



La Participation Foncière **OPPORTUNITÉ**
R A P P O R T A N N U E L 2 0 0 9



PF Opportunité a la fibre verte


L'année 2009 aura été une année paradoxale dans l'univers immobilier. Fortement touché par la récession économique et les conséquences de la crise financière, celui-ci a néanmoins révélé son statut de valeur-refuge face aux excès d'un système financier fragilisé.

De plus, sur longue période, les performances de l'immobilier arrivent en tête des différentes classes d'actifs, confirmant sa nature de placement long terme. Pour en bénéficier pleinement, la SCPI est à l'heure actuelle le meilleur produit d'épargne non coté et La Participation Foncière Opportunité y figure en bonne position. Pour preuve, sa capacité de résistance : la valeur de son patrimoine reste stable pour la deuxième année consécutive, et ses produits locatifs se maintiennent dans un contexte de crise économique et immobilière.

Si en 2009, PERIAL Asset Management a mis un terme aux augmentations de capital de PFO, la Société de Gestion reste attentive au marché de l'investissement pour y saisir des opportunités, utilisant ses dispositions financières et un recours modéré à l'emprunt avec, pour objectif, le renforcement du patrimoine et de ses revenus locatifs.

Pour l'avenir, l'enjeu majeur est aussi environnemental, avec la nécessité de réduire l'empreinte énergétique des immeubles, conformément au cadre défini par le « Grenelle de l'Environnement », et inscrire durablement la valorisation et la modernisation du patrimoine de votre Société. Une fibre verte que les équipes de PERIAL Asset Management vont développer.

A l'heure du débat sur les retraites et leur financement - véritable enjeu national - il est essentiel que chacun puisse mesurer combien les SCPI constituent, avec leurs revenus réguliers, le placement retraite par excellence.



La conjoncture économique	4
Les chiffres clés	10
Organes de Direction et de Contrôle	11
Rapport de gestion	12
Rapport du Conseil de Surveillance	26
Rapports du Commissaire aux Comptes	28
Documents de synthèse et annexe	30
Inventaire détaillé des placements	39
Projet de résolutions	42



Un tissu économique fragilisé

Dans notre précédent rapport annuel, nous évoquions une année 2009 qui verrait les conséquences de la récession économique toucher le marché de l'immobilier et qui s'annoncerait plus délicate pour certains de ses acteurs. Au terme de cette année, les constatations brutes font apparaître :

- un volume de transactions locatives en baisse par rapport à 2008 : -24% en Ile-de-France, de -30 à -40% dans les grandes métropoles régionales,
- une offre de locaux disponibles à la location qui augmente d'environ 30%,
- une situation de l'offre et de la demande qui a entraîné une correction des loyers, dont le niveau moyen a diminué de 6% sur un an, avec des disparités importantes, fonction de la qualité des locaux,
- un marché de l'investissement immobilier en France dont le volume chute de 40% versus 2008, mais qui demeure à un niveau honorable avec plus de 8 milliards d'engagements.

Néanmoins, ce constat brutal doit être nuancé car l'immobilier a aussi montré, durant l'année, sa capacité à résister et à rester, avant tout, un actif tangible et générateur de revenus à long terme.

2009 : APAISEMENT, MAIS VIGILANCE ET ACTIONS CIBLÉES

Avec une baisse de plus de 40% en 2009, les volumes investis ont été clairement touchés par la crise financière. La liquidité est progressivement revenue en cours d'année, notamment au 4^{ème} trimestre qui a vu 3,5 milliards d'euros placés.

Les grandes opérations ont été beaucoup moins nombreuses quand les difficultés de financement étaient les plus fortes. Si, par la suite, l'accès au crédit s'est amélioré, il n'est resté possible que pour des projets sécurisés, excluant toutes les opérations spéculatives.

Une correction plus nette en régions

La réduction du volume investi est plus marquée en régions (-49% versus 2008) qu'en Ile-de-France. Cette dernière a procédé à une correction plus rapide des valeurs vénales et des rendements, et les investisseurs ont naturellement privilégié les pôles où l'activité économique est

PARIS (75)
Rue Lobineau



NANTES (44)
LE TRIPODE
Rues Louis
Barthou
et Tardieu



la plus dense. En 2009, les grandes métropoles françaises voient donc décroître leurs parts de marché.

L'aversion au risque oriente les investissements

En 2009, l'aversion au risque a guidé la typologie des investissements, créant une concurrence sur des produits ciblés, notamment sécurisés. Ainsi, il n'y a eu quasiment aucune vente en état futur d'achèvement en blanc. De plus, face au retournement des marchés locatifs, les acquéreurs ont été très prudents et ont préféré des immeubles loués, dans de bonnes conditions, à des utilisateurs de qualité.

Tous les types d'actifs ont été touchés par la baisse des investissements, à l'exception des commerces, signe de recherche de revenus sécurisés sur le long terme, uniquement pour des opérations aux

montants unitaires élevés et aux taux de rendement plus faibles que les autres segments. Les actifs de bureaux, neufs ou rénovés, résistent mieux à Paris intramuros, croissant ouest de l'Île-de-France et centres-villes des grandes métropoles régionales.

Pour sa part, le segment des entrepôts et des locaux d'activités a souffert du retrait des investisseurs (-70%), conséquence directe de la baisse de la production industrielle et des échanges commerciaux.

DES INVESTISSEURS FRANÇAIS PLUS PRÉSENTS

En 2009, le marché a surtout été animé par les Français - qui ont accru leur part de marché - et les Allemands. Leurs acquisitions ont représenté les trois quarts du volume global annuel. Côté Français, les investisseurs privés, les SCPI et les assureurs, ont été parmi les plus présents. Chez les Allemands, les fonds fermés furent actifs toute l'année puis rejoins au second semestre par quelques fonds ouverts. En revanche, l'investissement anglo-saxon fut globalement très réduit.

Taux de rendement Correction et Résistance

La correction des taux de rendement des immeubles s'est poursuivie au 1er semestre avec des investissements en baisse, une restriction des financements bancaires et une récession économique. Ainsi, les valeurs vénales ont connu un fort ajustement lié à la hausse des taux de rendement et à la baisse des loyers.

Une différence majeure avec 2008, où la hausse des revenus locatifs avait limité leur correction.

L'ajustement des valeurs s'est opéré en deux temps. Au premier semestre, on constate une baisse importante des prix sous l'effet de la hausse des taux de rendement. Au second semestre, ils ont continué à diminuer, mais plus modérément, en raison surtout de la baisse des loyers.

Sous l'effet d'une concurrence accrue entre acteurs, le marché a connu une compression des taux de rendement au 2^{ème} semestre, mais uniquement sur le créneau des actifs « core » très sécurisés.

Si l'incertitude demeure sur les anticipations du niveau des loyers de marché, la prime de risque liée à l'investissement immobilier est élevée, avec un différentiel positif entre les taux de rendement des immeubles et le coût d'un crédit long terme.

UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

Aujourd'hui, la demande locative est en retrait. Le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne mécaniquement une correction des loyers.

Le reflet de l'économie réelle

La demande placée est en baisse de 20 à 30% sur la majorité des zones en France, un volume cohérent avec la dégradation économique.

Le marché locatif de bureaux est fragilisé dans ses fondamentaux par la violence de la crise. Nombre d'entreprises, affaiblies par l'impact de la conjoncture sur leurs commandes, évoluent dans un contexte très incertain.

Sur le volume commercialisé en 2009, les surfaces de qualité bien localisées continuent d'être privilégiées et accusent une baisse beaucoup moins forte que d'autres segments de marché. Ce recul traduit la primauté des impératifs d'économies au regard du loyer net et de la qualité des immeubles offerts.

Augmentation de l'offre disponible

Les livraisons d'immeubles neufs en 2009, conjuguées à une baisse de la demande, ont augmenté l'offre immédiate sur tous les marchés. La qualité du stock de locaux disponibles reste moyenne avec, en Ile-de-France, 28% de locaux neufs ou restructurés.

Néanmoins, la diminution significative de l'offre future est un élément encourageant pour l'avenir. Face à un environnement incertain et aux difficultés de financement, les projets de construction sont à l'arrêt dès qu'ils ne trouvent pas de locataires ou d'investisseurs avant le démarrage des travaux.

Loyers : une baisse liée au contexte économique

Le déséquilibre entre l'offre et la demande a mécaniquement fait diminuer les loyers.

Paris / Ile-de-France

La moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 303 € HT/HC/an/m² contre 322 € HT/HC/an/m² en 2008. Si la baisse des valeurs locatives a été générale, elle est beaucoup moins forte à Paris intra-muros où la correction des valeurs avait eu lieu dès 2008.

Province

Le contexte énoncé ci-dessus a des répercussions directes sur les loyers. En effet, face à l'abondance des produits proposés, les utilisateurs sont très attentifs à la qualité et les loyers sont orientés à la baisse, même pour le neuf.

HORIZON 2010

En cette fin d'année 2009, une reprise mondiale se dessine. Toutefois, la nature de la crise et la manière dont les politiques budgétaires et monétaires ont été utilisées pour l'enrayer, tempèrent l'optimisme pour les années à venir.

- Premièrement, quelle vigueur et quelle pérennité pour la reprise si les consommateurs et les entreprises n'ont pas eu le temps de se désendetter massivement ?
- Deuxièmement, les déficits publics représentent une double menace. Une absence de leur réduction risque de peser sur les notes souveraines et d'entraîner une hausse des taux longs. Mais une réduction trop rapide pourrait engendrer une croissance atone pour plusieurs années.
- Troisièmement, les politiques monétaires accommodantes par injections massives de liquidités risquent d'accélérer l'inflation à moyen et long terme et/ou de faire naître de nouvelles bulles des prix des actifs.



SÈVRES (92)
Rue Troyon

Des signes de stabilisation

Début 2009, l'économie mondiale était au bord du gouffre. Le printemps a vu apparaître les prémices de la reprise et les indicateurs avancés se sont stabilisés avant de se redresser. Les économies ont fait de même pour renouer ensuite avec la croissance. Dans ce contexte, le rebond initial de l'activité économique devrait s'essouffler en 2010.

L'économie de la zone euro est également sortie de la récession au 3^{ème} trimestre 2009. Elle devrait profiter du vif rebond de la croissance mondiale, dont celle de l'Asie qui représente plus de 20% de ses exportations.

Quid de l'inflation ?

Aucun sujet ne divise plus les économistes que l'inflation.

D'un côté, la création monétaire, qui a explosé dans de nombreuses économies, pourrait aboutir à une inflation galopante et favoriser la formation de nouvelles bulles d'actifs.

De l'autre, le niveau élevé du chômage et le taux d'utilisation relativement faible des capacités de production dans la plupart des économies réduisent le risque d'une hausse des prix.

Tant que la création monétaire n'entraîne pas une croissance du crédit, le risque d'une hausse de l'inflation nous paraît limité. Et, dans la mesure où une croissance faible est attendue en 2010, l'inflation semble représenter une menace potentielle à long terme plutôt qu'un risque immédiat.

Ajustement cyclique ou structurel ?

Volume d'investissement 2010

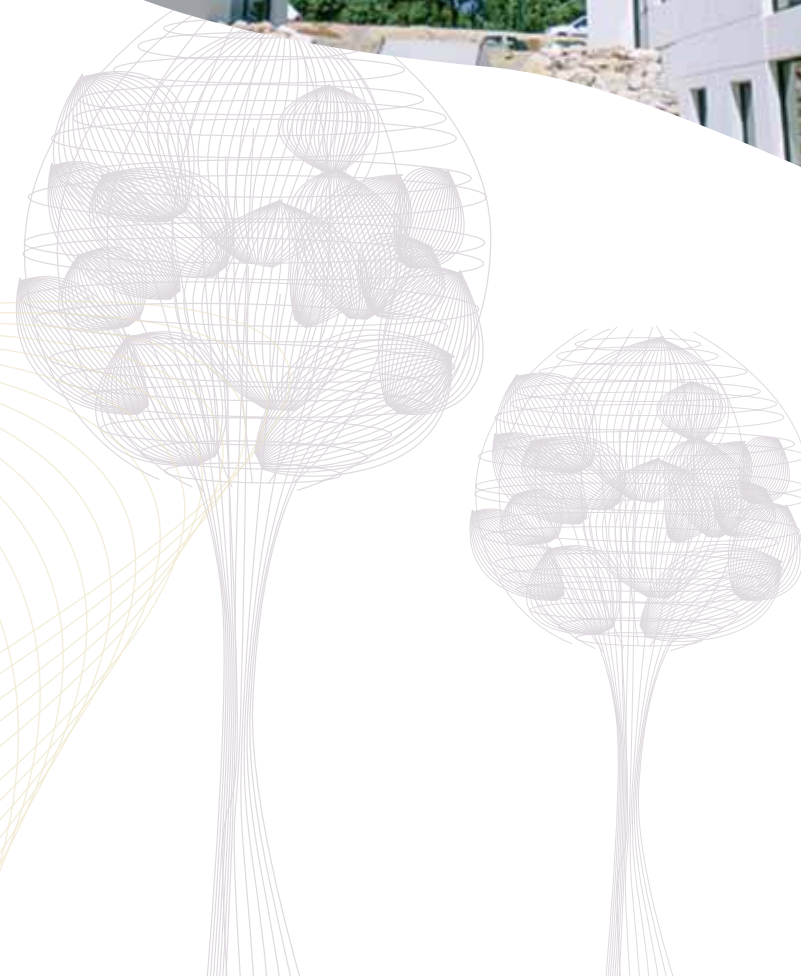
Malgré les signes encourageants fin 2009, le marché français ne devrait connaître qu'une hausse modérée en 2010, avec des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise proches des 10 milliards d'euros. En effet, les facteurs de soutien à l'investissement seront contrebalancés par plusieurs freins importants.

Le marché profitera, certes, de la poursuite de l'amélioration des conditions de financement. Parallèlement au retour d'une croissance positive en France et à la normalisation des marchés monétaires et financiers, la BCE (Banque Centrale Européenne) devrait maintenir ses taux directeurs à des niveaux planchers.

De plus, comparé aux autres placements, l'immobilier d'entreprise affiche aujourd'hui des rendements attractifs. Pour beaucoup d'acteurs, le timing est bon pour investir car l'ajustement global des valeurs vénales est déjà très largement réalisé. Le marché sera donc stimulé par une hausse de la demande.

Toutefois, cette reprise sera freinée par la rareté d'une offre de qualité. La plupart des acheteurs potentiels se focaliseront, en effet, sur les mêmes actifs immobiliers sécurisés qui restent rares.

Enfin, il faut compter avec le retournement des marchés locatifs. La vacance va s'accroître et les loyers vont continuer à baisser. Les marchés régionaux, jusque-là plutôt épargnés, devraient connaître des ajustements plus significatifs qu'en 2009.



Volume des transactions locatives, équilibre du marché et valeurs locatives

Si l'année 2009 apparaît comme celle de l'atterrissage, 2010 sera celle de la stabilisation. La croissance économique ne permettra pas de relancer la création d'emplois et les mouvements de sociétés locataires resteront limités. Ainsi, contrairement au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, il ne saurait y avoir de reprise technique sur un marché locatif dont les fondamentaux reposent sur l'économie réelle.

Sur le front des valeurs locatives de marché, le rapport entre la demande et le stock laisse craindre la poursuite de l'ajustement des loyers en France. La tendance à la baisse devrait toutefois s'estomper

pour les bureaux neufs ou restructurés qui pourraient connaître un phénomène de pénurie dès 2011.

À contrario, la chute des valeurs locatives sur les locaux de seconde main pourrait prendre un tour structurel sous l'effet de l'obsolescence croissante du parc de bureaux et de la montée en puissance du Plan Bâtiment du Grenelle de l'environnement. Cette mutation pourrait entraîner la mise au ban par les utilisateurs d'un certain nombre d'immeubles dans les années à venir. Aux acteurs du marché d'anticiper et d'en prévenir les conséquences les plus dommageables pour le secteur.



COLOMBES (92)
Boulevard
Charles
de Gaulle

Développement durable Un devoir d'anticipation

Le développement durable intègre dorénavant toutes les strates de la société. Depuis le Grenelle de l'environnement, une véritable révolution a débuté dans le secteur de l'immobilier dont le potentiel est l'un des plus importants.

Parce que le développement durable repose sur les trois piliers que sont l'économie, le social et l'environnement, un nouveau système économique doit se mettre en place. Nous n'imaginons pas, pour la stabilité et le renforcement de votre SCPI, rester à l'écart de cette évolution majeure.

Rappel du cadre réglementaire Pour le neuf

- RT 2005 (Réglementation thermique), applicable jusqu'à fin 2010.
- Les prochaines échéances : RT 2012. Tous les bâtiments tertiaires, dont la demande de permis de construire sera postérieure au 31/12/2010, devront afficher une consommation d'énergie primaire inférieure au seuil de 50kWh/m²/an (modulable en fonction de la nature de l'énergie utilisée, de la localisation et de l'usage du bâtiment).
- Fin 2020 : les constructions neuves devront être à énergie positive.

Pour l'existant

- Réduction de la consommation d'énergie d'au moins 38%. Aucune indication n'est donnée, à ce jour, sur l'année de référence à prendre en compte, sur la base (m² SHON, m² utiles ...) et sur le type de



bâtiment concerné. C'est un objectif national global qui, à priori, ne s'entend pas immeuble par immeuble.

- Le Grenelle II impose que des travaux d'amélioration de la performance énergétique soient réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire, dans un délai de 8 ans à compter du 01/01/2012. Un décret d'application doit fixer la nature et les modalités de cette obligation de travaux.

- Objectif général d'ici 2050 : Division par 4 des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) avec un seuil intermédiaire de -20% en 2020.

- Pour tous travaux de rénovation touchant l'enveloppe et les équipements techniques d'immeubles achevés après 1948, et dépassant un montant de 275 € HT/m², obligation d'améliorer la performance énergétique de 30% par rapport à la consommation actuelle de référence (date de référence non précisée) du bâtiment.

Conséquences prévisibles

- Pour les immeubles neufs soumis à la RT 2005, mais plus encore pour les futurs Bâtiments Basse Consommation (BBC), le coût de construction augmente significativement. Qui assumera le coût ? Le locataire, par une hausse de loyer et/ou une économie de charges garantie ? Le propriétaire, via une survalorisation des immeubles «verts» par les experts ? Les deux ?

- Ces immeubles permettront-ils une baisse des charges ? Rien n'est moins sûr, car ils nécessiteront de nouveaux équipements de contrôle et plus de compétences dédiées. Néanmoins, ils participeront à la maîtrise des charges, ce qui est un élé-

ment important vu la hausse inévitable du coût des matières premières (en France, le coût de l'énergie est notoirement plus faible que dans les autres pays européens).

- Dans un premier temps, le marché de l'immobilier d'entreprise va évoluer avec les grandes entreprises qui se poseront en leaders de la responsabilité sociale, en occupant des locaux conformes aux objectifs du Grenelle. Mais, dans un marché français où la tertiarisation a atteint son pic, les immeubles respectueux des normes environnementales devraient bénéficier de taux d'occupation maximum. Dans le même temps, les propriétaires qui n'anticiperont pas cette évolution devront faire face à l'obsolescence accélérée de leurs immeubles, ainsi qu'à une baisse des taux d'occupation qui dévalorisera leur patrimoine.

- Une modification des rapports entre propriétaires et locataires est inévitable. Une annexe environnementale au bail verra le jour, qui comprendra : un état ou estimatif des consommations des locaux, un descriptif de leurs équipements, des objectifs d'amélioration, une obligation de suivi annuel en vue de décider des ajustements qui seront jugés nécessaires... Ce changement de comportement dans l'utilisation des locaux sera une première étape vers un bail vert plus contraignant.

- La nécessité de références (labels, certifications) reconnues par tous les acteurs de l'immobilier, notamment par les experts qui fixent les valeurs de marché des biens immobiliers, s'imposera. En effet, la confusion actuelle ne permet pas une véritable hiérarchie environnementale des immeubles.

- Le métier de gestionnaire d'immeubles va nécessairement évoluer. Il n'assumera plus seulement, comme aujourd'hui, la gestion des contrats d'entretien, mais il devra s'engager sur le maintien de la performance énergétique.

- Une fiscalité aménagée pour ce type d'immeubles devrait permettre aux acteurs privés d'atteindre l'objectif fixé.

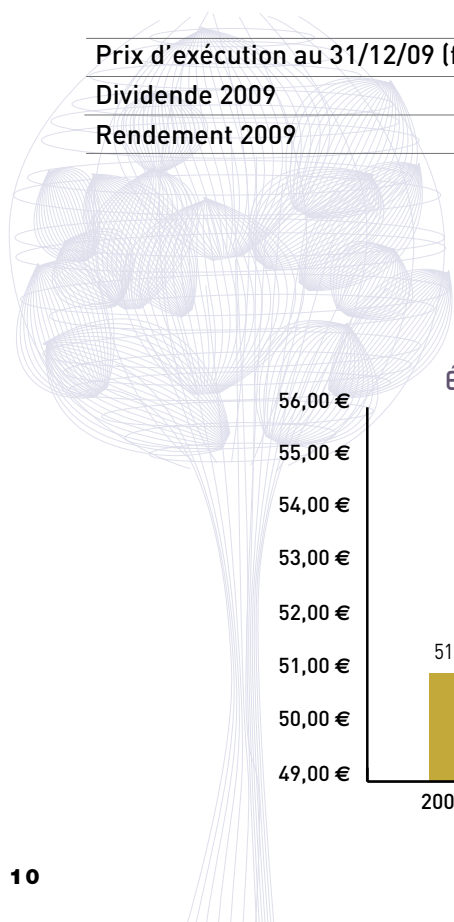


CLICHY (92)
Rue Mozart

Les racines de nos performances

Les chiffres significatifs 2009

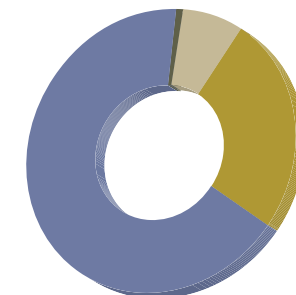
PFO	
Capitalisation au 31/12/09	327 385 682 €
Valeur d'expertise au 31/12/09	284 048 000 €
Nombre d'associés au 31/12/09	4 158
Nombre de parts au 31/12/09	332 432
Surface du patrimoine	209 669 m ²
Taux d'occupation au 31/12/09	89,88%
Evolution du prix de la part en 2009	-
Prix d'exécution au 31/12/09 (frais inclus)	984,82 €
Dividende 2009	54 €
Rendement 2009	5,48 %



Évolution des dividendes (en €)

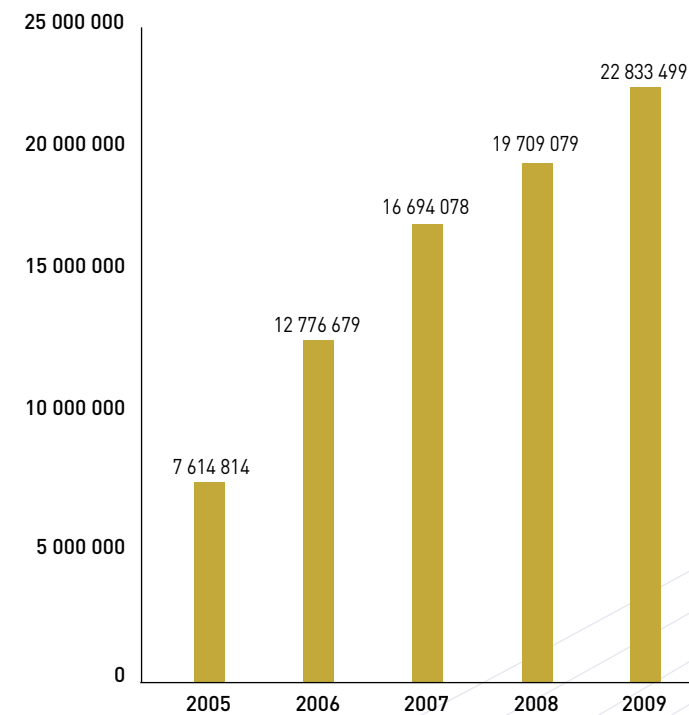


Répartition sectorielle en m²

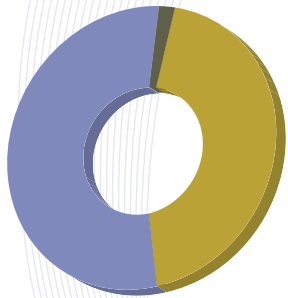


- Bureaux 67,1%
- Commerces 0,1%
- Loc. indus. entrepôts 7,3%
- Loc. activités 25,5%

Revenus localifs (en €)

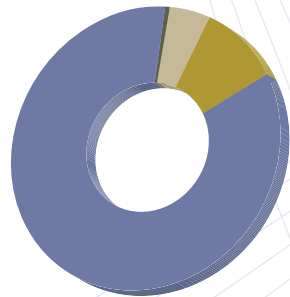


Répartition géographique en m²



- Province 60,3%
- Paris 0,3%
- Région parisienne 39,4%

Répartition sectorielle en valeur vénale



- Bureaux 84,6%
- Commerces 0,6%
- Loc. indus. entrepôts 4,8%
- Loc. activités 10%

Une clarté toute naturelle

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



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT
S.A. au capital de 422.400 €
Siège Social : 9, rue Jadin
75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Eric COSSERAT, Président
Madame Emeline BOISSAVIT
PERIAL, représenté par Frédéric CROT

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT,
Directeur Général
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,
Directeur Général Délégué

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Olivier BOURNET,
Commissaire aux Comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE,
Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Président

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

Membres

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

Monsieur Bertrand de BEAULIEU,
Ingénieur, Propriétaire-Bailleur

Madame Marie-Claude BODIN,
Gérant d'agence immobilière

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint

Monsieur Michel MALGRAS,
Président et Administrateur de sociétés

Société AVIP,
Représentée par Monsieur P.Y. BOULVERT,
SA d'assurances sur la vie

SCI ISIS,
Représentée par Madame Dany
PONTABRY,
Société patrimoniale

Société SNRT,
Représentée par Monsieur Dominique
CHUPIN,
Société patrimoniale

INFORMATIONS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quatre mandats viennent à expiration avec la présente assemblée : ceux de Messieurs GENDRONNEAU et VANHOUTTE, ainsi que ceux des sociétés AVIP et SNRT.

Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.

Sept candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée globalement depuis 2007 à 6.000 €.

Nous vous proposons de reconduire en 2010 cette rémunération et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Le mandat de Monsieur Olivier BOURNET, Commissaire aux Comptes titulaire, vient à expiration avec la présente assemblée.

Nous vous proposons de désigner, pour le remplacer, la société B&M CONSEILS.

Organisation et gestion : un environnement transparent

PERIAL est une société holding dont les filiales sont spécialisées dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers depuis près de 45 ans. **PERIAL Asset Management**, gère les SCPI La Participation Foncière. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, les transactions immobilières et l'activité d'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise les produits d'épargne du groupe PERIAL parmi lesquels les parts de PF1, PF2, PFO ET PFO₂.

GOUVERNANCE ET ISO

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

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

À cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,

- PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles,
- votre SCPI peut recourir, de manière préférentielle, aux services de la société PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque votre SCPI est membre d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elle peut proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL. Cette fonction est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,
- votre SCPI bénéficie d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de



construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

Par ailleurs, l'exercice du contrôle interne 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.

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



NICE (06)
Rue Provana

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de votre SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de votre SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier, à laquelle votre SCPI a adhéré.

Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés, et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI. Les conclusions et les décisions résultant des réunions trimestrielles de ce Conseil sont synthétisées dans un procès-verbal. Enfin, le Commissaire aux Comptes de votre SCPI exerce sa mission de contrôle de manière permanente.



GLICHY (92)
Rue Mozart

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

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

Tous ces comités décisionnaires sont animés par les Membres du Directoire de PERIAL, dont certains sont également mandataires sociaux de la SA PERIAL Asset Management, nommés, en application de dispositions légales et statutaires, par les actionnaires des Sociétés du groupe PERIAL. 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, 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. C'est pourquoi PERIAL Asset Management vous a adressé un questionnaire recensant ces demandes d'informations et vous remercie, par avance, de bien vouloir y répondre.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management

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

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

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

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

- «PREMIANCE, ex GAGI», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «UNICIA, ex GAGC» 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'Agence Française de l'Assurance Qualité (AFAQ n°15764 C) pour les activités de gestion de patrimoines immobiliers et administration de SCPI. La norme ISO 9001 définit divers processus dont la finalité est la satisfaction de deux types de clients :

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

Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 1 processus de pilotage et 3 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 31 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.

LYON (69)
 Avenue
 Tony Garnier



SÈVRES (92)
 Rue Troyon



Un patrimoine résistant par nature

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de PF Opportunité et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009.

2009. Malgré le contexte, votre SCPI résiste

La tempête économique et financière a, bien sûr, eu un impact sur les recettes locatives de l'exercice, lié notamment à une augmentation du taux de vacance, aux renégociations de loyers et, dans une moindre mesure, à un indice du coût de la construction devenu négatif les deux derniers trimestres. De plus l'incidence du très faible taux de rémunération pratiquée sur la trésorerie disponible a limité les produits financiers perçus. Cependant, PFO confirme sa capacité de résistance et demeure un produit de placement qui assure le versement de revenus réguliers et un capital moins exposé aux turbulences. Un résultat obtenu sans recours à l'endettement ni placement financier à risque.

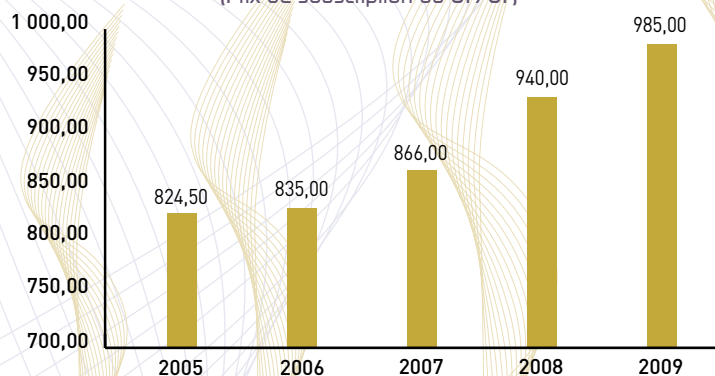
Dividende et prix des parts

Par mesure de prudence, et compte tenu du contexte économique, le dividende annuel avant prélèvement libératoire de l'exercice est fixé à 54 € par part, par rapport à 55 € par part en 2009 (soit une baisse de -1,81%) tout en augmentant le montant du report à nouveau.

En 2009, la 14^{ème} augmentation de capital s'est achevée le 31/05/2009 et aucune autre n'a été engagée. Le prix de la part est resté stable à 984,82 €, prix d'exécution (prix acquéreur) au 31/12/2009.

NANTES (44)
LE TRIPODE
Rues Louis
Barthou
et Tardieu

Évolution du prix des parts (en €)
(Prix de souscription au 01/01)



Parts. Liquidité assurée du marché secondaire

La croissance de votre Société s'est poursuivie avec la prorogation de la 14^{ème} augmentation de capital, clôturée le 31 mai 2009, au prix de souscription de 985 € par part. À cette date, l'opération a généré l'émission de 9.623 parts supplémentaires et une collecte de 9.478.655 €, portant ainsi la capitalisation de votre Société à 327.385.682 €.

À compter du 1^{er} juin 2009, les parts se sont échangées sur le marché secondaire sur la base d'une confrontation hebdomadaire, qui permet de multiplier les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2009 se traduisent par un échange de 2,15%, soit 7.134 parts du capital de PFO, contre 1,96% ou 6.348 parts en 2008.

En 2009, le prix d'exécution est stable à 984,82 € par part, soit une performance globale de 5,48% pour 2009 (dividende + évolution de la valeur de la part).

Structure des revenus

Le résultat net par part en pleine jouissance de PFO progresse de +0,34% par rapport à 2008.

Les loyers, exprimés par part, sont en hausse de +3,80% sur un an, en raison des nouvelles acquisitions réalisées et d'immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2008, pour lesquels la jouissance des loyers a pris effet à leur achèvement en 2009. Les produits financiers, par part, ont fortement diminué (-71%) suite à la baisse des taux de rémunération des placements financiers sur des supports sans risque en capital. Compte tenu principalement d'une baisse des honoraires de location et du poste entretien du patrimoine, les charges de l'exercice s'inscrivent en baisse à -4,87%.

Performances annuelles de La Participation Foncière Opportunité

Année	Rendement	Evolution de la valeur de part	Performance globale	Prix d'achat d'une part au 31/12 (en €)	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
					Capital	Rendement
2009	5,48%	-0,02%	5,46%	984,82	2,63%	6,52%
2008	5,85%	4,79%	10,64%	985,00	2,63%	6,55%
2007	6,24%	8,55%	14,78%	940,00		
2006	6,35%	3,71%	10,06%	866,00		
2005	6,19%	1,27%	7,46%	835,00		
2004	7,06%	3,06%	10,13%	824,50		
2003	7,11%	1,52%	8,63%	800,00		
2002	7,24%	3,38%	10,61%	788,00		
2001	6,88%	0,00%	6,88%	762,25		
2000	6,84%	0,00%	6,84%	762,25		
1999	5,76%	0,00%	5,76%	762,25		



PARIS (75)
Rue Lobineau



CLICHY (92)
Le Cassiopée
Rue Mozart

Composition du patrimoine en m²

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activités	Locaux Industriels & entrepôts	Total
Paris	428	265			693
Région parisienne	52 358		25 333	4 890	82 581
Province	87 802		28 121	10 472	126 395
TOTAL	140 588	265	53 454	15 362	209 669

Rendements nets moyens

	PARIS	REGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	5,50 %		
BUREAUX	6,38 %	8,84 %	8,80 %
ACTIVITES		9,41 %	10,68 %
ENTREPOTS		9,02 %	9,02 %

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%)



Taux d'occupation trimestriels

	PFO
1T2009	93,72%
2T2009	94,25%
3T2009	93,65%
4T2009	89,88%

Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	-	5,51%	4,47%	9,98%
Bureaux	0,94%	35,83%	47,84%	84,61%
Commerces	0,58%	-	-	0,58%
Loc. indust. & entrepôts		2,78%	2,06%	4,84%
TOTAL	1,52%	44,12%	54,36%	100,00%

Orientation à la baisse du taux d'occupation

Avec la récession, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par une baisse du volume de transactions locatives d'environ 30% et par une forte augmentation de l'offre locative. En effet, le contexte a obligé les entreprises à réduire rapidement leurs charges fixes (dont les charges immobilières). Dans le pire des cas, les défaillances d'entreprises ont entraîné la libération de locaux.

Votre SCPI a été moins sensible à cette situation, grâce notamment à l'adoption d'une stratégie active permanente auprès des locataires. Exemple : dès fin 2008, nous avons estimé que l'application de l'indice INSEE, qui pouvait entraîner des hausses de loyers de 5 à 10%, était décorrélée de la réalité économique. Votre Société de Gestion de Portefeuille a décidé d'anticiper ce risque en proposant aux locataires, dont le loyer était proche ou plus élevé que la valeur de marché estimée, un plafonnement de leur indexation sur une base de 3% par an sur les deux ou trois prochaines années. Un allongement de leur durée de location a été négocié en contrepartie.

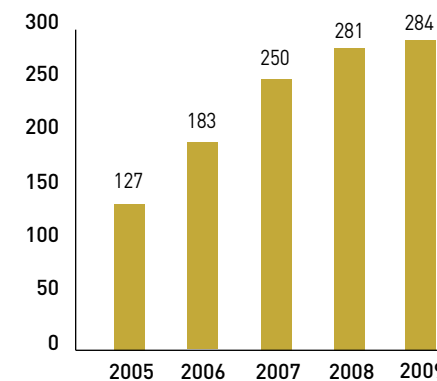


Ainsi, et du fait de valeurs locatives éloignées de loyers spéculatifs, votre SCPI n'a eu aucune demande de révision de loyer au titre de l'article L145-39. Les libérations de locaux furent plus importantes cette année, avec plus de 14.800 m² devenus vacants contre près de 4.800 m² en 2008, malgré un niveau de relocation stable sur l'exercice.

Le taux d'occupation au 31/12/2009 est de 89,88%, contre 93,15% au 31/12/2008.

Ce taux d'occupation au 31/12/2009 est en baisse. Il est à noter néanmoins que, lors des trois premiers trimestres, il s'était maintenu à des niveaux supérieurs à 90% et que les revenus locatifs sur l'année sont restés stables, malgré les libérations notables intervenues en fin d'année.

Actif net réévalué (en m€)



CLICHY (92)
Rue Mozart



Les principaux locaux devenus vacants

VILLE	SURFACE	DATE DE DEPART	LOCATAIRE	LOYER HT/K€
MASSY (91)	709 m ² de bureaux	31/10/2009	BIOCODE HYCEL	79,8
CLICHY (92)	432 m ² de bureaux	30/09/2009	COPERNIC FINANCE	91,5
TOULOUSE (31)	6.650 m ² d'entrepôts	30/09/2009	AFPA	397,2
BOUGUENAI (44)	3.483 m ² de bureaux	19/11/2009	POLE EMPLOI	483,6

Les principales relocations

Au cours de l'exercice, le volume des relocations a représenté un loyer annuel de 1.516.573 € pour une surface totale de 8.990 m². Le solde de locaux vacants reste toutefois négatif face aux libérations qui, pour la même période, totalisent 14.800 m² et 1.481.315 €.

Globalement, les conditions financières négociées pour les relocations sont restées stables

en Région Parisienne, mais affichent une baisse de 5% en moyenne en Province.

La situation mérite toutefois d'être nuancée. Certains secteurs de marché ou typologies de biens connaissent un ajustement plus modéré des valeurs, notamment en Ile-de-France où celles-ci ont pu être maintenues grâce aux travaux de rénovation ou de restructuration réalisés par votre Société.

VILLE	SURFACE	LOCATAIRE	LOYER HT/K€
COLOMBES (92)	1.094 m ² d'activités et de bureaux	GAMBRO	177,6
MONTIGNY (78)	376 m ² de bureaux	DORO	54,3
MARSEILLE (13)	1.088 m ² de bureaux	MULTIBURO	209,7
MONTPELLIER (34)	222 m ² de bureaux	CREDIT LYONNAIS	34,4

Légère hausse des loyers de renouvellements

En 2009, sur l'ensemble du patrimoine, 9 baux ont été renouvelés, soit 6,70% du montant du loyer annuel de PFO. Les baux renouvelés ont généré un nouveau loyer annuel de 1.534.379 €, versus un

ancien loyer de 1.506.846 €, soit 1,83% d'augmentation.

Ce résultat démontre le niveau défensif des loyers et la stratégie active de sécurisation des revenus malgré un contexte moins favorable pour les propriétaires.

Des charges et provisions intégrées au paysage

Dans le paysage budgétaire, la constitution de provisions destinées à l'amélioration de la qualité du patrimoine et la prise en compte des risques, qu'ils soient liés aux litiges ou aux procédures, sont la clé d'une gestion saine et prudente de votre patrimoine. Votre Société de Gestion se doit de les anticiper.

Provisions pour créances douteuses

La gestion locative du patrimoine de PFO a connu une augmentation des litiges qui a donné lieu à la constitution de provisions. Au 31/12/2009, elles représentent à ce titre 542.573 €, soit 2,38% des loyers. Deux cas justifient à eux seuls près de 50% de cette provision : l'un pour contestation du congé signifié par le locataire, l'autre relatif à une liquidation judiciaire avec cession d'entreprise.

Sur l'exercice 2009, il n'a pas été constaté d'augmentation significative de défaillances d'entreprises.

PERIAL Asset Management, par un dialogue permanent avec les locataires, préfère anticiper tout problème de cet ordre.

Dotations pour grosses réparations

Au 31/12/2009, la provision pour grosses réparations s'élève à 1.236.344 €.

En 2009, la dotation pour grosses réparations aura été de 1.033.998 €. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de 542.729 €.

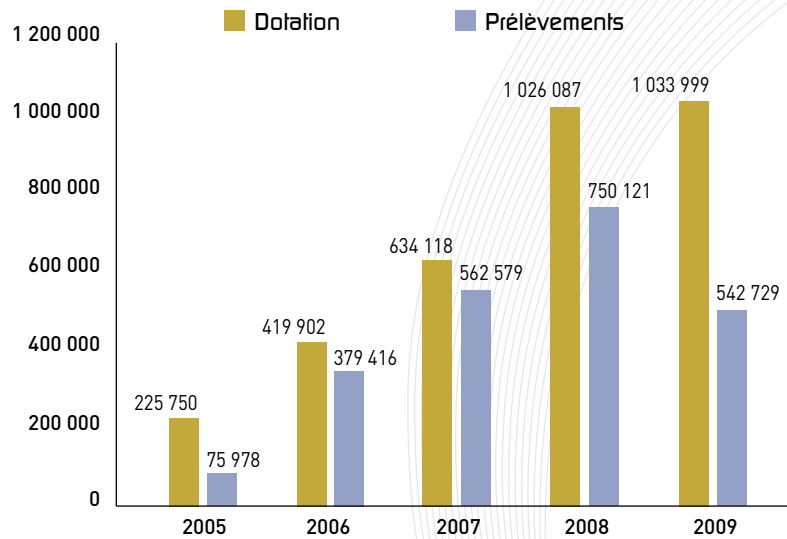
La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,45% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Cette dotation est confortée par des prévisions de travaux, établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PFO de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan quinquennal fait l'objet d'un ajustement annuel.

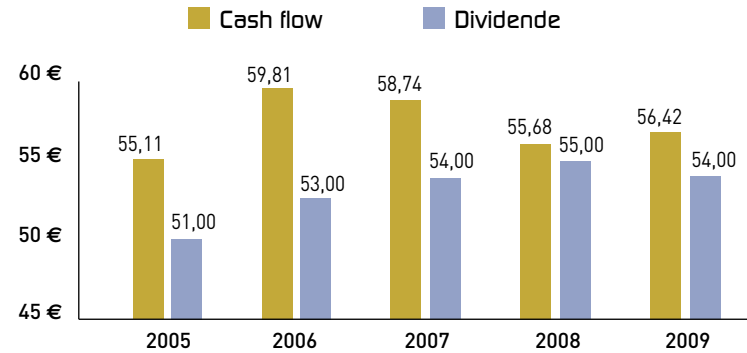
Évolution des provisions pour grosses réparations (en €)

PFO	
31/12/05	357 084
31/12/06	397 570
31/12/07	469 109
31/12/08	745 075
31/12/09	1 236 344

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



Cash Flow courant et dividende par part (en €)



Augmentation du report à nouveau

Le niveau de ce report à nouveau illustre la garantie de résistance de votre Société aux aléas conjoncturels et imprévus. Il représente pour PFO, au 31/12/2009, 56 jours de distribution soit 2.779.758 €.

La stratégie de votre Société

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, la stratégie que souhaite engager votre Société est la suivante :

- anticiper une évolution inévitable afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la valorisation des actifs immobiliers et la maîtrise des charges,
- atteindre un objectif minimum de -38% de consommations énergétiques par rapport à la consommation actuelle,
- faire évoluer le patrimoine existant vers un référent reconnu par le marché. Dans le cadre de travaux de restructuration ou reconstruction, rechercher les labels HPE

(Haute Performance Energétique), BBC (Bâtiment de Basse Consommation) ou un niveau de normes équivalent. Mettre en place des contrats de performance énergétique (à l'image d'un immeuble acquis en 2008 par votre Société à Colomiers, pour lequel la performance énergétique garantie est de 35 kWh/m²/an),

- étudier la possibilité de bénéficier des certificats d'économie d'énergie dans le cadre des travaux réalisés,
- modifier progressivement les relations contractuelles entre propriétaires et locataires par l'intégration d'une annexe environnementale au bail, et par des campagnes de sensibilisation aux économies d'énergie visant à modifier les comportements. Ainsi, une campagne a été initiée en 2009 pour deux immeubles à Nice et Marseille,
- étudier les possibilités de mise en place d'énergies renouvelables. Votre Société a lancé une étude en ce sens fin 2009,

- évaluer l'empreinte écologique du patrimoine immobilier grâce à des outils de mesure de la performance énergétique de chaque immeuble.

Les actions en cours

21 audits ont été lancés par PFO sur les immeubles détenus en pleine propriété. Objectifs : quantifier la performance environnementale des actifs, leur potentiel d'amélioration, le coût des travaux nécessaires et le retour sur investissement. PERIAL Asset Management demande systématiquement une subvention auprès de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) pour le compte de PFO, ce qui permet, en cas d'acceptation, une prise en charge de 50% des frais d'audit. Sous réserve du délai de réponse de cet organisme, nous avons pour objectif de recevoir les conclusions de tous les audits fin 2010. Les premiers rapports d'audit ont été remis sur deux immeubles, à Mar-

seille et à Nice, pour lesquels des travaux d'amélioration de la performance sont respectivement en cours d'achèvement et de lancement. La modification progressive des rapports propriétaire-locataire et propriétaire-gestionnaire est engagée :

- rédaction en cours d'un guide d'utilisation éco-responsable à destination du gérant des immeubles (avec obligations de moyens) et à destination des locataires pour les sensibiliser aux économies d'énergie facilement réalisables par un changement des comportements,
- intégration d'une annexe environnementale aux baux, avec possibilité de mise en place de contrats de performance énergétique étudiés au cas par cas,
- analyse de chaque audit, avec décision de cession ou de conservation au vu des calculs de rentabilité. En cas de conservation, mise en place d'un planning de travaux et fixation d'un objectif minimum de performance.

La valorisation du patrimoine comme culture

Des expertises globalement stables

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF Opportunité. En 2009, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de 284.048.000 €.

La variation des valeurs d'expertise globale, à périmètre égal, par rapport à 2008, est de -1,59%.

Cette valeur d'expertise permet de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2009 à 284.367.083 €. Soit respectivement 855,41 € par part, contre 870,58 € en 2008.
- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la Société. Elle s'établit à 332.417.447 € soit 999,96 € par part, contre 1.013,97 € en 2008.

Tendances principales des expertises

La correction des prix, début 2009, laissait craindre des conséquences pour tous les détenteurs d'actifs immobiliers. Néanmoins, la deuxième partie de l'année a démontré la résistance des valeurs des immeubles, d'autant plus lorsque ceux-ci étaient loués. Par rapport aux foncières cotées, les SCPI ont fait preuve d'une meilleure résistance, comme PFO le démontre avec une baisse modérée de son patrimoine immobilier.

Les actifs composant le patrimoine de votre SCPI connaissent des évolutions de valeurs différentes. Les experts ont sanctionné les immeubles présentant des locaux vacants, du fait de l'aversion actuelle au risque locatif. Ainsi, des actifs situés à Nantes (44) et Toulouse (31) ont subi des baisses de valeurs de plus de 10% compte tenu de la vacance. Cependant, la plupart des actifs immobiliers voient leurs valeurs d'expertise se maintenir. Certaines hausses sont même constatées grâce à une amélioration de leur taux d'occupation et à la valorisation des travaux réalisés en

2009. C'est le cas d'immeubles situés à Ivry-sur-Seine (94) et Marseille (13).

Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce même dans un marché de l'immobilier incertain. **Le taux de rendement moyen net des immeubles de PFO s'établit ainsi à 8,86%.**

MOUGINS (06)
 Avenue du
 Docteur
 Maurice Donat



Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	5,50 %		
BUREAUX	6,38 %	8,84 %	8,80 %
ACTIVITÉS		9,41 %	10,68 %
ENTREPOTS		9,02 %	9,02 %

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%)

Prix moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	6 200 €		
BUREAUX	6 262 €	2 375 €	1 580 €
ACTIVITÉS		892 €	543 €
ENTREPÔTS		639 €	635 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²

Arbitrages

PERIAL Asset Management n'a procédé à aucune cession d'actifs au cours de l'exercice. L'étude d'un plan de cessions est en cours pour les prochaines années, fonction des conclusions des audits environnementaux et de la nécessaire modernisation du patrimoine.

En 2010, la cession d'actifs devrait être nulle ou très marginale.



Rentabilité améliorée des investissements

Dans un contexte de baisse des volumes d'investissement et de correction des prix, votre Société de Gestion a souhaité profiter de la période et utiliser la totalité des fonds disponibles pour des investissements qui présentent un avantage tant au niveau des prix que des taux de rendements nets, tout en veillant à la nécessaire mutualisation du risque locatif.

Mobiliser la trésorerie pour l'investissement

En fin d'exercice, la trésorerie restant à investir était négative et s'élevait à -4.351.141 €. Compte tenu de la faiblesse du taux de rémunération des placements financiers, votre SCPI a privilégié la mobilisation totale de la trésorerie pour des investissements immobiliers aux taux de rendements élevés, afin d'optimiser les revenus de PFO.

De plus, compte tenu du niveau bas des taux de crédit, un emprunt a été demandé auprès de LCL pour couvrir le solde négatif et réaliser de nouvelles acquisitions. Son utilisation sera effective en 2010.

En 2009, PF Opportunité n'a pas eu recours à l'emprunt.

Le taux de rendement net moyen, pour les acquisitions réalisées au cours de l'exercice, s'établit à 9,38%.

Ville	Surface	Nature principale	Prix frais, droits et honoraire de vente inclus hors TVA	Locataire
COMPANS (77)	7.361 m ²	Entrepôts	4.315.000 €	SINEQUANONE
CLICHY (92)	8.142 m ²	Bureaux	12.037.000 €	Divers locataires





Evolution du capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2005	108 026 750	50 715 650	166 195	2 301	3 870 383	835,00
2006	146 946 150	51 120 220	226 071	2 938	3 914 078	866,00
2007	184 718 950	53 037 280	284 183	3 586	4 017 497	940,00
2008	209 825 850	37 655 650	322 809	4 071	2 871 109	985,00
2009	216 080 800	9 478 655	332 432	4 158	726 070	984,82 *

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

* Dernier prix d'exécution constaté.

COMPTES ANNUELS

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 27.949.581 € contre 24.559.859 € en 2008.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 435.664 € contre 1.368.207 € en 2008.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 17.959.614 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 17.959.614 €
- report à nouveau : + 2.479.064 €

20.438.678 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : 17.658.920 €,
- d'affecter au report à nouveau le solde de : 2.779.758 €.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 54 €, contre 55 € en 2008 et 54 € en 2007.

Le report à nouveau représentera 8,36 € par part, contre 7,68 € par part en 2008, soit 56 jours de distribution.

Evolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2005*	1 575	1,50 %	0	NS	16 997
2006	631	0,38 %	0	NS	-
2007	2 065	0,91 %	0	NS	-
2008	6 348	2,23 %	1	NS	-
2009	7 134	2,21 %	0	NS	-

* à partir du 01/03/05 les commissions de cession ne transitent plus par PF Opportunité.



PARIS (75)
Rue de Turin



NICE (06)
Rue Provana



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

Année	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	66,09	93,53	73,25	94,35	70,10	93,55	67,06	93,05	69,63	97,50
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,28	4,65	3,31	4,26	4,42	5,90	4,68	6,49	1,33	1,87
Produits divers	1,29	1,82	1,08	1,39	0,41	0,54	0,33	0,46	0,46	0,64
TOTAL	70,66	100,00	77,64	100,00	74,93	100,00	72,07	100,00	71,41	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	6,82	9,66	7,59	9,77	7,37	9,83	7,11	9,86	6,99	9,79
Autres frais de gestion	1,98	2,81	2,97	3,82	1,54	2,05	1,58	2,19	0,96	1,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,30	1,84	2,84	3,66	2,47	3,30	3,00	4,17	2,21	3,10
Charges locatives non récupérables	4,00	5,65	4,07	5,24	3,69	4,93	3,71	5,15	3,65	5,11
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	14,10	19,96	17,47	22,49	15,07	20,11	15,40	21,37	13,81	19,34
Amortissements nets										
- patrimoine	1,18	1,67	0,78	1,00	0,56	0,75	0,46	0,63	0,41	0,57
- autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	1,32	1,87	0,24	0,30	0,30	0,40	0,94	1,31	1,50	2,10
- autres	0,26	0,37	- 0,41	- 0,53	0,56	0,75	0,54	0,74	0,77	1,09
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,76	3,91	0,61	0,77	1,42	1,90	1,94	2,68	2,69	3,76
TOTAL CHARGES	16,86	23,87	18,08	23,26	16,49	22,01	17,34	24,05	16,49	23,10
RÉSULTAT COURANT	53,80	76,13	59,56	76,74	58,44	77,99	54,73	75,95	54,92	76,90
Variation report à nouveau	2,80	3,95	6,56	8,47	4,44	5,92	- 0,27	- 0,37	0,92	1,29
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	51,00	72,18	53,00	68,27	54,00	72,07	55,00	76,31	54,00	75,62
Revenus distribués après prélèvement libératoire	50,00	70,76	52,34	67,42	52,66	70,28	53,68	75,00	53,54	75,00

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



CLICHY (92)
 Rue Mozart

Evolution du prix de la part (en €)

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 01/01	824,50	835,00	866,00	940,00	985,00
Dividende versé au titre de l'année	51,00	53,00	54,00	55,00	54,00
Rendement de la part en % (1)	6,19 %	6,35 %	6,24 %	5,85%	5,48%
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,27	6,67	9,00	7,68	8,36

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

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/08*	Variations 2009	Total 31/12/09
Fonds collectés	277 160 497	9 478 655	286 639 152
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	0	0
- Commission de souscription	25 337 298	868 380	26 205 678
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	225 189 160	26 148 862	251 338 023
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers (1)	11 908 171	823 996	12 732 167
SOMME RESTANT À INVESTIR	14 665 562	-18 362 583	-3 697 020 **

* Depuis l'origine de la société

** Hors engagement sur les acquisitions d'immeubles signées en l'état futur d'achèvement (VEFA).

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de -4.351.141 €.

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

Perspectives 2010 : sécuriser durablement les revenus

En France, la croissance sera très faiblement positive et n'aura pas d'impact immédiatement positif sur l'immobilier d'entreprise. L'activité économique devrait s'inscrire encore en hausse modérée (+0,5% à +1%), le ralentissement dans l'industrie manufacturière étant compensé par la moindre baisse de l'activité dans la construction. La performance française devrait se situer dans la moyenne de l'ensemble des économies avancées.

L'investissement des entreprises pourrait se redresser peu à peu à l'horizon de la moitié 2010. Cette évolution resterait cependant limitée dans un premier temps par des perspectives d'activité encore modestes et des capacités productives toujours sous-utilisées.

Quelle situation pour l'immobilier d'entreprise ?

La formation des prix de l'immobilier d'entreprise est largement subordonnée au volume des liquidités prêtes à s'investir sur ce marché. Celles-ci existent, cherchent à concentrer des actifs sécurisés et réels qui génèrent des revenus réguliers, ce qui est le cas de l'immobilier d'entreprise. Dopé par des conditions de crédit très favorables, le volume des investissements en France devrait s'inscrire en hausse en 2010, malgré la vigilance des banques dans la distribution du crédit. Toutefois, la demande portera sur des immeubles de qualité, dans des quartiers centraux et procurant une sécurité des loyers sur le long terme. La croissance économique du Produit Intérieur Brut est un autre moteur de l'immobilier d'entreprise. En effet, le développement de richesse et la création d'emplois entraînent naturellement la consommation de surfaces de bureaux et d'activités.

Les prévisions de croissance de l'économie française, faibles pour 2010 (entre +0,5 et 0,8%), auront des conséquences immédiates : poursuite de la hausse du chômage et un moindre besoin en immobilier de la part des entreprises. Votre Société de Gestion aborde 2010 avec une stratégie claire : anticipation des risques et renforcement de la solidité de votre Société.

Un recours limité à l'emprunt

Afin de renforcer les revenus fonciers, PERIAL Asset Management souhaite utiliser cette possibilité dans les limites autorisées par l'Assemblée Générale, ceci constituant un élément très favorable au développement et au renforcement de votre patrimoine. Dans ce cadre, PFO veillera à saisir les opportunités d'achat susceptibles de renforcer la capacité de distribution de revenus.

Une poursuite de la gestion des risques

La gestion des risques reste d'actualité pour consolider les revenus locatifs en maintenant les locataires en place. Cette stratégie implique une gestion de proximité et correspond, dans un contexte plus délicat, à la volonté d'optimiser le taux d'occupation des immeubles. Enfin, votre SCPI engage une amélioration de l'empreinte écologique du patrimoine par la mise en place d'une stratégie environnementale globale. Fort de cette stratégie et des atouts que sont le montant du report à nouveau, en augmentation en 2009, et la prudence de la politique de provisions, l'objectif de PF Opportunité est de permettre en 2010 la sécurisation des revenus locatifs et de profiter, à terme, du retour de la croissance économique.

PFO

Fin Bail

Risque 2010 (montant des loyers)

2 335 314 €

Baux à échéance 2010 (nb baux)

8

Échéance Triennale

Risque exp. triennale 2010 (montant des loyers)

1 605 668 €

Baux à échéance 2010 (nb baux)

9

Risque total

Risque 2010 (montant des loyers)

3 940 982 €

Loyer moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	362 €		
BUREAUX	425 €	215 €	146 €
ACTIVITÉS		89 €	57 €
ENTREPÔTS		61 €	60 €

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



Damien VANHOUTTE
Président du Conseil
de Surveillance
de PF Opportunité

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

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

Le patrimoine social et la valeur des parts

C'est au 31 mai 2009 que s'est achevée la 14^{ème} augmentation de capital pour se stabiliser à 216.080.800 €.

Depuis une dizaine d'années, nous avons participé à la montée en puissance d'une SCPI devenue majeure par sa consistance et sa capacité à résister à la tourmente des marchés financiers.

Première résistance : les valeurs d'expertise qui, à périmètre égal, se maintiennent avec un retrait de 1,59%.

Le marché des parts résiste également, puisque la fluidité s'est maintenue à un prix constant équivalent à la dernière augmentation de capital.

La constitution du parc immobilier a été

parachevée en décembre 2009 par une importante acquisition qui a permis d'investir le solde de la trésorerie pour l'optimisation de la rentabilité de la SCPI.

La valeur des parts sur le marché secondaire reflète les valeurs de réalisation et de reconstitution.

Le revenu

La situation locative est restée stable jusqu'au 30 septembre 2009 ce qui a permis d'encaisser des recettes locatives en augmentation par rapport à 2008 et, par là même, un résultat courant par part très légèrement supérieur également.

Le léger fléchissement de fin d'année, mais surtout la prudence habituelle de PERIAL Asset Management l'ont enclin à privilégier le report à nouveau au détriment de la distribution qui reste très correcte puisqu'elle assure un rendement de 5,48%.

La Société de Gestion a partagé avec le Conseil de Surveillance son analyse de la situation concernant 2010. Les perspectives restent encourageantes dans une conjoncture plus tendue où les locataires gèrent leur poste bureau au plus près. C'est pourquoi, en toute transparence, la Société de Gestion a annoncé une fourchette de distribution de 52 € à 54 € en 2010.

CONCLUSIONS

Comme nous l'avons espéré lors de notre précédente Assemblée Générale, dans une période tourmentée, notre Société de Gestion a su préserver les flux de loyers qui alimentent la distribution des dividendes, le tout dans un contexte de stabilité et de liquidité du marché des parts.

Le comportement de notre SCPI PF Opportunité démontre, s'il le faut encore, que le statut de SCPI bien utilisé et bien géré, reste un support d'investissement et de capitalisation adapté aux besoins des épargnants. Ceux-ci profitent par ce biais d'un véhicule spécialisé rentable et liquide bénéficiant d'une gestion transparente exercée par des professionnels. C'est sans doute l'occasion de manifester notre attachement à ce statut SCPI qui a le mérite de faire ses preuves.

Le Conseil de Surveillance indique à la Société de Gestion qu'il est favorable au maintien de ce statut.

Il nous reste à remercier l'équipe de gestion pour le dynamisme qu'elle déploie dans la conduite de notre SCPI.

Nous pouvons également la remercier pour la transparence qu'elle accorde à notre information.

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



MONTPELLIER (34)
Arche Jacques Cœur
Port Marianne

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Associés,
En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION (anc. ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 20 juin 2007.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

J'ai effectué mon 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. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie 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 mes appréciations, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;
- La note «Plan d'entretien des immeubles locatifs» (II) de l'annexe mentionne la méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations.

J'ai vérifié le caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Mézy sur Seine, le 29 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET

leur bien-fondé. Il vous appartient, selon l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

AVEC LA SOCIÉTÉ PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10% H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre Société. Au titre de l'exercice 2009, votre Société a pris en charge un montant de 2.285.786 € hors taxes.
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la

souscription des parts. Cette commission, intégralement reversée à la Société de Gestion, s'est élevée à 726.070 € hors taxes au 31 décembre 2009.

- Une commission de cession égale à 7,66% H.T. de la valeur de la part perçue auprès des intéressés lors de la cession des parts avec intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE

• HONORAIRES DE RECHERCHE LOCATAIRES

A ce titre, votre Société a versé sur l'exercice 2009 à la société PERIAL Property Management 5.809 € hors taxes d'honoraires représentant 15% du loyer annuel H.T. et hors charges stipulé au bail.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai 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 m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Mézy sur Seine, le 29 mars 2010
 Le Commissaire aux Comptes
 Olivier BOURNET



ROUEN (76)
 Rue Buffon

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Associés,
 En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et



MOUGINS (06)
Avenue du
Docteur
Maurice Donat

PARIS (75)
Rue de Turin

NANTERRE (92)
Rue
des Peupliers



PFO	31 Décembre 2009		31 Décembre 2008	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 250 587 547	+ 284 048 000	+ 219 330 060	+ 263 142 025
Immobilisations en cours			+ 5 242 025	
Charges à répat. 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 except. d'immob. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 236 344		- 745 075	
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	249 351 203	284 048 000	223 827 009	263 142 025
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 83 856	+ 83 856	+ 90 825	+ 90 825
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 400 062	+ 2 400 062	+ 1 983 465	+ 1 983 465
Autres créances	+ 6 165 259	+ 6 165 259	+ 4 913 159	+ 4 913 159
Provis. pour dépréciation des créances	- 542 574	- 542 574	- 365 752	- 365 752
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 10 802 041	+ 10 802 041	+ 27 423 136	+ 27 423 136
Provisions pour risques et charges				
	- 76 800	- 76 800		
Dettes				
Dettes financières	- 4 040 603	- 4 040 603	- 4 154 961	- 4 154 961
Dettes d'exploitation	- 7 222 762	- 7 222 762	- 5 436 138	- 5 436 138
Dettes diverses	- 7 175 147	- 7 175 147	- 6 559 691	- 6 559 691
TOTAL 2	393 333	393 333	17 894 042	17 894 042
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 74 250	- 74 250	- 4 341	- 4 341
TOTAL 3	- 74 250	- 74 250	- 4 341	- 4 341
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	249 670 285		241 716 710	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		284 367 083		281 031 726



PARIS (75)
Rue Lobineau



Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)
Capitaux propres comptables - Evolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2009 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2009 Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	190 366 150	19 459 700	6 254 950	216 080 800
Capital en cours de souscription	19 459 700	- 19 459 700		
Primes d'émission				
Prime d'émission	57 305 417	10 029 230	3 223 705	70 558 352
Prime d'émission en cours de souscription	10 029 230	- 10 029 230		
Prélèvement sur prime d'émission	- 37 922 851		- 1 825 774	- 39 748 625
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	2 557 284	- 78 220		2 479 064
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	16 010 650	- 16 010 650	17 959 614	17 959 614
Acomptes sur distribution	- 16 088 870	16 088 870	- 17 658 920	- 17 658 920
TOTAL GÉNÉRAL	241 716 710		7 953 575	249 670 285

SÈVRES (92)
Rue TroyonLYON (69)
Avenue
Barthélémy Buyer

Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Charges immobilières		7 033 383		6 815 888
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 116 092		4 850 780	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	181 597		128 734	
Grosses réparations	542 729		750 121	
Autres charges immobilières	1 192 964		1 086 254	
Charges d'exploitation de la société		5 900 141		8 563 610
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 285 786		2 078 999	
Diverses charges d'exploitation	1 281 470		2 246 871	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des immobilisations locatives	133 399		133 399	
Amortissement des frais de recherche de locataires				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	362 618		207 144	
Provisions pour grosses réparations	1 033 999		1 026 087	
Provisions pour risques et charges	76 800			
Autres charges	726 070		2 871 109	
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		6		16 257
Charges exceptionnelles	6		16 257	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	12 933 530	12 933 530	15 395 755	15 395 755
BÉNÉFICE NET		17 959 614		16 010 650
TOTAL GÉNÉRAL		30 893 143		31 406 405

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		27 949 592		24 559 859
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	22 768 839		19 617 000	
Charges facturées	5 116 092		4 850 780	
Produits annexes	64 660		92 079	
Autres produits		2 423 584		5 473 008
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	185 796		50 373	
Provisions pour grosses réparations	542 729		750 121	
Transfert de charges d'exploitation	1 695 059		4 672 515	
Autres produits				
Produits financiers		435 664		1 368 207
Divers produits financiers	435 664		1 368 207	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		84 304		5 332
Produits exceptionnels	84 304		5 332	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	30 893 143	30 893 143	31 406 405	31 406 405
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		30 893 143		31 406 405



COLOMBES (92)
Boulevard
Charles de
Gaulle



I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2009 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société La Participation Foncière Opportunité fait apparaître une valeur bilancielle totale de 249.670.285 € et une valeur estimée totale de 284.367.083 €.
- Le bénéfice s'établit à 17.959.614 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 54 €.
- La collecte des capitaux de l'exercice s'élève à 9.478.655 €.
- La valeur nominale de la part est de 650 € et la prime d'émission de 335 €.
- Le nombre de parts souscrites s'élève à 332.432 parts.
- Aucune nouvelle augmentation de capital émise depuis la clôture de la 14^{ème} augmentation de capital le 31/05/2009.

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 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 la 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 bilancielle» présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne «valeurs estimées» présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la Société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

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

Principales règles d'évaluation

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

La Participation Foncière Opportunité

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 sont considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

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

Les expertises et actualisations sont éta-

blies 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 VALUATION France a procédé sur cet exercice à 67 actualisations, 12 révisions quinquennales, et 1 première expertise. Un immeuble acquis en décembre a été retenu à la valeur d'acquisition.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	284 048 000	854,45
Valeur comptable	250 587 547	753,80
Valeur de réalisation	284 367 083	855,41
Valeur de reconstitution	332 417 447	999,96

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, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est passé de 0,42% à 0,45% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/2009. 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 est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la Société de Gestion.

Provision des créances locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction éventuelle du dépôt de garantie.

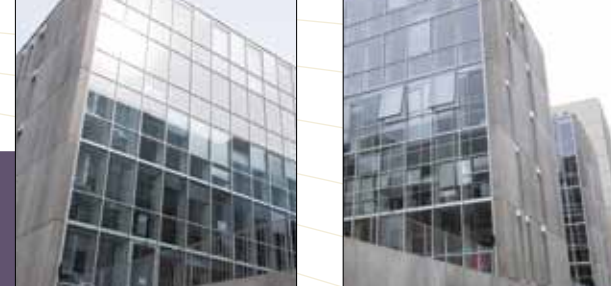
Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit 10% HT des recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers et assimilés) de la Société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Prélèvements sur prime d'émission

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

NANTES (44)
Le Tripode
Rues LouisBarthou
et Tardieu



III - TABLEAUX CHIFFRÉS

Immobilisations locatives (en €)

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/09	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/09
Terrains et immeubles locatifs	215 097 029	30 870 239		245 967 268
Agencement, aménagement	764 657	520 647		1 285 305
Construction s/sol d'autrui	4 085 450			4 085 450
Immobilisation en cours	5 242 025		5 242 025	
TOTAL	225 189 161	31 390 886	5 242 025	251 338 023

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2009		Valeurs nettes 2008	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	210 759 240	240 328 000	188 963 614	223 232 025
Locaux industriels et entrepôts	12 557 723	13 740 000	8 273 163	9 385 000
Locaux commerciaux	731 755	1 640 000	731 755	1 640 000
Locaux d'activités	26 538 829	28 340 000	26 603 553	28 885 000
TOTAL	250 587 547	284 048 000	224 572 084	263 142 025

L'«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 39 du présent document.

État des amortissements (en €)

	Montant au 01/01/09	Dotations* de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/09
Amort. constructions s/sol d'autrui	617 077	133 399	0	750 476
TOTAL	617 077	133 399	0	750 476

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



État des provisions (en €)

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/09
Provisions pour grosses réparations	745 075	1 033 999	542 729	1 236 344
TOTAL	745 075	1 033 999	542 729	1 236 344

* reprises entièrement utilisées.

Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances (en €)

Locataires et comptes rattachés

	2009	2008
Solde locataires débiteurs	1 840 375	1 495 200
dont locataires douteux*	942 478	594 151
Factures à établir	559 687	488 265
TOTAL	2 400 062	1 983 465

* Soit une base HT après déduction des dépôts de garantie de 572.189 € provisionnée à hauteur de 533.140 €.

Autres créances (en €)

	2009	2008
Créances fiscales et sociales	95 581	482 271
Associés : opérations en capital	0	213 745
Fournisseurs débiteurs		
Débiteurs divers*	758 092	321 987
Provisions sur charges versées aux syndicats	5 311 587	3 895 156
TOTAL	6 165 259	4 913 159

* séquestres liés aux acquisitions de Toulouse Atrium, Clichy et Périgny.

LYON (69)
Avenue
Tony Garnier



Disponibilités

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2009 (10,29 millions €) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès des Banques NEUFLIZE OBC et BRED.

Autres provisions (en €)

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/09
Provisions pour dépréciation des comptes locataires	365 752	353 184	185 796	533 140
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	9 433	-	9 433
Provisions pour risques et charges**	-	76 800	-	76 800
TOTAL	365 752	439 418	185 796	619 374

* dont créances irrécouvrables 72.008 €.

** provision constituée en vue d'une indemnisation d'un locataire à Aix Tritium.

Dettes (en €)

Dettes financières

	2009	2008
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 036 354	4 150 219
Agios à payer	4 249	4 742
TOTAL	4 040 603	4 154 961

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	2 441 227	1 036 253
Locataires, provisions sur charges reçues	4 214 683	3 473 968
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	566 852	925 918
TOTAL	7 222 762	5 436 138

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	574 679	565 624
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	906 299	478 324
Associés dividendes à payer	4 978 205	4 948 934
Créditeurs divers	715 964	566 809
TOTAL	7 175 147	6 559 691

* dont 758.092 € de séquestres liés aux acquisitions de Toulouse Atrium, Clichy et Périgny.

Capitaux propres (en €)

Capital souscrit

Le capital est composé de 332.432 parts pour un montant de 216.080.800 € dont 9.623 parts ont été souscrites sur l'exercice pour 6.254.950 €.

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission (en €)

	Montant au 01/01/09	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/09
Prime d'émission brute	67 334 647	3 223 706	70 558 352
Prélèvements sur P.E.			
Frais de constitution, d'augmentation de capital	- 43 654	- 1 789	- 45 443
Frais d'acquisition des immeubles*	- 12 541 899	- 955 606	- 13 497 504
Commissions de souscription	- 25 337 298	- 868 380	- 26 205 678
Total des prélèvements	- 37 922 851	- 1 825 774	- 39 748 625
PRIME D'ÉMISSION NETTE	29 411 796	1 397 931	30 809 728

* dont 11.594 € de régularisation de frais de notaire sur deux acquisitions antérieures à l'exercice.



BRON (69)
Rue du 35^{ème}
Régiment
d'aviation

DEGINES (69)
Rue Vaucanson



Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24 juin 2009 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2008 d'un montant de 16.010.650 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 16.088.870 € et d'affecter le solde soit 78.220 € au report à nouveau.

Comptes de résultats (en €)

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 557 510
Taxes locatives	492 523
TOTAL CHARGES LOCATIVES	2 050 034
Travaux, entretien courant	648 982
Assurances	39 117
Taxes foncières	2 012 916
Taxes sur les bureaux en IDF	148 475
Frais de procédures	6 134
Charges non locatives diverses	- 14 126
Commissions et honoraires	224 561
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	3 066 058
TOTAL	5 116 092

Autres charges immobilières

	2009	2008
Charges de copropriétés	367 623	208 542
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	177 770	53 046
Impôts locaux	405 003	539 476
Loyers bail à construction	127 325	122 501
Autres (Honoraires de syndic non récupérables ...)	115 243	162 689
TOTAL	1 192 964	1 086 254

Divers charges d'exploitation

	2009	2008
Honoraires Commissaire aux Comptes	28 500	25 000
Honoraires d'expertise des immeubles	46 520	54 090
Honoraires recherche locataire	60 930	217 316
Honoraires divers*	200 005	318 146
Publicité et publication*	31 996	47 727
Frais de PTT	1 526	9 412
Services bancaires	21 032	21 530
Droit d'enregistrement*	782 114	1 435 423
Rémunération conseil de surveillance	6 000	6 000
Pertes sur créances irrécouvrables	72 641	3 444
Autres (dont frais de déplacement, TVA NR s/abs,...)	30 206	108 784
TOTAL	1 281 470	2 246 871

* dont prélèvements sur prime d'émission de 968.989 €.

Produits annexes

	2009	2008
Charges forfaitaires	22 078	28 100
Remise en état facturées (départ locataire)	31 378	54 593
Etat des lieux facturés	11 204	9 386
TOTAL	64 660	92 079

Charges et produits financiers

	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts		
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		435 664
TOTAL	0	435 664

Charges et produits exceptionnels (en €)

Immobilisations locatives	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		2 966
Indemnités locataires & autres		73 883
Pénalités		4 100
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	NS	3 355
TOTAL	NS	84 304

METZ (57)
Rue André Marie
Ampère

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en €)

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	559 687
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	9 988
TOTAL	569 675

Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à un montant de 74.250 € et concernent des loyers afférent à l'exercice 2010.

Charges à payer (en €)

	Montant
Services bancaires	4 249
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	199 530
Charges immobilières	577 733
Frais d'Assemblée Générale	24 927
Divers	8 248
TOTAL	814 687

Engagements hors bilan (en €)

	Montant
Engagements donnés	
Engagements d'achats d'immeubles (1)	654 121
Engagements divers	
TOTAL	654 121
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 369 865
TOTAL	1 369 865

(1) Essentiellement solde sur acquisitions en VEFA.

MONTIGNY LE
BRETONNEUX (78)
Rue Jean-Pierre
Timbaud

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en €)

BUREAUX

Nom de l'immeuble	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
Paris									
Hors quartier centre d'affaires									
PARIS, TURIN	428	2008	2 704 320		2 704 320	2 620 000	2 704 320	2 620 000	SCP FLOCK
Région Parisienne Péri Défense									
NANTERRE, LE CLEMENCEAU	282	1999	346 822		346 822	825 000	346 822	810 000	NEURONES
NANTERRE, GAMBETTA	1 936	2002	2 533 045		2 533 045	3 960 000	2 533 045	3 900 000	PRÉVOIR VIE / ICF
NANTERRE, RUE DES PEUPLIERS	2 864	2005	5 266 180		5 266 180	6 240 000	5 266 180	6 240 000	KIA
Boucle Nord									
CLICHY, RUE MOZART	1 783	2006	3 513 500	312 396	3 789 096	4 800 000	3 825 896	4 630 000	EDITION LARIVIÈRE
CLICHY, RUE MOZART	5 124	2008	9 220 500		9 220 000	9 060 000	9 220 000	9 000 000	MULTI LOCATAIRES
CLICHY KLOCK	866	2007	2 094 900		2 094 900	2 070 000	2 094 900	2 000 000	DEFI/LOCAUX VACANTS
CLICHY CASSIOPÉE	8 142	2009	11 340 000	5 600			11 345 600	11 250 000	MULTI LOCATAIRES
COLOMBES, BLD C. DE GAULLE	1 786	2006	3 782 500		3 782 500	3 620 000	3 782 500	3 580 000	GAMBRO
LA GARENNE COLOMBES, AV. AUGUSTINES	5 928	2006	12 521 500		12 521 500	13 500 000	12 521 500	13 500 000	DIVERS LOCATAIRES
Boucle Sud									
BOULOGNE, TILLEULS	525	2003	1 332 000		1 332 000	2 200 000	1 332 000	2 130 000	B.GIRAUD/CABINET PRADON/NEWELL
BOULOGNE, GALLIENI	722	2004	2 120 000		2 120 000	2 920 000	2 120 000	2 940 000	PROSODIE
SAINT MAUR	467	2008	870 400		870 400	900 000	870 400	890 000	VALOPHIS HABITAT
SEVRES, RUE TROYON 6 ^E	505	2001	1 153 124		1 153 124	1 700 000	1 153 124	1 700 000	ICON CLINICAL-THE MATHWORKS
SEVRES, RUE TROYON 4 ^E	303	2000	487 303		487 303	1 000 000	487 303	1 000 000	ICON CLINICAL
SEVRES, RUE TROYON 8 ^E	380	2004	1 054 000		1 054 000	1 300 000	1 054 000	1 300 000	ABAXIA
SEVRES, RUE TROYON 2 ^E	526	2007	1 487 691		1 487 691	2 000 000	1 487 691	1 760 000	ROYER
Première Couronne Sud									
MONTROUGE, ARISTIDE BRIAND	3 047	2006	8 892 000		8 892 000	10 680 000	8 892 000	10 350 000	TELE ATLAS/MAISON BLEUE/AFE
Deuxième Couronne Sud									
MEUDON, LE VOLTA	392	2001	559 335		559 335	850 000	559 335	800 000	SII
MEUDON, LE VOLTA	238	2007	400 000		400 000	450 000	400 000	430 000	SII
Pôle de Marne la Vallée									
EMERAINVILLE	910	2006	1 353 500		1 353 500	990 000	1 353 500	960 000	FACTORY SYSTEMES
NOISY LE GRAND	3 566	2005	5 020 310		5 020 310	7 200 000	5 020 310	7 000 000	POLE EMPLOI/GROUPAMA
Pôle Saint Quentin en Yvelines									
MONTIGNY LE BRETONNEUX, LE CAMPUS	2 708	2005	3 060 000	285 215	3 316 300	3 340 000	3 345 215	3 500 000	LOCAUX VACANTS/DORO/SEVESC
2^{eme} périphérie/Nord									
CERGY ST CHRISTOPHE	3 574	2005	4 000 000	114 472	4 114 472	4 770 000	4 114 472	4 600 000	DDE-BP FRANCE
ERMONT	5 784	2005	7 765 602		7 765 602	7 730 000	7 765 602	7 500 000	GMF VIE

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
Province Nord									
LILLE, RUE CARNOT	1 388	2008	2 476 032		2 476 032	2 400 000	2 476 032	2 400 000	CUDL
LESQUIN, DELORY	3 630	2008	4 198 400		4 198 400	4 220 000	4 198 400	4 065 000	MULTI LOCATAIRES
MARCQ EN BAROEUL	2 900	2003	3 000 000		3 000 000	4 000 000	3 000 000	4 000 000	NEXTIRAONE FRANCE
Province Nord Est									
METZ AMPÈRE	2 445	2007	2 230 000		2 230 000	2 250 000	2 230 000	2 175 000	CETELEM
Province Nord Ouest									
ROUEN, RUE BUFFON	1 214	2008	1 392 640		1 392 640	1 490 000	1 392 640	1 400 000	MULTI LOCATAIRES
Province Sud Est									
AIX EN PROVENCE, LE TRITIUM BAT. A	975	2000	1 111 353		1 111 353	1 600 000	1 111 353	1 600 000	CIBLECLICK / ADECCO / OUEST COORD.
AIX EN PROVENCE, LE TRITIUM BAT. C	975	2000	1 189 102		1 189 102	1 640 000	1 189 102	1 630 000	DAIKIN
AIX EN PROVENCE, PARC LES ALIZES, LA ROBOLE	1 020	2005	1 370 000		1 370 000	1 690 000	1 370 000	1 725 000	EPHTA
AIX EN PROVENCE, DOMAINE DE SAINT HILAIRE	5 450	2006	4 037 000		4 037 000	5 700 000	4 037 000	5 900 000	STILL, G. DIFFUSION PLUS, D. JOUVANCE
BRON, RUE MARYSE BASTIE	1 501	2005	1 682 155		1 682 155	2 140 000	1 682 155	2 060 000	OPAC RHONE, GETEC
BRON, RÉGIMENT	3563	2008	4 159 180		4 159 180	4 200 000	4 159 180	4 090 000	MULTI LOCATAIRES
CHARBONNIERES I	1 572	2005	1 948 392		1 948 392	2 460 000	1 948 392	2 380 000	CONS. RÉGIO. RHÔNE ALPES, HYDRAC
CHARBONNIERES II	342	2005	367 500		367 500	530 000	367 500	510 000	CONS. RÉGIO. RHÔNE ALPES
LYON, JARDINS D'ENTREPRISE	1 153	2008	1 456 420	28 800	1 456 420	1 460 000	1 456 420	1 440 000	MULTI LOCATAIRES
LYON, PARC TECH. DE ST PRIEST BAT 5	917	2000	1 028 726		1 028 726	1 500 000	1 028 726	1 400 000	SAGE
LYON, PARC TECH. DE ST PRIEST BAT 2	837	1999	905 547		905 547	1 370 000	905 547	1 300 000	MSC FRANCE / IVECO
LYON, LE SOPHORA	2 556	2004	3 184 639		3 184 639	4 000 000	3 184 639	4 000 000	COFATECH
LYON, TONY GARNIER	4 798	2007	8 875 000	199 520	8 989 412	9 650 000	8 989 412	9 600 000	MERIAL / CARSO / SPORTFIVE
VAUX EN VELIN-EMILE ZOLA	1 353	2007	2 224 400		2 224 400	2 200 000	2 224 400	2 140 000	QUADRIPLUS
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	837	2003	723 085		723 085	1 134 600	723 085	1 167 000	CAMPENON BERNARD
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	770	2004	744 000	3 878	747 878	1 046 100	747 878	1 073 000	CGTT
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	1 766	2004	1 661 500		1 661 500	2 399 300	1 661 500	2 460 000	PAGES JAUNES/ SPIR
MARSEILLE, RUE DE PARADIS	2 241	2005	3 070 760		3 070 760	3 970 000	3 070 760	4 250 000	DIVERS LOCATAIRES
MARSEILLE PRADO	1 278	2007	3 252 000		3 252 000	3 420 000	3 252 000	3 300 000	MULTIBURO
MARSEILLE PRADO TURCAT MERY	930	2008	1 909 000		1 909 000	2 280 000	1 909 000	2 280 000	MULTI LOCATAIRES
MEYREUIL, LE CANET	860	2006	988 000		988 000	988 000	988 000	1 140 000	FARECO FAYAT
MOUGINS	7 265	2006	9 482 231	46 189	9 482 231	11 000 000	9 528 420	10 900 000	ALLERGAN, HONEYWELL, PROMEP
MOUGINS, NATURA - BÂTIMENT 4	1 213	2008	2 850 000		142 500	142 500	2 850 000	2 703 000	IDRAC
NICE, CALIFORNIE	1 999	2004	2 734 900		2 734 900	4 400 000	2 734 900	4 450 000	SPADA / FRANCO HOLLANDAISE
NICE, PROVANA	1 187	2005	1 462 000		1 462 000	2 080 000	1 462 000	2 100 000	CONS. DES PRUD'HOMMES / SARL BIANA
RILLIEUX LA PAPE	920	2005	715 580		715 580	960 000	715 580	950 000	GRUPE MONDIAL TISSU
ST DIDIER AU MONT D'OR	963	2001	1 189 102		1 189 102	1 650 000	1 189 102	1 620 000	ADP GSI FRANCE
SOPHIA ANTIPOLIS, COLLINES DE SOPHIA	1 664	2003	1 841 000		1 841 000	2 480 000	1 841 000	2 460 000	MECALOP / CCF / COLOR MÉDIA / AXIMA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	553	2003	919 000		919 000	1 041 300	919 000	1 023 000	CCMX/IPSI/CANON MÉDITERRANÉE
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	448 540		448 540	511 000	448 540	501 200	AMETRA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	450 200		450 200	511 000	450 200	501 200	EURO COMPUTER SERVICES
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	862	2005	1 465 000		1 465 000	1 566 700	1 465 000	1 594 600	UNILOG
VALBONNE ESPACE DE SOPHIA, R. DES LUCIOLLES	3 986	2005	5 220 000		5 220 000	6 120 000	5 220 000	6 070 000	SLE / REGUS / TGI

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
Sud-Ouest									
BORDEAUX, EXPOBUR0	244	2006	204 000		204 000	250 000	204 000	250 000	INFORMATIQUE CDC
COLOMIERS, EOLIS 2	2 907	2008	573 380		573 380	573 380	573 380	540 000	VEFA
MONTPELLIER, RUE D'ATHENES	3 523	2004	3 298 400		3 298 400	5 400 000	3 298 400	5 180 000	LA POSTE/LR2L
MONTPELLIER, PARC DU MILLENAIRE	843	2004	750 000		750 000	1 095 000	750 000	1 100 000	DAFCO
MONTPELLIER ARCHE CŒUR/PORT MARIANNE	779	2007	1 199 114		1 199 114	1 320 000	1 199 114	1 270 000	KAUFFMAN/LCL
TOULOUSE, BASSO COMBO	2 006	2002	2 000 000		2 000 000	3 150 000	2 000 000	3 100 000	EDF / ORANGE
TOULOUSE ATRIUM	3 036	2005	4 180 000		4 180 000	5 100 000	4 180 000	4 950 000	ALTEDIA/AKERYS
Ouest									
NANTES BOUGUENAIIS-C. Lindbergh	3 483	2007	4 675 000		4 675 000	4 800 000	4 675 000	4 200 000	LOCAUX VACANTS
NANTES BARTHOU- Tripodes	2 555	2007	6 880 922		4 526 145	4 526 145	6 880 922	6 070 000	POLE EMPLOI
LOCAUX D'ACTIVITES Région Parisienne Boucle Nord									
GENNEVILLIERS, ROCHE	655	1999	500 795		500 795	665 000	500 795	640 000	DESAUTEL
IVRY SUR SEINE - MAURICE THOREZ	8 527	2007	6 283 990	68 675	7 329 285	6 660 000	7 397 959	7 250 000	ESIEA/APC
LES ULIS, AVENUE DU PANAMA	4 163	2006	3 285 000		3 285 000	3 650 000	3 285 000	2 950 000	KALIX
MASSY	4 657	2005	4 175 000		4 175 000	4 880 000	4 175 000	4 800 000	MIKLI/HYCEL/WOLF SAFMAT/BATOLAM
Province Sud-Est									
CHASSIEU, AVENUE DU PROGRES	15 447	2004	4 085 450	- 750 476	3 468 373	4 460 000	3 334 974	4 250 000	DIVERS LOCATAIRES
DECINES - RUE VAUCANSON	3 154	2007	2 339 100		2 339 100	2 350 000	2 339 100	2 700 000	DIVERS LOCATAIRES
MANDELIEU LA NAPOULE	4 359	2005	3 628 000		3 628 000	4 470 000	3 628 000	4 400 000	DIVERS LOCATAIRES
Ouest									
PERIGNY - LA ROCHELLE	5 161	2007	1 878 000		1 878 000	1 750 000	1 878 000	1 780 000	SPIRAL
LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS Région Parisienne 2^{eme} périphérie / Sud									
COMPANS - 77	7 332	2009	4 064 000				4 064 000	4 700 000	REUVEN'S II
SAVIGNY LE TEMPLE - 77 * * 12 935 m ² au total	4 890	2005	3 016 100	220 560	3 016 100	3 200 000	3 236 660	3 200 000	ATPI
Province Nord / Sud-Est / Sud-Ouest									
LILLE, PARC D'ACTIVITES DE SAINGHIN	1 856	2001	1 083 913		1 083 913	1 065 000	1 083 913	1 070 000	NORD HITECH
CHASSIEU, RUE JACQUARD	1 966	2005	1 153 150		1 153 150	1 470 000	1 153 150	1 470 000	SATAR
TOULOUSE, RUE MICHEL LABROUSSE	6 650	2006	3 020 000		3 020 000	3 650 000	3 020 000	3 300 000	AFPA
LOCAUX COMMERCIAUX Paris hors quartier centre d'affaires									
RUE LOBINEAU	265	1999	731 755		731 755	1 640 000	731 755	1 640 000	EDEN PARK
TOTAL	209 669		250 052 718	534 829	224 572 085	263 142 025	250 587 547	284 048 000	

Assemblée Générale Ordinaire



NICE (06)
Avenue de la
Californie



PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2009,
- 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 2009 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 17.959.614 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

- bénéfice de l'exercice 17.959.614 €
 - report à nouveau + 2.479.064 €
 - soit, 20.438.678 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : -17.658.920 €
 - d'affecter au report à nouveau, le solde de : 2.779.758 €

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2009 respectivement à 284.367.083 € et à 332.417.447 €.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion,

- nomme la société B&M CONSEILS, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, en remplacement de Monsieur Olivier BOURNET, dont le mandat venait à expiration avec la présente assemblée. Le mandat de B&M CONSEILS expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

- Monsieur Bernard LABOUESSE a été désigné en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2009. Nous vous proposons d'harmoniser la durée de son mandat avec celle du Commissaire aux Comptes titulaire, à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, et après consultation du Conseil de Surveillance, fixe à 6.000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2010 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTIONS RELATIVES À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BLICQ.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BONGIOVANNI.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BRONSART.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur GENDRONNEAU.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur HOLO.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur LEONARD de JUVIGNY.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur VAY.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur VANHOUTTE.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AAAZ SCI, représentée par Madame BLANC-BERT.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AVIP, représentée par Monsieur BOULVERT.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SNRT, représentée par Monsieur CHUPIN.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.



PARIS (75)
Rue de Turin



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

9 rue Jadin - 75017 PARIS
Tél : 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 9001 N°2001/15764C

