiffrés à leurs Associés.

RETOUR D'EXPÉRIENCE A NICE : L' AÉROPÔLE

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

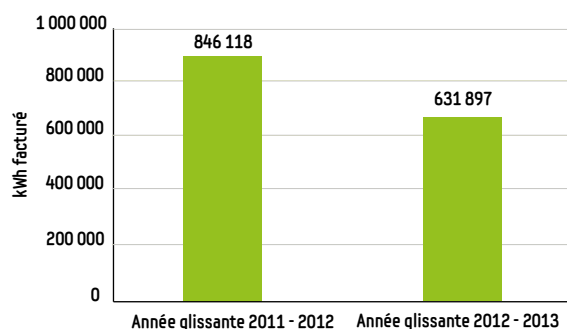
La mise en place de ce plan devait permettre une diminution de 17% à 19% des consommations d'énergie de l'immeuble, en énergie primaire.

Sur le périmètre des consommations connues à ce jour (année glissante de septembre 2011/ septembre 2012 versus septembre 2012/septembre 2013, sur le périmètre des parties communes) les résultats sont les suivants :

- baisse de la consommation de 25% (sur le périmètre étudié)
- baisse du coût associé de 15% (les 10% restants sont liés à l'évolution du coût de l'énergie).

Ces premiers résultats obtenus dépassent donc les objectifs que nous nous étions fixés.

Evolution des consommations réelles constatées



PARIS
RUE TRONCHET

Certificats d'Economies d'Energie

Dans le rapport annuel 2012, nous vous annonçons le dépôt et la valorisation des Certificats d'Economies d'Energies induits par la campagne de travaux réalisée sur l'immeuble Aéroport, pour un volume de 6.2 GwhCumac. Notre dossier a bien été déposé et instruit. La valorisation économique devrait intervenir sur le premier trimestre 2014.

Par ailleurs, des travaux sont prévus sur le site de Paris Tronchet en 2014. Les premières études de valorisation font état d'un potentiel de valorisation de 171 MwhCumac.

L'ENVIRONNEMENT : UN VECTEUR D'INNOVATION

Certification en exploitation

Afin de continuer à innover, en tenant compte de son anticipation des attentes et des besoins futurs de ses clients, la société de gestion a engagé des études de pré-certification BREAM IN USE sur un périmètre composé de 4 immeubles. Comme toujours, une analyse poussée des points positifs et négatifs, liés à la mise en œuvre de ces certifications, sera menée.

Recherche produits et partenariats nouveaux

En 2014, nous prévoyons de poursuivre la recherche de nouveaux partenaires, en pointe sur certains sujets d'avenir tels que la recharge de véhicules électriques, le suivi et le comptage automatique des consommations d'immeubles, les éclairages à LED...



*« Travailler avec
de nouveaux
partenaires tout
aussi engagés. »*

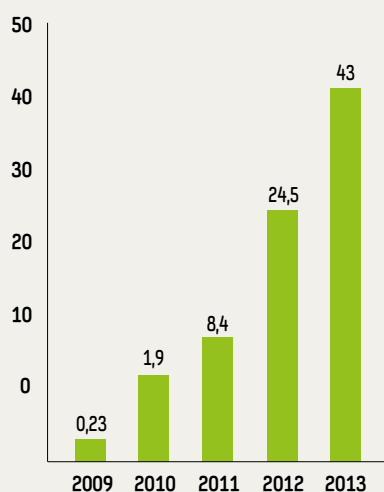
VENISSIEUX
PARC DU MOULIN A VENT

CHIFFRES CLÉS

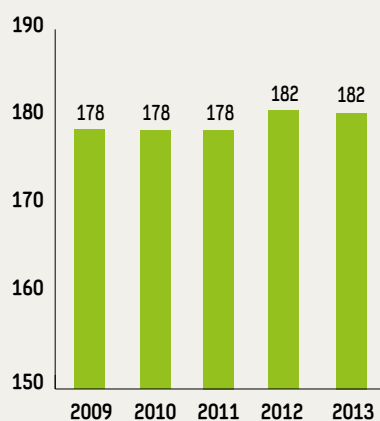


« Tous les indicateurs restent en ligne avec ceux de l'année précédente »

Revenus locatifs (en M.€)



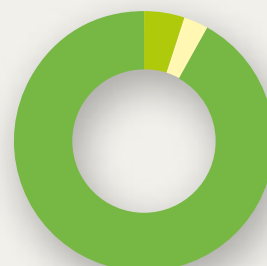
Evolution du prix des parts
(Prix d'exécution au 31/12)



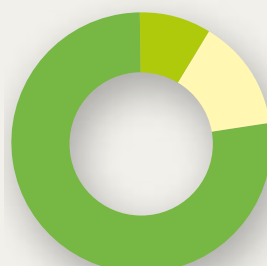
Les chiffres significatifs 2013

Capitalisation au 31/12/13	795 990 650 €
Valeur d'expertise au 31/12/13	596 207 749 €
Nombre d'associés au 31/12/13	10 867
Nombre de parts au 31/12/13	4 373 575
Surface du patrimoine	275 928 m²
Taux d'occupation au 31/12/13	98,25%
Prix acquéreur 01/01/13	182,00 €
Prix acquéreur 31/12/13	182,00 €
Prix de retrait 01/01	166,53 €
Prix de retrait 31/12	166,53 €
Montant annuel des transactions sur le marché primaire	230 374 144 €
Nombre de parts souscrites	1 265 792
PMP (prix de part acquéreur moyen)	182,00 €
Distribution	-
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN	-
en % de la distribution totale	-
Dont revenu non récurrent: + valeur distribuée	-
en % de la distribution totale	-
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) (dividende brut avant prelevé libératoire année n (y compris acomptes exceptionnels et + valeur distribuée) / Prix de part acquéreur moyen année n)	5,27%
VPM (Variation du prix moyen de la part) (prix de part acquéreur moyen année n - prix de part acquéreur moyen année n-1) / prix de part acquéreur moyen année n)	0,46%

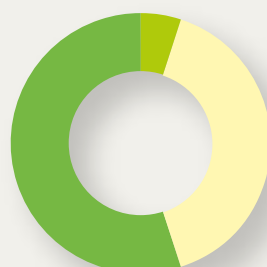
Répartition sectorielle en valeur vénale



Répartition sectorielle en m²



Répartition géographique en valeur vénale





Une croissance qui se fait attendre

Nous le pressentions dès la fin 2012 : d'un point de vue économique et social, 2013 restera une année noire. En cause, une récession qui ne dit pas son nom, la fragilité persistante des entreprises, une augmentation des liquidations et du nombre de chômeurs, sans oublier l'instabilité réglementaire et une pression fiscale accrue.

FRANCE 2013. VOUS AVEZ DIT « REPRISE » ?

Sur la première partie de l'année, l'économie a été marquée par une longue glissade de ses indicateurs. La récession, à -0,3%, a entraîné une hausse notable du chômage qui touche 10,5% de la population active.

A la rentrée, l'inflexion de l'économie vers une sortie de récession s'est confirmée avec, en France et en zone Euro, des paramètres macro-économiques qui se sont redressés et une inflation contenue qui a permis à la BCE de baisser son taux directeur à 0,25%. Dans le même temps la croissance semblait réelle et durable aux Etats-Unis.

En France, l'immobilier d'entreprise a subi ces événements de manière différenciée. Le marché des locations a connu une baisse d'environ -25% en volume, ce qui a généré une augmentation du taux de vacance sur tous les segments de marché, des délais de relocation plus longs et l'octroi d'avantages financiers plus importants au bénéfice des locataires.

Le marché de l'investissement, de son côté, est demeuré stable en volume. Cet attrait pour l'immobilier d'entreprise s'explique par la tangibilité de ce placement. Parallèlement, son rapport rendement/risque demeure largement supérieur à celui des placements sans risques (livrets d'épargne, épargne logement, comptes à terme, etc) et moins volatile que celui de placements boursiers.

*« Malgré
le contexte
morose de 2013,
des perspectives
favorables
existent. »*

2014.

MOINS QU'UNE REPRISE, UNE SORTIE DE RECESSION

Le rebond du 2^{ème} trimestre 2013 n'est pourtant pas encore le signe d'une véritable reprise. Les dépenses d'investissement et les effectifs salariés marchands poursuivent leur recul. Et si l'amélioration du climat des affaires permet d'anticiper une orientation plus favorable de l'investissement et de l'emploi à terme, la poursuite de la hausse des prélèvements obligatoires pèsera sur le niveau de revenu des ménages. La baisse du pouvoir d'achat et des dépenses publiques auront un effet négatif sur l'activité 2014. Néanmoins, la demande extérieure et l'amélioration du taux de marge des entreprises - qui pourraient participer à une hausse des dépenses d'investissement productif - sont des paramètres positifs pour l'économie française qui demeure en convalescence. En conséquence, la croissance du PIB devrait rester modérée en 2014, sans doute inférieure à 1%.

Dans cet environnement, le marché locatif de l'immobilier d'entreprise devrait pouvoir se stabiliser et les termes de ce marché ne sauraient être profondément modifiés :

- Un marché locatif sensible, avec le maintien d'une offre supérieure à la demande, ce qui provoque une pression à la baisse des loyers et l'allongement des délais de relocations. Dans ce contexte, l'action des propriétaires pour maintenir et améliorer la qualité de leurs immeubles tout en maîtrisant les charges, et pour renforcer la proximité avec leurs locataires et leur connaissance des marchés, leur permettra d'affronter cette année avec volonté et force.
- Un marché de l'investissement actif car rassurant en termes de rendement au regard de son risque intrinsèque. Des liquidités mondiales abondantes resteront attirées par ce marché de l'immobilier d'entreprise, compte tenu du différentiel positif entre le taux de rendement de l'immobilier et celui de l'OAT 10 ans (2,30% environ).

LES PREMICES D'UN NOUVEAU CYCLE

Comme tout marché, l'immobilier est soumis à des cycles. Si, depuis plusieurs années, le sien est orienté à la baisse, les paramètres d'une inversion de la tendance se dessinent :

- Une diminution progressive de l'offre « neuf » lancée par les promoteurs, compte tenu du contexte actuel, qui commencera à se faire sentir à partir de 2015. En parallèle, la requalification ou la destruction d'une offre obsolète.
- Une reprise de la demande par le retour d'une croissance créatrice d'emplois.

La résultante de ces nouveaux termes du marché sera donc plus favorable pour tout détenteur de patrimoine immobilier.

A photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade. The building is reflected in the glass. In the foreground, there is a green lawn with some dry, tall grasses and a small, bare tree. The sky is blue.

*« Votre SCPI poursuit le développement
de son patrimoine. »*

SAINT PRIEST
ILENA

*« La croissance de
PFO₂ permet la
constitution d'un
patrimoine adapté
aux besoins des
entreprises. »*



Jean-Christophe Antoine
Directeur Général de
PERIAL Asset Management



Une croissance et un **développement** confirmés

Dans le contexte économique délicat de 2013, PFO₂ poursuit son développement et tient ses engagements de performance financière et environnementale.

Tout comme l'année précédente, 2013 inscrit les SCPI comme acteurs significatifs dans le paysage de l'épargne française. Ce succès démontre, dans un environnement incertain et anxieux, que les placements immobiliers de long terme obtiennent l'adhésion des épargnants par leurs performances, leur facilité d'accès et de compréhension, leur réponse à une demande de revenus réguliers.

Cette croissance confirmée de PFO₂ permet à la fois une plus grande mutualisation des risques, la poursuite de la constitution d'un patrimoine adapté aux besoins des entreprises et la mobilisation de moyens supplémentaires dans son action environnementale, vertueuse et pragmatique.

Pour cet exercice écoulé, la stratégie de PFO₂ s'est déroulée sur plusieurs fronts : le développement du patrimoine par une adéquation collecte/investissement, la mise en œuvre et le développement de son engagement environnemental et, enfin, la maîtrise des risques locatifs.

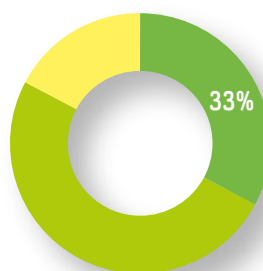
1. TRANSFORMER ET REUSSIR LE SUCCES DE LA COLLECTE

En 2013, PFO₂ a bénéficié de l'environnement favorable aux SCPI, de son historique positif et de son positionnement volontaire en faveur du développement durable. Votre SCPI voit ainsi sa collecte annuelle s'établir à plus de 230 millions d'euros, l'une des trois plus importantes sur le marché des SCPI. Au-delà de ce succès, ce montant collecté lui permet d'atteindre près de 800 millions d'euros de capitalisation à fin 2013, ce qui est un gage de meilleure mutualisation des revenus locatifs de PFO₂.

Dès lors que les investissements immobiliers sont réalisés et correspondent aux objectifs recherchés, cette collecte significative peut être considérée comme une réussite.

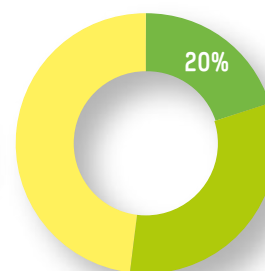
Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice s'élèvent à 129 millions d'euros, tous frais et honoraires compris. Ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen de 8,04% : un taux en amélioration par rapport à celui des acquisitions 2012 qui s'établissait à 7,59%. Compte tenu d'un

Top 5
des immeubles



- Top 5 des immeubles 33%
- Vingt suivants 50%
- Reste 17%

Top 5
des locataires



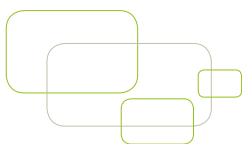
- Top 5 des locataires 20%
- Vingt suivants 32%
- Reste 48%

décalage de signatures de différentes acquisitions, une seule acquisition a été réalisée au 4^{ème} trimestre :

- sur l'île de Nantes, un immeuble achevé en 2005 face à la Loire d'une surface de 4.755 m² et 105 parkings loué notamment à Radio France et au tribunal de Commerce pour un montant de 11.670.000 € Acte en mains et un rendement net de 6,93%. Cependant et compte tenu des engagements en cours, les acquisitions qui seront réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2014 devraient être supérieures à 100 millions d'euros.

A la fin de cet exercice, la collecte est investie à hauteur de 86%. Hormis de par leur taux de rendement élevé, ces investissements 2013 n'ont pas eu d'effet relatif sur les résultats de l'année, notamment pour deux raisons :

- le report de signatures d'actes d'acquisition à janvier 2014, compte tenu d'éléments juridiques supplémentaires à obtenir.
- la volonté de ne pas subir la pression du temps pour un effet relatif immédiat qui pourrait se révéler négatif à moyen terme. Pour tout investissement immobilier, la notion de



temps est un élément primordial qui permet, à la fois, la sécurité de l'acquisition et l'amélioration des conditions de négociation. C'est d'ailleurs ce que démontre le taux de rendement moyen obtenu pour les investissements 2013.

Pour autant, les acquisitions réalisées sur l'exercice ont généré un rendement net supérieur à 8% qui est positif pour les performances de votre SCPI. Si toutes les acquisitions négociées n'ont pu être signées fin 2013, il est important de noter que les investissements engagés juridiquement et en cours de signature ont permis d'engager la collecte, à fin décembre 2013, à hauteur de 100,6% de la collecte.

2. DEPLOYER ET RENFORCER NOTRE ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL : GAGE DE QUALITE ET D'INNOVATION

Conscients de la nécessité d'organiser un mouvement coordonné de rénovation énergétique du parc tertiaire public et privé, des acteurs du secteur ont décidé d'anticiper la mise en application de l'obligation future de rénovation - dont le décret sera publié en 2014 conformément au souhait exprimé par le Président de la République le 20 septembre 2013 - en souscrivant de manière citoyenne aux orientations ci-après exprimées. Leur souhait est que cette charte suscite un mouvement d'ensemble en faveur de l'efficacité énergétique, du bien-être des utilisateurs des locaux et de l'activité économique de la filière du bâtiment et de l'immobilier. PFO₂ a, bien sûr, été volontaire pour signer ladite charte énergétique, qui reprend le pragmatisme et les objectifs définis par votre SCPI dès 2009.

Comme vous le constaterez dans le présent rapport, cette stratégie a déjà porté ses fruits. Nos objectifs sont en voie d'être atteints, et le patrimoine de PFO₂ surperforme par rapport aux indicateurs de marché fournis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

De plus, cet engagement de PFO₂ entraîne des effets initialement prévus :

- la meilleure connaissance des immeubles, l'amélioration continue de leur qualité et la diffusion de nos objectifs auprès de nos prestataires chargés de la maintenance et des locataires (livret d'accueil, guide de bonnes pratiques, annexes environnementales aux baux). Cette démarche devrait être une source de fidélisation des locataires ou un atout concurrentiel lors des relocations.
- les opportunités de l'économie environnementale par l'exploitation des certificats d'énergie qui généreront en 2014 leurs premiers revenus.
- la veille permanente des évolutions et opportunités de ce marché, ce qui engendre des réflexions permanentes sur les innovations (contrat de performance économique, recharge des véhicules électriques dans les parkings PFO₂, la mise en place de comptage automatique des consommations d'énergie ...)

3. SECURISER ET ANTICIPER

LES RISQUES LOCATIFS FUTURS

Les conséquences de l'environnement économique sur l'immobilier d'entreprise nous ont amené, en 2013, à être particulièrement attentifs aux locataires ayant une faculté de libération des locaux afin d'être plus proactifs. L'attention s'est portée sur leur niveau de loyer et de charges par rapport au marché actuel, et sur toute information propre à leur activité dans les locaux. Quand le risque de départ semblait élevé, nous avons entamé des négociations sur leur maintien dans les locaux à des conditions révisées, mais avec, en contrepartie, un engagement sur une durée de location ferme, comprise entre 3 et 6 ans à compter de 2013.

Ces initiatives permettent, outre de sécuriser des revenus locatifs sur les prochaines années, d'éviter une augmentation des locaux vacants qui engendre des charges et taxes non récupérables, ainsi que des honoraires de relocation qui pèsent directement sur le compte de résultat. Ainsi renégociés, les baux deviennent sécurisés à minima jusqu'en 2016, date à laquelle nous pensons pouvoir retrouver une croissance économique positive et créatrice d'emplois avec, en corollaire, une demande de bureaux supérieure à l'offre, ce qui sera favorable aux propriétaires.

En 2013, les risques potentiels de départ des locataires sont devenus nuls dans leur quasi-totalité. Soit les locataires n'ont pas résilié leurs baux, soit des négociations pour leur maintien ont été signées. Les actions volontaires, mais également les actions d'amélioration environnementale de PFO₂ semblent avoir participé à cet excellent résultat. En final, seul un congé pour une surface de 122 m² a été enregistré.

Risques potentiels locatifs 2014

	PFO ₂
FIN BAIL	
Risque 2014 (montant des loyers en €)	1 584 816
Baux à échéance 2014 (nb baux)	47
ÉCHÉANCE TRIENNALE	
Risque exp triennale 2014 (montant des loyers en €)	11 170 269
Baux à échéance 2014 (nb baux)	12
RISQUE TOTAL	
Risque 2014 (montant des loyers en €)	12 755 084

LES CHIFFRES À RETENIR POUR LES COMPTES 2013

- 130 millions d'euros de nouveaux investissements immobiliers, pour un taux de rendement moyen de 8,04%.
- des indicateurs de développement durable déployés, des actions concrètes et des résultats probants et reconnus.
- un taux d'occupation qui se maintient à un niveau élevé : plus de 98% sur 2013.
- un dividende conforme aux prévisions, soit 9,60 € par part, et un résultat supérieur à la distribution, soit 10,47 € par part.
- des charges maîtrisées (19,38 % des revenus)
- des provisions pour grosses réparations, à fin 2013, qui font plus que doubler, à 2.588.598 € (compte tenu de l'augmentation du patrimoine et de la réalisation de travaux moins importants que la dotation effectuée en 2013). un élément positif pour la poursuite du déploiement de nos actions d'amélioration environnementale.
- un report à nouveau en augmentation, après versement du dividende, correspondant à 42 jours de distribution soit 4.828.036 € contre 1.926.434 € fin 2012.
- une valeur de réalisation qui s'établit à 160,56 € par part, soit une augmentation de +0,46% et une valeur de reconstitution à 189,77 € par part.
- un prix de souscription de 182 € par part, soit 95,91% par rapport à la valeur de reconstitution.
- un taux de distribution sur valeur de marché (dvm) qui s'établit à 5,27%.

PERSPECTIVES 2014

Malgré le tournant économique énoncé par le gouvernement qui pourrait éventuellement engendrer comme première étape positive un retour de la confiance, nous considérons que, pour le marché de l'immobilier d'entreprise, les signes d'une véritable reprise ne seront pas perceptibles en 2014. Pour autant, nos prévisions nous permettent d'envisager ce nouvel exercice sereinement :

- au niveau de la collecte, car la scpi en général - et PFO₂ en particulier - demeure un produit de long terme souple, compréhensible et performant par rapport à d'autres produits d'épargne. Cette collecte permettra de saisir les opportunités d'investissement en 2014, et de continuer à renforcer et mutualiser le patrimoine de PFO₂.

- au niveau des recettes locatives pour lesquelles, à ce jour, aucun risque majeur n'est identifié.

Ce nouvel exercice illustrera la poursuite et le développement de notre engagement environnemental, ainsi que sa mesure réelle et quantifiable. Il sera aussi l'occasion de franchir une nouvelle étape en validant le travail effectué par la certification exploitation des plus gros immeubles existants.

NOUVELLES ACQUISITIONS

En 2013, le volume moyen unitaire des investissements est de 12,9 millions d'euros. Le moins important s'élève à 0,95 millions d'euros, tandis que l'investissement le plus important porte sur environ 43 millions d'euros.

Les critères majeurs d'investissement retenus ont été :

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

Saint-priest (69)

- Trois immeubles indépendants, d'une surface utile locative de 9.776 m² à usage de bureaux, 103 parkings en sous-sol et 212 parkings extérieurs. L'ensemble, achevé en 2008, bénéficie de la garantie décennale.
- Situé au cœur du Parc Technologique de Lyon qui regroupe 250.000 m² SHON de bureaux, 200 entreprises et plus de 6.000 salariés. Outre l'agrément du parc, les accès sont aisés, tant par les transports en commun (tramway qui permet de relier la gare de la Part-Dieu en 15 mn) que par les axes routiers (A43).

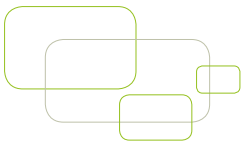
- Montant de l'Acquisition : 24.638.688 € Acte en mains.

- Locataire : MYLAN. Troisième laboratoire mondial de médicaments génériques qui y a installé son siège social Europe. Ce locataire est engagé pour une durée ferme de location, à minima, jusqu'au 31/07/2017.

- Analyse Environnementale : Grâce aux travaux d'optimisation déjà engagés, le ratio de consommation devrait pouvoir être abaissé de 220 kWhEP/m²/an à 135 kWhEP /m²/an (39% de réduction), soit le niveau de consommation d'un immeuble à Très Haute Performance Énergétique.



« Les nouvelles acquisitions renforcent la diversification du patrimoine. »



Grenoble (38)

- Deux immeubles indépendants. Le bâtiment Alizés, d'une surface utile locative de 3.209 m² à usage de bureaux, et le bâtiment Tramontane avec 2.929 m² à usage de bureaux, 84 parkings intérieurs et 84 parkings extérieurs.

- Situé au nord de Grenoble, le Polygone Scientifique constitue l'un des trois sites majeurs grenoblois dédiés à l'innovation et à la recherche en micro et nanotechnologies. Il accueille de nombreuses entreprises, privées comme publiques, dédiées à la recherche : CEA Grenoble, LETI, CNRS, Synchrotron, STMicroelectronics, Minatec, BioMérieux. La nouvelle ligne B du tramway relie également le Miniparc au quartier d'affaires Europole et à la gare TGV.

- Montant de l'Acquisition : 11.808.700 € Acte en mains.

- 20 locataires : Crédit Agricole Leasing, HSBC, Ernst and Young, Allianz, Alten, Steria, Chambre de Commerce...

- Analyse Environnementale : Des immeubles récents (2004-2006) multi-locataires, très bien entretenus avec prise en compte de la dimension environnementale, conformes à la RT 2000. Un travail de sensibilisation et d'accompagnement, dans le cadre de la signature des annexes environnementales, a été engagé sur cet actif, la part des consommations des communs étant très faible.



Saint priest (69)

- Cinq immeubles indépendants, d'une surface utile locative de 14.336 m² à usage de bureaux et 440 parkings extérieurs. Achevés entre 2005 et 2006, ils bénéficient de la garantie décennale.

- Situé au cœur du Parc Technologique de Lyon qui regroupe 250.000 m² SHON de bureaux, 200 entreprises et plus de 6.000 salariés. Outre l'agrément du parc, les accès sont aisés, tant par les transports en commun (tramway qui permet de relier la gare de la Part-Dieu en 15 mn) que par les axes routiers (A43).

- Montant de l'Acquisition : 25.525.900 € Acte en mains.

- 15 locataires : Camif, Mitsubishi, Puma, Total Gaz, Bouygues...

- Analyse Environnementale : Ensemble de 5 bâtiments conformes à la RT 2000. Compte tenu des consommations constatées, le site présente un fort potentiel d'amélioration liée à la bonne gestion et la bonne utilisation des immeubles. Un potentiel que nous allons essayer de valoriser par le déploiement et l'application des guides de bonnes pratiques, locataires et gestionnaires. Une réflexion sur la mise en place d'une VMC double flux lors de la prochaine période de vacance locative est à mener.



Puteaux (92)

- Ensemble immobilier composé de deux corps de bâtiment, d'une surface utile locative de 14.766 m² à usage de bureaux, RIE et archives, et 245 parkings en sous-sol.

Acquis en indivision avec PF1, la quote-part de PFO₂ s'élève à 60%, soit 8.860 m².

- Implantation au sein du quartier d'affaires de La Défense, et à proximité immédiate du centre commercial des Quatre Temps (250 Boutiques), du CNIT et de la Station de métro et de RER « La Défense - Grande Arche ».

- Montant de l'Acquisition : 43.155.600 € Acte en mains (pour la quote-part de PFO₂).

- 3 Locataires: Total Gaz, Société Générale, CETELEM. Les deux principaux locataires sont engagés jusqu'en 2017.

- Analyse Environnementale : Immeuble construit dans les années 90, ayant déjà fait l'objet de travaux de modernisation (Étanchéité, terminaux de chauffage/ rafraîchissement). Nos actions principales porteront sur :

- L'amélioration de la gestion du site (commissionnement des équipements notamment)

- La mise en œuvre des travaux d'efficacité énergétique à fort temps de retour (éclairage...)

- La régularisation des annexes environnementales avec l'ensemble des locataires.

Enfin, nous étudions la mise en place d'une certification en exploitation du site. Celle-ci ne sera mise en œuvre qu'après accord de l'ensemble des locataires.



Venissieux (69)

- Immeuble indépendant, d'une surface utile locative de 2.157m² sur 3 niveaux à usage de bureaux, 30 parkings en sous-sol et parkings extérieurs. Achevé en 2012, il bénéficie de la garantie décennale. La construction est conforme à la RT 2005 et d'un niveau BBC.

- Situé au sein du Parc du Moulin-à-vent, parc d'activité le plus proche du centre de Lyon, à l'intérieur du périphérique lyonnais. Ce parc clos et sécurisé offre un cadre de travail agréable, des facilités d'accès à tous les axes routiers et différents services intégrés (restaurant Inter-Entreprises, crèches).

- Montant de l'Acquisition : 4.444.200 € Acte en mains.

- Locataire : Société SPIE SUD EST. Quatrième groupe français du secteur de la construction. Ce locataire est tenu pour une durée ferme de location de 9 ans à compter de janvier 2012, soit à minima jusqu'au 25/01/2021.

- Analyse Environnementale : L'immeuble a été conçu suivant les standards du label BBC RT 2005. Il répond donc, d'un point de vue constructif, aux objectifs définis par PFO₂. Notre stratégie sur cet actif consistera à nous assurer que la performance théorique est bien maintenue dans le temps, par une bonne gestion de l'immeuble et de ses équipements.





Venissieux (69)

- Un immeuble indépendant R+1, d'une surface utile locative de 2.612 m² à usage de bureaux et d'activités, avec parkings extérieurs. L'immeuble a été achevé en 1982.
- Situé au sein du Parc du Moulin-à-vent, parc d'activité le plus proche du centre de Lyon, à l'intérieur du périphérique lyonnais. Ce parc clos et sécurisé offre un cadre de travail agréable, des facilités d'accès à tous les axes routiers et différents services intégrés (restaurant Inter-Entreprises, crèches).
- Montant de l'Acquisition : 2.574.500 € Acte en mains.
- 2 locataires : RENAULT, titulaire de 2 baux pour une surface totale de 1 598 m², et EIFFAGE ENERGIE & DISTRIBUTION pour 651 m². Une surface de 365 m² demeurerait vacante lors de l'acquisition.
- Analyse Environnementale : Notre analyse initiale permet d'envisager, par la réalisation de travaux peu coûteux et la sensibilisation des locataires, une réduction significative des consommations d'énergie.

Besançon (25)

- Local commercial d'une surface de 715 m² à usage de commerces, avec 32 parkings extérieurs.
- L'ensemble immobilier se trouve à Besançon, dans le Doubs, plus précisément dans la Z.A.C. de Chateaufarine. Les locaux bénéficient d'une excellente visibilité et sont facilement accessibles via la D 673. Le centre commercial Chateaufarine (39 000 m²) est le plus grand centre de la zone de chalandise, à 20 minutes de Besançon. La locomotive alimentaire est le Géant Casino (10 000 m²). Les autres grandes surfaces spécialisées génératrices de flux sont Leroy Merlin (10 000m²), Décathlon (5 000 m²), Kiabi (1 800 m²), Atlas (3 000m²), ...
- Montant de l'Acquisition : 955.116 € Acte en mains.
- Locataire : CHANTEMUR

Quétigny (21)

- Locaux commerciaux d'une surface de 1.048 m² à usage de commerces, 23 parkings extérieurs.
- L'ensemble immobilier se trouve à Quétigny, dans la partie Est de l'agglomération de Dijon. Le parc tertiaire du Golf est le plus grand parc commercial à proximité de Dijon. Le centre commercial Carrefour Grand Quétigny (15 700 m²) ainsi que Leroy Merlin (14 000 m²), Décathlon (6 000m²) et Botanic (4 780m²) en sont les principales locomotives.
- Montant de l'Acquisition : 1.690.554 € Acte en mains.
- 2 locataires : CHANTEMUR et VIVE LA VIE

Saint-Martin-les-Boulogne (62)

- Locaux commerciaux d'une surface de 1.725 m² à usage de commerces, 69 parkings extérieurs.
- L'ensemble immobilier se trouve à Saint-Martin-les-Boulogne, dans le Pas-de-Calais. Il se situe en sortie Est de la ville, le long de la RN 42 en direction de l'autoroute A16, sur la Z.A.C. Montjoie, zone commerciale récente. Celle-ci est principalement dédiée à l'équipement de la personne et à la culture/loisir. Décathlon (5 000m²) et Gémo constituent les principales locomotives de la zone.
- Montant de l'Acquisition : 2.653.759 € Acte en mains.
- 2 locataires : AUBERT et VET AFFAIRES

Nantes (44)

- Immeuble indépendant d'une surface utile brute locative de 4.755 m², à usage de bureaux et 110 parkings en sous-sol.
 - L'immeuble est situé sur l'île de Nantes, face à la Loire, avec l'agrément de terrasses privatives pour certains locaux. Il est conforme à la RT 2000 et bénéficie de la garantie décennale.
 - Montant de l'Acquisition : 11.670.000 € Acte en mains.
 - 6 locataires : Radio-France, Tribunal de Commerce, Samoa...
- Une surface de 679 m² demeurerait vacante lors de l'acquisition, ainsi que plus de 40 parkings en sous-sol. Les locaux vacants font l'objet d'une garantie de loyer par le vendeur pendant 24 mois.



INVESTISSEMENTS À VENIR

- Au 31/12/2013, les fonds disponibles à investir s'élèvent à 96.603.372 €, ce montant ne tenant pas compte des engagements portant sur les acquisitions suivantes :
- COIGNIERES (78), signé le 09/01/2014 pour un montant de 37.425.000 € Acte en mains
 - VILLEURBANNE (69), en cours de signature, d'un montant de 12.363.000 € Acte en mains pour un bâtiment achevé et loué, et d'autre part d'un montant d'environ 18.477.000 € Acte en mains pour un bâtiment à construire.
 - Un portefeuille de 54 actifs répartis sur tout le territoire français, pour un montant global de plus de 26.000.000 € Acte en mains.
 - Des travaux d'investissement portant sur les immeubles de Nice et de Saint-Denis, destinés à leur amélioration environnementale.
- En tenant compte de ces engagements, et par rapport à la collecte arrêtée au 31/12/2013, tous les fonds disponibles sont engagés.

FINANCEMENTS

- PFO₂ n'a eu recours à aucun financement au cours de l'exercice.



CESSIONS D'ACTIFS

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

VALEURS D'EXPERTISE

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013, 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 PFO₂.

En 2013, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

- 596.207.749 € (462.725.401 € en 2012).

A périmètre égal par rapport à 2012, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de +2,53 %.

A noter cependant que les acquisitions réalisées en 2013 n'ont pas été expertisées et ont été comptabilisées sur la base de leur prix d'acquisition.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

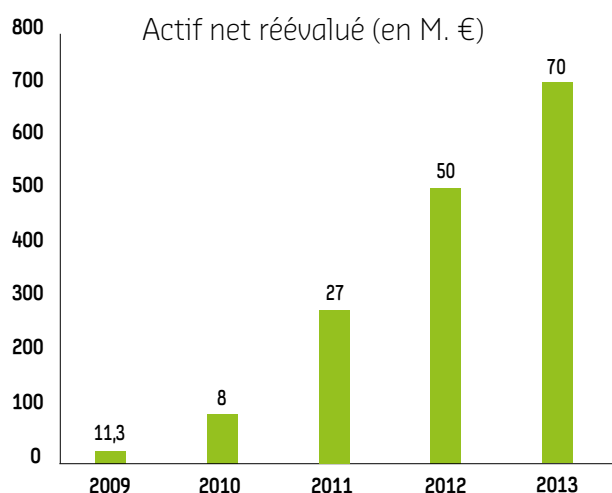
- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2013, à 702.227.754 €, soit 160,56 € par part contre 159,83 € en 2012.
- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés, s'établit à 829.965.490 €, soit 189,77 € par part contre 189,71 € en 2012.

Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
BUREAUX	7,30%	8,21%	8,20%
COMMERCE	-	-	9,28%
ENTREPÔTS	-	9,19%	10,04%

NB : loyer annuel HT global retenu par les experts soit : loyer annuel facturé HT + loyer potentiel appliqué à la vacance.

DONNEES EXPERTISES / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%)



SITUATION LOCATIVE

La situation locative de l'exercice 2013 est favorable et s'inscrit de manière positive par rapport aux tendances générales du marché de l'immobilier d'entreprise. Nous constatons une stabilité du taux d'occupation financier.

Il est à remarquer l'activité importante sur les renégociations et le renouvellement des baux, dont le volume traité en 2013 est supérieur à 3 millions d'euros, ce qui permet de sécuriser les revenus pour les prochaines années. Le volume de relocations s'établit à 0,423 millions d'euros, montant supérieur à celui des congés enregistrés, de 0,016 millions d'euros. Cette situation semble souligner la résistance du patrimoine constitué, et les effets positifs de l'engagement environnemental de PFO₂.

Ce dernier constitue un argument commercial et financier pour les renégociations, les renouvellements comme pour les relocations de locaux.

Chiffres clés

	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Surface m ²	226 000	234 000	267 000	267 000	276 000
Nbre d'immeuble	51	52	58	58	61
Nbre de locataires	179	180	226	226	223
Taux d'occupation financier	98,93%	98,08%	98,90%	98,91%	98,25%

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 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	2 830 M ²	442 548 €

Principales relocations

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
NICE	APRIA	3/6/9	100%	770 m ²
SAINT PRIEST	Divers	3/6/9	100%	375 m ²

Renouvellements 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	735 M ²	184 867 €

Principaux renouvellements

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
MARSEILLE	Ville de Marseille	3/6/9	100%	735 m ²

Renégociations 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	14 085 M²	3 004 975 €

Principales renégociations

IMMEUBLE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
TOULOUSE	3/6/9	100%	1 852 m ²
GUYANCOURT	3/6/9	100%	6 250 m ²

Congés 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	13 916 M²	2 671 606 €

Principaux congés

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DÉTENTION	SURFACE
NANTES	Big Mat	100%	122 m ²

TAUX DE CHARGES

Pour l'exercice, le taux de charges s'établit à 19,38% du montant des revenus 2013.

Provision pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle est adoptée avec un provisionnement généralement à 100% de toute somme due, dès lors qu'un retard de paiement de plus de trois mois est constaté. En 2013, la société de gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires, et à solutionner très en amont les litiges entraînant la constitution de provisions qui pèsent sur le résultat.

Principaux contentieux

Aucun contentieux significatif ne s'est déclaré au cours de l'exercice, à l'exception de la liquidation judiciaire de la société VIRGIN, locataire à Dunkerque. Une provision a été constituée sur ce locataire pour un montant de 73.010 €. Les locaux libérés ont été reloués au « Furet du Nord ».

GROSSES REPARATIONS

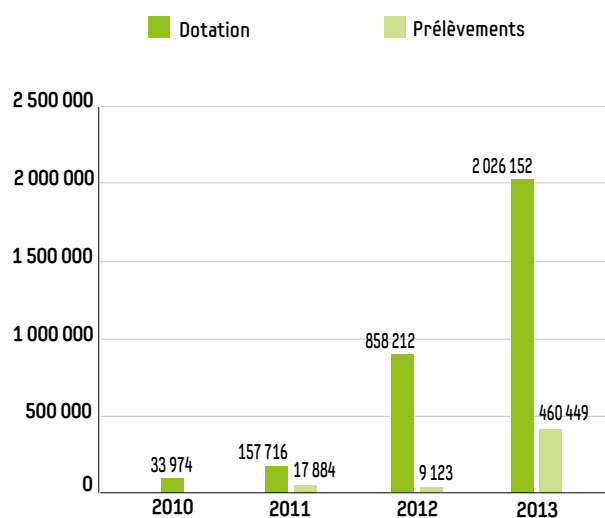
En 2013, la dotation pour grosses réparations aura été de 2.026.152 €. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de 460.449 €.

Évolution des provisions pour grosses réparations

Après prélèvements

31/12/09	0
31/12/10	33 974
31/12/11	173 806
31/12/12	1 022 895
31/12/13	2 588 597

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

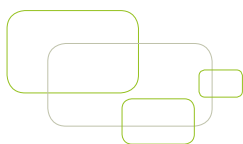


Cette dotation correspond actuellement à 0,40% de la valeur comptable des immeubles, taux indexé annuellement sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PFO₂ de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine et à l'amélioration environnementale. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31/12/2013, la provision pour grosses réparations est en augmentation significative par rapport à 2012. Elle s'élève à 2.588.597 € (contre 1.022.895 €), ce qui donne à PFO₂ les moyens de ses ambitions : maintenir la qualité du patrimoine acquis et poursuivre l'amélioration de son empreinte environnementale.

RAPPORT DE GESTION



RESULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 53.264.271 € contre 28.729.404 € en 2012.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 245.770 € contre 583.938 € en 2012.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 34.807.912 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

● bénéfice de l'exercice :	34.807.912 €
● report à nouveau :	+ 1.926.434 €
	36.734.346 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : **31.906.310 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **4.828.036 €**

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

Le report à nouveau représentera **1,10 €** par part, soit 42 jours de distribution.

Évolution du capital (en €)

Date de création : 29/06/2009. Nominal de la part : 150 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	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 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2009	10 826 400	12 742 221	72 176	306	1 001 659	178,00
2010	75 273 150	76 492 833	501 821	1 389	6 410 504	178,00
2011	259 828 950	219 068 234	1 732 193	4 573	18 534 440	178,00
2012	471 104 550	255 310 527	3 140 697	7 961	21 796 447	182,00
2013	656 036 250	224 892 976	4 373 575	10 867	19 498 694	182,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN€ HT)
2009	0		0	NS	0
2010	1 059	1,47%	0	NS	0
2011	4 099	0,82%	0	NS	0
2012	9 442	0,55%	0	NS	0
2013	32 914	1,05%	0	NS	0

Évolution du prix de la part (en €)

	2009	2010	2011	2012	2013
PRIX DE SOUSCRIPTION AU 01/01	178,00	178,00	178,00	178,00	182,00
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	2,46	9,88	9,65	9,60	9,60
RENTABILITÉ DE LA PART (DVM) EN %(1)	1,38%	5,55%	5,42%	5,30%	5,27%
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,08	0,75	0,58	0,61	1,10

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

Emploi des fonds (en €)

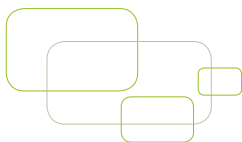
	TOTAL 31/12/12*	VARIATION 2013	TOTAL 31/12/13
FONDS COLLECTÉS	563 613 815	224 892 976	788 506 791
+ CESSIONS D'IMMEUBLES	0		0
+ DIVERS (EMPRUNT)	0		0
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	57 454 620	23 417 152	80 871 772
- ACHAT D'IMMEUBLES (DONT TRAVAUX RÉALISÉS)	447 970 393	133 062 675	581 033 068
- FRAIS D'ACQUISITION (NON RÉCUPÉRABLES)	0	0	0
- DIVERS (1)	21 883 662	6 114 917	27 998 579
= SOMME RESTANT À INVESTIR	36 305 140	62 298 232	98 603 372 **

* 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 38 951 269€.
 (1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles.

Evolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance. (en € H.T.)

ANNÉES	2010 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2011 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2012 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2013 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS (1)								
Recettes locatives brutes	14,45	95,01	11,67	91,61	11,90	97,10	12,82	98,67
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,71	4,69	0,75	5,87	0,28	2,32	0,07	0,57
Produits divers	0,05	0,30	0,32	2,52	0,07	0,58	0,10	0,76
TOTAL REVENUS	15,21	100,00	12,74	100,00	12,25	100,00	12,99	100,00
CHARGES (1)								
Commission de gestion	1,74	11,47	1,42	11,17	1,41	11,46	1,49	11,45
Autres frais de gestion	0,34	2,26	0,21	1,66	0,16	1,29	0,15	1,16
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,12	0,27	2,09	0,01	0,05	0,15	1,17
Charges locatives non récupérables	0,18	1,16	0,07	0,57	0,2	1,62	0,22	1,69
Sous-total charges externes	2,28	15,00	1,97	15,51	1,77	14,42	2,01	15,47
Amortissements nets								
- patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)								
- pour travaux	0,26	1,69	0,20	1,57	0,41	3,37	0,47	3,63
- autres	0	0	0,02	0,17	0,03	0,21	0,03	0,28
Sous-total charges internes	0,26	1,69	0,22	1,74	0,44	3,59	0,50	3,91
TOTAL CHARGES	2,54	16,69	2,20	17,24	2,21	18,01	2,51	19,38
RESULTAT COURANT	12,67	83,31	10,54	82,76	10,04	81,99	10,48	80,62
- Variation report à nouveau	2,79	18,36	0,89	7	0,44	3,69	0,88	6,72
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,88	64,95	9,65	75,76	9,60	78,3	9,60	73,9
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,66	63,51	9,41	73,86	9,49	77,47	9,58	73,75

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



PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

PFO₂ a continué à bénéficier des atouts des SCPI comme produit d'épargne, et de son positionnement volontaire en faveur du développement durable. Elle affiche, en 2013, une collecte significative qui la situe parmi les 3 premières SCPI ayant la plus forte collecte.

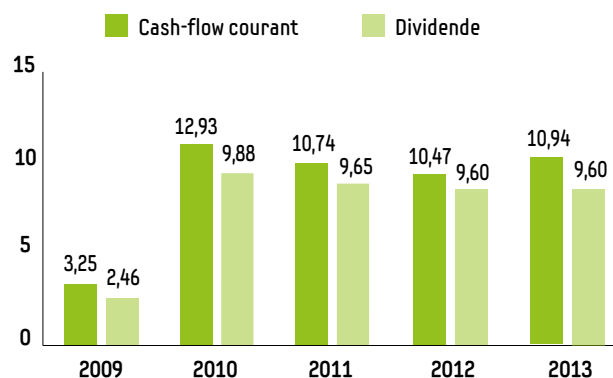
Au 31 décembre 2013, la collecte de votre SCPI s'établissait à 1.265.792 parts, pour un montant souscrit de 230.374.144 €, soit 182 € par part.

Au cours de l'exercice, 32.914 parts ont fait l'objet de retrait.

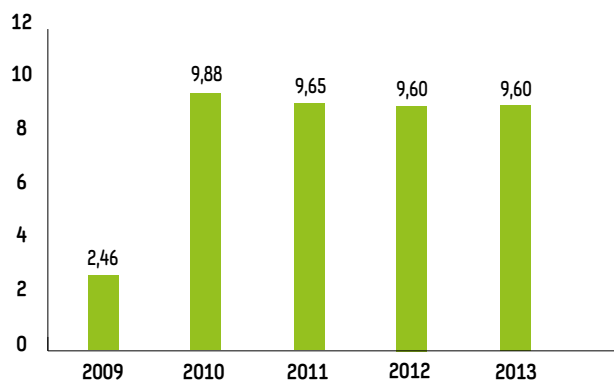
EVOLUTION REGLEMENTAIRE

Il vous a été indiqué en préambule de ce rapport que la directive européenne AIFM prévoyait la nomination par l'Assemblée Générale de votre SCPI d'un DEPOSITAIRE.

Cash Flow courant et dividende par part (en €)



Évolution des dividendes (en €)



La réglementation indique que le dépositaire assume les missions suivantes (article L214-24-8 du code monétaire et financier) :

- il veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, lors de la souscription de parts, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées.
- il s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts de SCPI sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il s'assure que le calcul de la valeur des parts est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.
- il assure la garde des actifs de la SCPI en vérifiant que les immeubles sont la propriété du fia et en tient le registre.
- il assure la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés.
- il exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs de la SCPI.
- il s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.
- il s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI est donc appelée à désigner un dépositaire. PERIAL Asset Management a émis un appel d'offres puis sélectionné un dépositaire : la société CACEIS.

Ce choix a été porté à la connaissance de vos Conseils de Surveillance et est soumis au vote de votre Assemblée.

Une résolution est inscrite en ce sens à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI.

Par ailleurs, la société de gestion a, à titre préventif, intégré un mécanisme de gestion de la liquidité. La situation visée est celle du blocage du marché des parts : absence de compensation, par des souscriptions, des demandes de retrait représentant un volume significatif de parts, le tout sur une période d'une durée significative.

Afin de résorber cette insuffisance de liquidité, l'ouverture d'un marché secondaire a été prévue. Le marché primaire est alors suspendu, votre SCPI cessant d'émettre des parts nouvelles. Si le principe a été arrêté, les modalités du passage en marché secondaire puis de retour en marché primaire seront définies par votre Société de Gestion. La note d'information de votre

SCPI a été complétée puis approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers. L'Assemblée Générale extraordinaire de votre SCPI est donc appelée à valider ce dispositif, étant rappelé qu'il s'agit d'une mesure préventive, PFO₂ bénéficiant d'une collecte soutenue de capitaux depuis plusieurs années, les retraits étant compensés par des souscriptions.

A cet égard, et ainsi que nous vous l'avons exposé au début de ce rapport, PFO₂ a activement poursuivi sa croissance en 2013, les fonds collectés étant investis en immeubles de bureaux et commerces, dans le respect de la stratégie définie notamment au regard de la qualité, des caractéristiques et du positionnement des immeubles dans leur marché locatif.

Par suite, il convient, compte tenu des rythmes et montants de collecte de capitaux, de majorer le montant du capital social statuaire en le portant à un montant de 1.425.000.000 €. Une résolution est soumise en ce sens au vote de l'Assemblée Générale extraordinaire de votre SCPI.

PFO₂ poursuivra ainsi son développement en acquérant des actifs immobiliers dans un objectif de satisfaction de la stratégie définie, de mutualisation du risque et de distribution d'un revenu pérenne.

PFO₂ est, et restera, l'une des SCPI majeures du marché, tant par sa taille que par sa stratégie d'investissement et de gestion, notamment en terme environnemental.

Enfin, et pour tenir compte des évolutions de la réglementation (ordonnance du 25 juillet 2013 n°2013-676 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs et son décret d'application n°2013-687 ainsi que la loi de finances pour 2014), les statuts de votre société doivent être complétés et adaptés.

L'objet de ces modifications concerne notamment :

- l'adjonction dans l'objet social de la possibilité d'acquérir des parts de SCI, de construire des immeubles sans modifier le caractère civil de l'activité ni le régime fiscal de votre SCPI, ainsi que la prise en compte de la nouvelle numérotation de la réglementation.
- l'intégration dans la réglementation (article 422-224 4°) du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers) de la commission sur arbitrages. Votre société de gestion propose donc de reproduire dans les statuts la pratique antérieure : une rémunération, au taux de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur - des immeubles cédés par la société.
- corrélativement à la possibilité d'acquérir des immeubles par l'intermédiaire de parts de SCI, il convient d'inclure dans l'assiette de la commission de gestion les loyers perçus par les sociétés détenues par votre SCPI.

Diverses résolutions sont inscrites en ce sens à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale extraordinaire de votre SCPI.



Michel MALGRAS
Président du Conseil
de Surveillance de PFO₂



MESDAMES, MESDEMOISELLES, MESSIEURS,

En 2013, notre SCPI a continué son développement avec un montant de souscriptions de plus de 230 millions d'euros, faisant de notre SCPI une des 3 plus importantes du marché.

Le capital nominal atteint au 31 décembre 2013 656.036.250€ contre 471.104.550€ au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, le nombre total de parts s'élève à 4.373.575 pour 10.867 associés.

Sur l'exercice, 32.914 parts ont fait l'objet de retrait représentant 0,8% du nombre de parts en circulation. Aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2013.

Les primes d'émission de l'exercice représentent 39.961.276€ soit un total de 132.470.541 € au 31 décembre 2013.

La valeur de réalisation s'établit à 702.227.754€ soit 160,56€ par part contre 159,83€ fin 2012.

La valeur de reconstitution atteint quant à elle 829.965.490€ soit 189,77€ par part contre 189,71 € fin 2012.

La provision pour grosses réparations est passée de 0,30% à 0,40% des actifs immobiliers soit une dotation de l'exercice de 2.026.152 € pour un total de 2.588.597 € fin 2013.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2013 ressort à 98,25%. La collecte a été investie au fur et à mesure, les fonds disponibles au 31 décembre 2013 ont été engagés.

Le dividende est conforme aux prévisions à 9.60€ par part, le report à nouveau représentant 1,10€ par part soit 42 jours de distribution.

Le Conseil de surveillance a constaté la mise en place du Guide des bonnes pratiques environnementales auprès des locataires, volet indispensable à l'amélioration des résultats environnementaux objectif de notre SCPI, cette dernière confirmant ainsi la place qu'elle prend dans le domaine énergétique et notre patrimoine surperforme par rapport aux indicateurs de marché fournis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

La Société de Gestion de portefeuille, en parfaite transparence, a apporté toutes les réponses et informations souhaitées. Nous avons également profité des éclaircissements judicieux du Commissaire aux comptes que nous remercions.

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

Ceci nous amène à donner un avis favorable à l'approbation des comptes, à l'affectation des résultats et à l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale après que vous ayez pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Comme chaque année, nous procédons à l'élection des membres du conseil de surveillance, 3 postes étant en renouvellement.

Nous vous remercions de votre confiance.

Le Président du Conseil de Surveillance de PFO₂
Michel MALGRAS



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI à capital variable PFO₂ 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 19 juin 2013.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 19 mars 2014

B&M CONSEILS

Bruno MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS



ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI à capital variable PFO₂, 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 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 de votre société, concernant la rémunération de la Société de gestion, il est prévu :

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

A ce titre, votre société a pris en charge en 2013 un montant de **4 942 086 € H.T.**

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

Cette commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée pour l'exercice 2013 à **19 498 693 € H.T.**

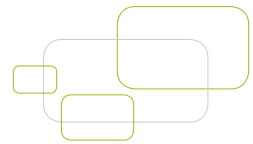
- Une commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit égale à 76 € H.T. par cessionnaire, quelque soit le nombre de parts transférées ou cédées dans le cas où la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société de gestion.

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

Fait à Paris, le 19 mars 2014

B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN

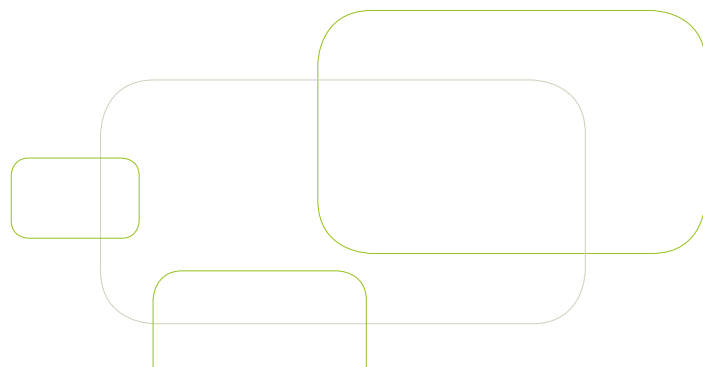
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS



État du patrimoine (en € H.T.)

	31 Décembre 2013		31 Décembre 2012	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+581 033 067,67	+596 207 749,00	+447 016 995,41	+462 725 401,00
Immobilisations en cours			+953 397,60	
Charges à répart. sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation exept. d'immob. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 588 597,44		-1 022 894,92	
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	578 444 470,23	596 207 749,00	446 947 498,09	462 725 401,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+2 559,47	+2 559,47	+2 559,47	+2 559,47
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+4 676 671,81	+4 676 671,81	+2 098 999,27	+2 098 999,27
Autres créances	+18 641 545,93	+18 641 545,93	+17 198 016,72	+17 198 016,72
Provis. pour dépréciation des créances	-103 348,90	-103 348,90	-27 983,39	-27 983,39
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+137 313 916,90	+137 313 916,90	+53 723 676,05	+53 723 676,05
Provisions pour risques et charges	-87 391,96	-87 391,96	-41 224,41	-41 224,41
Dettes				
Dettes financières	-7 842 715,16	-7 842 715,16	-6 143 136,38	-6 143 136,38
Dettes d'exploitation	-14 710 279,73	-14 710 279,73	-9 521 454,30	-9 521 454,30
Dettes diverses	-31 778 553,77	-31 778 553,77	-17 954 817,86	-17 954 817,86
TOTAL 2	106 112 404,59	106 112 404,59	39 334 635,17	39 334 635,17
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-92 399,28	-92 399,28	-80 166,00	-80 166,00
TOTAL 3	-92 399,28	-92 399,28	-80 166,00	-80 166,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	684 464 475,54		486 201 967,26	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		702 227 754,31		501 979 870,17

...



DOCUMENT DE SYNTHÈSE



Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	1 janvier 2013 Situation d'ouverture	Affectation résultat n-1	Autres mouvements situation de clôture	31 décembre 2013
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	473 294 550,00		189 868 800,00	663 163 350,00
Capital en cours de souscription	-2 190 000,00		-4 937 100,00	-7 127 100,0
Primes d'émission				
Prime d'émission	92 731 721,30		40 505 344,00	133 237 065,30
Prime d'émission retrait de parts	-222 456,06		-544 068,42	-766 524,48
Prélèvement sur prime d'émission	-79 338 281,87		-29 532 069,06	-108 870 350,93
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	999 004,04	927 429,85		1 926 433,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	20 629 251,45	-20 629 251,45	34 807 911,59	34 807 911,59
Acomptes sur distribution	-19 701 821,60	19 701 821,60	-31 906 309,83	-31 906 309,83
TOTAL GÉNÉRAL	486 201 967,26		198 262 508,28	684 464 475,54

MARSEILLE
GAYMARD



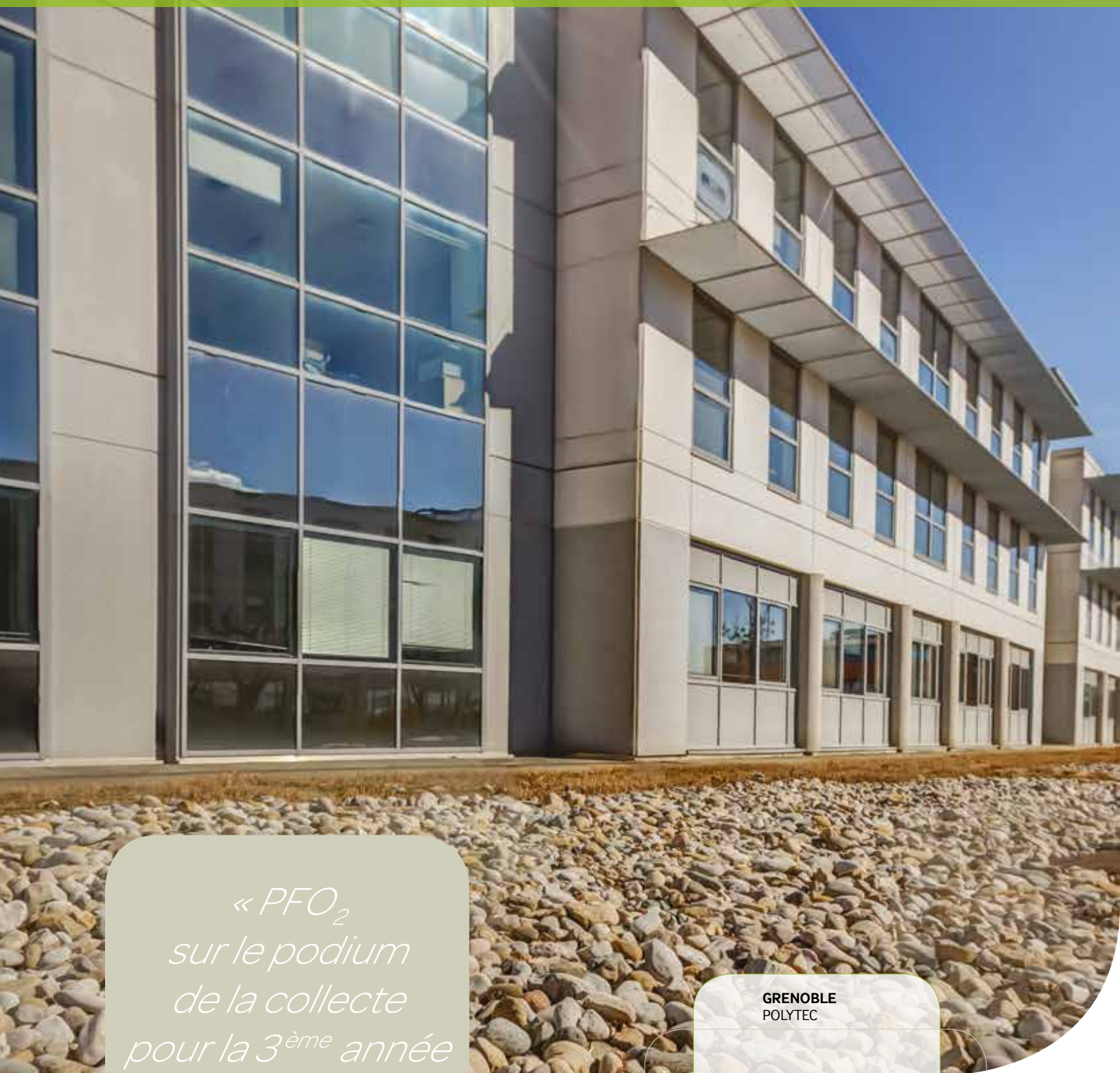
Compte de résultat (charges H.T.)

	31 décembre 2013	Totaux partiels	31 décembre 2012	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		11 575 657,92		4 572 755,49
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 339 512,94		4 152 315,87	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	45 921,71		4 553,69	
Grosses réparations	460 449,17		9 123,11	
Autres charges immobilières	729 774,10		406 762,82	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		33 447 089,32		36 375 486,56
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la SOCIÉTÉ	4 942 086,12		2 883 956,22	
Diverses charges d'exploitation	6 849 301,19		10 770 526,14	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement /immob locatives				
Amortissement des frais recherche locataires				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	84 689,22		25 120,57	
Provisions pour grosses réparations	2 026 151,69		858 211,99	
Provisions pour risques et charges	46 167,55		41 224,41	
Autres charges	19 498 693,55		21 796 447,23	
CHARGES FINANCIÈRES				18,76
Charges financières diverses			18,76	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		17,89		31,28
Charges exceptionnelles	17,89		31,28	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	45 022 765,13	45 022 765,13	40 948 292,09	40 948 292,09
Bénéfice net		34 807 911,59		20 629 251,45
TOTAL GENERAL		79 830 676,72		61 577 543,54

Compte de résultat (produits H.T.)

	31 décembre 2013	Totaux partiels	31 décembre 2012	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		53 264 270,58		28 729 404,19
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	42 603 209,20		24 432 046,76	
Charges facturées	10 339 512,94		4 152 315,87	
Produits annexes	321 548,44		145 041,56	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		26 315 874,18		32 263 924,26
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	9 323,71		12 182,76	
Provisions pour grosses réparations	460 449,17		9 123,11	
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	25 846 101,30		32 242 618,39	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		245 769,99		583 937,86
Divers produits financiers	245 769,99		583 937,86	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 761,97		277,23
Produits exceptionnels	4 761,97		277,23	
Reprises d'amort. et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	79 830 676,72	79 830 676,72	61 577 543,54	61 577 543,54
Perte nette				
TOTAL GENERAL		79 830 676,72		61 577 543,54

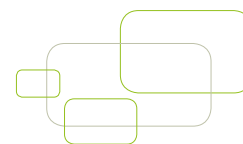
*« Les résultats de PFO_2
sont conformes aux prévisions. »*



*« PFO_2
sur le podium
de la collecte
pour la 3^{ème} année
consécutive. »*

(Source : IEIF, étude de février 2014)

**GRENOBLE
POLYTEC**



I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte de nouveau très importante sur l'exercice de 1 265 792 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 230 374 144 €.
- L'Assemblée Générale ordinaire du 19/06/2013 a fixé la rémunération du conseil de surveillance à 12 000 € pour l'exercice 2013.

Au 31 décembre 2013 :

- L'Etat du patrimoine de la SOCIÉTÉ PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 684 464 476 € et une valeur estimée totale de 702 227 754 €.
- Le bénéfice s'établit à 34 807 912 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 9,60 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 224 892 976 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 32,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net de retraits) s'élève à 4 373 575 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation. Les documents de synthèse comprennent l'«Etat du patrimoine», le tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

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

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne subissent aucun amortissement.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

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

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

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

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

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE France a procédé sur cet exercice à 9 premières expertises, et 44 actualisations. Les huit immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition (montants arrondis).

Valeur patrimoniale de la SOCIÉTÉ (en €)

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	581 033 068	132,85
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	596 207 749	136,32
VALEUR DE RÉALISATION	702 227 754	160,56
VALEUR DE RECONSTITUTION	829 965 490	189,77

ANNEXE



Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations est passé de 0,30% à 0,40% pour l'exercice 2013.

Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1^{er} jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles.

Ce taux, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

Provision des créances locataires

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

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

Gestion Locative

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

Prélèvements sur prime d'émission

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

III TABLEAUX CHIFFRES (EN EUROS)

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Etat de l'actif immobilisé

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	VALEUR BRUTE AU 01/01/2013	ACQUISITIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE AU 31/12/2013
TERRAINS ET IMMEUBLES LOCATIFS	442 227 188	133 092 969		575 320 157
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS	1 011 057	923 103		1 934 160
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI	3 778 750			3 778 750
IMMOBILISATIONS EN COURS	953 398		953 398	
TOTAL	447 970 393	134 016 072	953 398	581 033 068

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2013		VALEURS NETTES 2012	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
BUREAUX	540 052 787	553 767 400	412 342 830	426 123 805
LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS	16 482 266	17 500 000	16 482 266	17 335 000
LOCAUX COMMERCIAUX	24 498 015	24 940 349	19 145 297	19 266 596
TOTAL	581 033 068	596 207 749	447 970 393	462 725 401

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

Etat des provisions

	MONTANT AU 01/01/13	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE *	MONTANT AU 31/12/13
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	1 022 895	2 026 151	460 449	2 588 597
TOTAL	1 022 895	2 026 151	460 449	2 588 597

* Reprises entièrement utilisées.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CREANCES

Locataires et comptes rattachés

	2013	2012
SOLDE LOCATAIRES DÉBITEURS	3 050 401	1 538 836
DONT LOCATAIRES DOUTEUX *	191 770	82 523
FACTURES À ÉTABLIR	1 626 271	560 163
TOTAL	4 676 672	2 098 999

* Soit une base HT de 109 366 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 103 349 €.

Autres créances

	2013	2012
CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES	3 635 930	6 517 927
ASSOCIÉS : OPÉRATIONS EN CAPITAL	5 808 333	6 177 912
FOURNISSEURS DÉBITEURS		109 296
DÉBITEURS DIVERS*	2 919 721	2 234 389
PROVISIONS SUR CHARGES VERSÉES AUX SYNDICS	6 277 562	2 158 492
TOTAL	18 641 546	17 198 017

* Dont 2 811 229 € de séquestres liés aux acquisitions à Nanterre, Marseille, St Herblain, Toulouse, Puteaux et Nantes (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

DISPONIBILITES

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2013 (136.14 millions €) est placé en dépôts à terme et certificats de dépôt auprès des Banques NEUFLIZE OBC, BRED, CREDIT AGRICOLE et PALATINE.

AUTRES PROVISIONS

	MONTANT AU 01/01/13	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE *	MONTANT AU 31/12/13
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES COMPTES LOCATAIRES*	27 983	84 689	9 324	103 349
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES DÉBITEURS DIVERS				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**	41 224	46 168		87 392
TOTAL	69 208	130 857	9 324	190 741

* Dotations : dont 6 539 € sur locataire DECA France et 73 011 € sur locataire VIRGIN STORE. Reprises : la totalité de la reprise résulte des règlements.

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



PARIS
RUE TRONCHET

ANNEXE



DETTES

Dettes financières

	2013	2012
DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS DES LOCATAIRES	7 833 581	6 125 989
AGIOS À PAYER	9 134	17 148
TOTAL	7 842 715	6 143 136

Dettes d'exploitation

	2013	2012
COMPTES LOCATAIRES CRÉDITEURS	1 870 443	1 862 232
LOCATAIRES PROVISIONS SUR CHARGES REÇUES	7 177 806	3 006 118
GÉRANCE, FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	5 662 030	4 653 104
TOTAL	14 710 279	9 521 454

Dettes diverses

	2013	2012
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 786 803	1 153 072
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS*	19 392 263	10 293 684
ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	10 082 243	6 164 397
CRÉDITEURS DIVERS	517 245	343 665
TOTAL	31 778 554	17 954 818

* Dont 2 811 229 € de séquestres liés aux acquisitions à Nanterre, Marseille, St Herblain, Toulouse, Puteaux et Nantes. (cf. contrepartie en débiteurs divers).

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Le capital s'élève à 663 163 350 € dont 1 265 792 de parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 189 868 800 €.

Capital retraits des parts

Il s'élève à 7 127 100 € à fin décembre 2013 dont 32 914 parts en retrait sur l'exercice pour 4 937 100 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	MONTANT AU 01/01/13	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/13
PRIME D'ÉMISSION BRUTE	92 731 721	40 505 344	133 237 065
PRIME D'ÉMISSION RETRAIT DES PARTS	-222 456	-544 068	-766 524
PRÉLÈVEMENTS SUR P.E. :			
- FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE CAPITAL	-37 608		-37 608
- FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES*	-21 846 054	-6 114 917	-27 960 971
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-57 454 620	-23 417 152	-80 871 772
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	-79 338 282	-29 532 069	-108 870 351
PRIME D'ÉMISSION NETTE	13 170 983	10 429 207	23 600 190

* Dont sur l'exercice 2013 : 232 491 € de régularisations sur immeubles acquis antérieurement.

DUNKERQUE
POLE MARINE



Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2013 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2012

d'un montant de 20 629 251 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit

19 701 822 € et d'affecter le surplus, soit 927 430 €, au poste report à nouveau.

COMPTES DE RESULTAT

Ventilation des remboursements de charges

NATURE DES CHARGES	MONTANT
CHARGES DIVERSES, FOURNITURES ET SERVICES	1 885 546
TAXES LOCATIVES (TOM...)	733 568
TOTAL CHARGES LOCATIVES	2 619 114
TRAVAUX ENTRETIEN COURANT	2 940 854
ASSURANCES	111 115
TAXES FONCIÈRES	3 592 446
TAXES SUR LES BUREAUX EN IDF	557 302
FRAIS DE PROCÉDURES	1 085
CHARGES NON LOCATIVES DIVERSES	
COMMISSIONS ET HONORAIRES	517 597
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	7 720 399
TOTAL	10 339 513

Autres charges immobilières

	2013	2012
CHARGES DE COPROPRIÉTÉS	188 143	87 300
FRAIS DE PROCÉDURES (HONORAIRES AVOCATS, HUISSIERS...)	85 343	30 310
IMPÔTS LOCAUX	445 800	282 326
AUTRES (HONORAIRES SYNDICS NON RÉCUPÉRABLES...)	10 488	6 827
TOTAL	729 774	406 763

Diverses charges d'exploitation

	2013	2012
HONORAIRES COMMISSAIRE AUX COMPTES*	26 000	22 500
HONORAIRES EXPERTISE IMMEUBLES	37 940	37 940
HONORAIRES DE RECHERCHE LOCATAIRES	37 612	38 834
HONORAIRES DIVERS (NOTAIRES...)**	1 297 903	2 033 147
PUBLICITÉ ET PUBLICATIONS	53 140	51 300
FRAIS DE PTT	27 580	21 588
SERVICES BANCAIRES	26 083	30 703
CET (CVAE)	270 290	113 395
DROIT D'ENREGISTREMENT**	5 049 505	8 413 557
PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES		
RÉMUNÉRATION CONSEIL DE SURVEILLANCE	12 000	4 000
AUTRES (DONT FRAIS DE DÉPLACEMENT, TVA NR S/ABS...)	11 248	3 562
TOTAL	6 849 301	10 770 526

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

**dont prélèvements sur prime d'émission de 6 347 408 €

Autres charges

	2013	2012
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	19 498 694	21 796 447
TOTAL	19 498 694	21 796 447

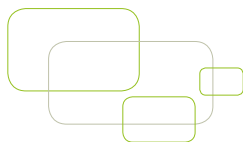
Conformément à l'article 18 des statuts, la SOCIÉTÉ de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8.5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2013	2012
CHARGES FORFAITAIRES	44 071	50 807
REMISES EN ÉTAT FACTURÉES (DÉPARTS LOCATAIRES)*	22 711	
HONORAIRES DE GESTION LOCATIVE	97 881	73 627
ÉTAT DES LIEUX FACTURÉS	3 725	732
VENTE ÉNERGIE	153 161	19 875
TOTAL	321 548	145 042

ANNEXE



...

Transfert de charges d'exploitation

	2013	2012
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	19 498 693	21 796 447
FRAIS ACQUISITION IMMEUBLES	6 347 408	10 446 003
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		168
TOTAL	25 846 101	32 242 618

Charges et produits financiers

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS*		
REVENUS DES DÉPÔTS À TERME ET CERTIFICATS DE DÉPÔT...		245 770
TOTAL		245 770

Charges et produits exceptionnels

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
REMBOURSEMENTS ASSURANCES		4 743
DIVERS (APUREMENT DES COMPTES DÉBITEURS-CRÉDITEURS DIVERS, SYNDICS ...)	18	19
TOTAL	18	4 762

Charges et produits constatés d'avance

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
PRODUITS AFFÉRENTS AUX LOYERS		92 399
TOTAL		92 399

IV - INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

Produits à recevoir

	MONTANT
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 626 271
AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	
DISPONIBILITÉS	41 630
TOTAL	1 667 901

Charges à payer

	MONTANT
SERVICES BANCAIRES	9 134
GÉRANCE, FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	253 473
CHARGES IMMOBILIÈRES	163 544
FRAIS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	66 678
DIVERS	16 588
TOTAL	509 417

Engagements hors bilan

	MONTANT
ENGAGEMENTS DONNÉS	
ENGAGEMENTS D'ACHATS D'IMMEUBLES*	59 514 000
TOTAL	59 514 000
ENGAGEMENTS REÇUS	
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	1 960 731
GARANTIE BANCAIRE**	1 196 000
TOTAL	3 156 731

*Lettre d'acceptation et promesses signées pour acquisition des immeubles situés à Coignières, Villeurbanne et Nantes.

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



*« La transparence,
une clé indispensable
à la confiance. »*

NICE
L'AÉROPOLE

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2013

BUREAUX

Paris

Quartier centre d'affaires

Nom de l'immeuble	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Locataires
PARIS, MAC DONALD	6 648	2011	26 052 000		26 052 000	26 600 000	26 052 000	26 900 000	France TELECOM
PARIS, TRONCHET	377	2009	2 344 059		2 344 059	2 660 000	2 344 059	2 660 000	HERMAN MILLER T MARK CONSEIL

Région parisienne

Première Couronne Ouest

LEVALLOIS LE WILSON	10 864	2012	52 546 000		52 546 000	52 546 000	52 546 000	52 460 000	Multi locataires
PUTEAUX WILSON	9 000	2013	40 723 200	8 400			40 731 600	40 320 000	TOTAL GAZ SOCIETE GENERALE CETELM

Deuxième Couronne Ouest

NANTERRE GROUES, RUE ARRAS	3 890	2011	21 280 000		21 280 000	21 320 000	21 280 000	21 320 000	SEGULA
RUEIL MALMAISON	1 135	2010	4 952 500	122 423	5 074 923	5 530 000	5 074 923	5 530 000	ATHEOS
SURESNES PAGES	3 951	2011	8 613 435		8 613 435	9 790 000	8 613 435	9 900 000	Multi locataires

Deuxième Couronne Sud

GUYANCOURT, LE GERSHWIN	12 468	2012	32 658 407		32 658 407	32 658 407	32 658 407	32 700 000	Multi locataires
VELIZY VILLACOUBLAY	2 403	2010	3 600 000		3 600 000	3 775 000	3 600 000	3 800 000	QUALICONSLT
VELIZY VILLACOUBLAY BAT C	3 144	2012	4 286 109		4 286 109	4 600 000	4 286 109	4 600 000	SOLETANCHE FEYSSINET
VELIZY VILLACOUBLAY BAT D	2 819	2012	3 913 891	9 288	3 913 891	3 900 000	3 923 179	3 900 000	SOLETANCHE FEYSSINET/FRAME OSIATIS

Deuxième Périphérie

SAINT DENIS PLEYEL	10 227	2012	27 741 365	584 005	27 043 035	34 000 000	28 325 370	34 000 000	INPES / ANSM
--------------------	--------	------	------------	---------	------------	------------	------------	------------	--------------

Province

Nord

MARCO EN BAROEUL	5 659	2010	8 261 000		8 261 000	9 250 000	8 261 000	9 400 000	KPMG
ROUEN, MARCO POLO	7 226	2012	19 300 000	1600	19 300 000	19 300 000	19 301 600	20 100 000	QUILLES

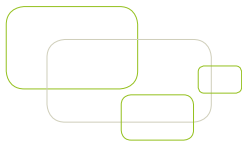
Nord Ouest

NANTES Exalis	1 336	2010	2 380 000		2 380 000	2 390 000	2 380 000	2 360 000	DECA France
NANTES VIVIANI	3 769	2012	9 533 976		953 398	953 398	9 533 976	9 535 000	RANDSTAD/ ICADE PROMOTION
NANTES LE RHUYS	4 755	2013	10 990 200				10 990 200	10 990 200	Multi locataires
ST HERBLAIN	3 842	2011	4 704 051		4 704 051	4 800 000	4 704 051	4 800 000	Multi locataires
ST HERBLAIN TERMINAL	2 144	2012	4 250 000		4 250 000	4 270 000	4 250 000	4 270 000	HSBC/MANPOWER AJILON
ST JACQUES DES LANDES RENNES ATLAS	1 694	2011	2 550 000		2 550 000	2 800 000	2 550 000	2 800 000	Multi locataires

Nord Est

ILLKIRCH Gauss	1 992	2010	3 600 000		3 600 000	3 700 000	3 600 000	3 700 000	POLYPLUS/ALTRAN CHIRAL/TRANSGENE
ILLKIRCH THALES	3 165	2012	3 520 400		3 520 400	3 800 000	3 520 400	3 800 000	AIR France
ILLKIRCH FERMAT	1 812	2012	3 100 800		3 100 800	3 110 000	3 100 800	3 110 000	MANPOWER/CTI/CGI

Sud Est									
Nom de l'immeuble	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Locataires
AVIGNON	3 602	2011	8 280 000	100 842	8 380 842	8 400 000	8 380 842	8 400 000	ALLIANZ/EDF/FIDAL POLE EMPLOI
BIOT - ESPACES RENARD	12 074	2011	23 680 600	15 860	23 696 460	23 900 000	23 696 460	23 900 000	AMADEUS
DARDILLY	3 957	2011	6 070 000		6 070 000	6 230 000	6 070 000	6 230 000	BUREAU VERITAS
GRENOBLE POLYTEC	6 138	2013	11 125 000				11 125 000	11 125 000	Multi locataires
LYON LORTET - C.R.A.B.	5 530	2011	10 300 000		10 300 000	10 450 000	10 300 000	10 500 000	Multi locataires
LYON ADENINE	6 897	2012	17 985 000		17 985 000	17 850 000	17 985 000	18 000 000	Multi locataires
MARSEILLE GAYMARD	10 598	2011	38 645 000		38 645 000	39 000 000	38 645 000	39 300 000	UBI France SODEXHO/LCL SOCIETE GENERALE
MOUGINS NATURA	296	2009	595 000		595 000	670 000	595 000	670 000	DEF
MOUGINS NATURA B2	1 214	2012	3 000 000		3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	NUSIL/INFOTEL/OGER
NICE ARENAS / AEROPOLE	9 149	2011	23 560 000	706 582	24 266 107	25 300 000	24 266 582	25 700 000	SOCIETE GENERALE LCL/KONE
SAINT PRIEST MYLAN	9 226	2013	24 151 680				24 151 680	23 500 000	MYLAN
SAINT PRIEST ILENA PARK	14 667	2013	24 050 000				24 050 000	24 050 000	Multi locataires
VALBONNE GAIA	2 424	2011	5 100 500		5 100 500	5 101 000	5 100 500	5 000 000	THALES/ONEACCESS INTELMOBIL
VENISSIEUX PMV BAT 12	2 612	2013	2 424 000				2 424 000	2 424 000	RENAULT/EIFFAGE
VENISSIEUX PMV BAT 35	2 157	2013	4 363 200				4 363 200	4 363 200	SPIE
VILLEURBANNE	2 293	2011	3 778 750		3 778 750	4 050 000	3 778 750	4 050 000	EUROCAVE/INFIP
VITROLLES	1 374	2010	1 104 368	7 297	1 111 664	1 330 000	1 111 664	1 330 000	EXPERIAN
Sud Ouest									
MERIGNAC HELIOPOLIS	1 141	2009	1 100 000		1 100 000	1 200 000	1 100 000	1 200 000	SODIVAL
NIMES (VEFA)	5 771	2011	11 782 000		11 782 000	11 120 000	11 782 000	11 300 000	DUMEZ / HERTZ
ST MARTIN DU TOUCH B3	2 044	2012	3 650 000		3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	C&S
ST MARTIN DU TOUCH B7	1 851	2012	3 300 000		3 300 000	3 570 000	3 300 000	3 570 000	C&S
ST MARTIN DU TOUCH B8	1 853	2012	3 350 000		3 350 000	3 350 000	3 350 000	3 350 000	ARROW/PARAMETRIC
TOULOUSE MESPLE	3 943	2012	6 200 000		6 200 000	6 200 000	6 200 000	6 200 000	EDF
LOCAUX COMMERCIAUX									
Province									
Nord									
DUNKERQUE	20 315	2012	17 526 596	362 370	17 526 596	17 526 596	17 888 966	18 200 000	MULTI LOCATAIRES
SAINT MARTIN BOULOGNE	1 534	2013	2 500 159				2 500 159	2 500 159	AUBERT / PM DIS
Sud Ouest									
BORDEAUX, TOQUENELLE	880	2009	1 618 700		1 618 700	1 740 000	1 618 700	1 750 000	TOQUENELLE
Sud Est									
BESANCON, CHATEAUFARINE	715	2013	898 236				898 236	898 236	CHANTEMUR
QUETIGNY	1 047	2013	1 591 954				1 591 954	1 591 954	CHANTEMUR VIVE LA VIE
LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS									
Région parisienne									
Deuxième couronne Sud									
LES MUREAUX	5 288	2010	3 065 600		3 065 600	3 350 000	3 065 600	3 400 000	RLD
PLESSIS PATE	3 127	2010	2 164 350		2 164 350	2 460 000	2 164 350	2 480 000	RLD
Province									
Nord									
COLMAR	4 372	2010	2 386 544		2 386 544	2 480 000	2 386 544	2 490 000	RLD
Nord Ouest									
ORVAULT	3 588	2010	1 234 475		1 234 475	1 320 000	1 234 475	1 320 000	RLD
SABLE SUR SARTHE	3 323	2010	1 129 288		1 129 288	1 140 000	1 129 288	1 140 000	RLD
SAINT ARNOULT	2 455	2010	1 407 025		1 407 025	1 410 000	1 407 025	1 450 000	RLD
SAINT QUAY PORTIEUX	2 455	2010	908 425		908 425	935 000	908 425	940 000	RLD
TOURLAVILLE	3 357	2010	1 279 498	15 494	1 294 992	1 310 000	1 294 992	1 320 000	RLD
Centre									
VICHY ABREST	4 011	2010	1 590 068		1 590 068	1 660 000	1 590 068	1 660 000	RLD
Sud Ouest									
DECAZEVILLE	4 330	2010	1 301 500		1 301 500	1 270 000	1 301 500	1 300 000	RLD
TOTAL	275 928		579 098 908	1 934 160	447 970 393	462 725 401	581 033 068	596 207 749	



Résolutions d'ordre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la SOCIÉTÉ de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2013,
 - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
 - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2013 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 34.807.912 €,
 - donne quitus à la SOCIÉTÉ de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

• bénéfice de l'exercice	34.807.912 €
• report à nouveau antérieur	+ 1.926.434 €
soit,	36.734.346 €

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 31.906.310 €
- et d'affecter au report à nouveau, le solde de : 4.828.036 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition de la SOCIÉTÉ de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SOCIÉTÉ fixées au 31 décembre 2013 respectivement à 702.227.754,31 euros et à 829.965.490,30 euros.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la SOCIÉTÉ de Gestion, fixe au montant inchangé de 12.000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2014 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

CINQUIEME RESOLUTION

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 :

Bernard BARADA, Patrick BETTIN, Fabrice BONGIOVANNI, Jean-

Claude BOUCHARD, Didier DAUPHIN, Julien DELOUME, Guy FAUCHON, Rémi FEBVRE, Nathalie FESTAL, Nicolas FRANQUIN, Julien GEAY, Daniel GOVIN, Philippe HAGUET, Gilles HENNEMANN, Patrice KOLIVANOFF, Hubert MARTINIER, Laurent NAHON, Dany PONTABRY, Jean-Louis PRIOUX, Georges PUIER, Thirumal RADJANGAME, Jean-Claude SEUGÉ, Max WATERLOT, SOCIÉTÉ L'ATELIER, représentée par Danièle DELOUSTAL, SOCIÉTÉ CAP FORTITUDE représentée par Patrick MARION, SOCIÉTÉ FINANCIERE L'ETOILE, représentée par Jean-Claude HENOCQUE, SOCIÉTÉ SNRT, représentée par Dominique CHUPIN.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions du rapport de gestion et de la réglementation (articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du Code monétaire et financier et articles 323-23 à 323-41 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers) décide de nommer, pour un contrat à durée indéterminée réversible à tout moment moyennant un préavis de trois mois, à la fonction de dépositaire de la SOCIÉTÉ :

- CACEIS, SOCIÉTÉ anonyme au capital de 633 000 000 €, ayant son siège 1-3, place Valhubert - 75013 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des SOCIÉTÉS de Paris sous le numéro 437 580 160.

Résolutions d'ordre extraordinaire

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts et des articles L.214-144 et L.214-115 ainsi que R.214-155 à R.214-157 du Code monétaire et financier, décide de remplacer l'article 2 des statuts relatif à l'objet de la SOCIÉTÉ par les dispositions suivantes :

« Article 2 – Objet social

Elle a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

La SOCIÉTÉ a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SOCIÉTÉ peut, en outre, céder des éléments de patrimoine

immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114, L.214-115, et R.214-155 à R.214-157 du code monétaire et financier.

Plus généralement, la SOCIETE pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation.»

HUITIEME RESOLUTION

Compte-tenu de la possibilité pour la SOCIETE d'acquérir des parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles dans les conditions définies par les dispositions des articles L.214-114, L.214-115, R.214-155 à R.214-157 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale décide d'inclure dans l'assiette de la commission de gestion les loyers perçus par les sociétés détenues par la SOCIÉTÉ.

Par suite, l'article 18 des statuts relatif à la commission de gestion est remplacé par les dispositions suivantes :

● « COMMISSION DE GESTION DES BIENS SOCIAUX, d'un montant égal à 11.5% HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 13,8% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la SOCIETE.

En cas de détention par la SOCIETE de parts ou actions de SOCIÉTÉS détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les SOCIÉTÉS détenues par la SOCIÉTÉ. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SOCIÉTÉ.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent. Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la SOCIETE et couvre notamment les frais, supportés par la SOCIÉTÉ de gestion, de :

- gestion locative du patrimoine,
- distribution des revenus,
- gestion, comptabilité, tenue du fichier des associés, bureau et personnel. »

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 422-224 4°) du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, autorise la SOCIÉTÉ de Gestion à percevoir une rémunération, calculée au taux maximal de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur - des immeubles cédés par la SOCIÉTÉ.

Par suite, l'article 18 des statuts est complété par les dispositions suivantes après l'aliéna relatif à la commission de gestion des biens sociaux :

« COMMISSION SUR ARBITRAGES : d'un montant calculé au taux maximal de 2,50%, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 3% TTC), sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la SOCIÉTÉ. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIETE. »

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, de relever le montant du capital statuaire de la SOCIETE de 855.000.000 € à 1.425.000.000 €.

La première phrase de l'article 6-2. Capital social statuaire – est donc modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne version :

« L'assemblée générale extraordinaire a fixé le capital statuaire à 855.000.000 € »

Nouvelle version :

« L'assemblée générale extraordinaire du 3 juin 2014 a fixé le capital statuaire à 1.425.000.000 €. »

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide de valider la modification de l'article 11 des statuts de la SOCIETE par l'insertion d'une clause relative à la cession des parts sur le marché secondaire.

Le deuxième alinéa de l'article 11 est ainsi modifié :

« Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10, céder leurs parts.

La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la SOCIÉTÉ de gestion.
- Soit sur le marché secondaire. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la SOCIÉTÉ de gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente. »

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des dispositions de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 portant transposition en droit français de la directive européenne AIFM et de son décret d'application n°2013-687 du 25 juillet 2013, décide de valider la mise en conformité des statuts de la SOCIETE avec les nouvelles dispositions du Code Monétaire et Financier et du Règlement Général de l'AMF.

Les articles numéros 1 – 8 – 10 – 14 – 15 – 18 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 et 26 des statuts ont ainsi été modifiés.

TREIZIEME RESOLUTION

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



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

