



PFO₂ Un ADN plus vert que jamais

Rapport Annuel 2010



Eric COSSERAT
Président de
PERIAL Asset Management

Une SCPI environnementale qui s'épanouit

L'année 2010, premier exercice complet de PFO₂, consacre la réussite de son lancement avec plus de 90 millions d'euros de capitalisation. Il est vrai que cette SCPI environnementale bénéficie de l'engouement des épargnants pour l'immobilier qui, avec 2.5 milliards d'euros de collecte en 2010, ont plébiscité les SCPI.

Avec leurs rendements compétitifs, et fortes d'une capitalisation globale de 22 milliards d'euros, les SCPI s'inscrivent durablement dans le paysage des produits de placement.

PFO₂ y tient une place particulière puisqu'elle est la première à intégrer dans sa stratégie des objectifs de diminution de l'empreinte énergétique de ses immeubles, une approche à laquelle vous êtes nombreux à adhérer. En fin d'année, vous vous êtes majoritairement prononcés en faveur de son développement durable, en autorisant l'augmentation de son capital statutaire et en votant pour le maintien de son statut de SCPI.

Cette année, d'autres enjeux attendent les équipes de PERIAL Asset Management : poursuivre l'investissement de la collecte dans des immeubles de qualité, et vous offrir une double performance, financière avec un rendement régulier et compétitif, énergétique par la poursuite de notre politique d'amélioration du patrimoine en la matière. Cette stratégie, garante de la valorisation future de votre patrimoine, est plus que jamais confortée par l'actualité géopolitique qui pose également, à notre économie et à notre société, la question cruciale de notre avenir énergétique.

La conjoncture économique	4
Les chiffres clés	8
Organes de Direction et de Contrôle	9
Rapport de gestion	10
Rapport du Conseil de Surveillance PFO ₂	26
Rapports du Commissaire aux Comptes	28
Documents de synthèse et annexe PFO ₂	30
Inventaire détaillé des placements PFO ₂	38
Projet de résolutions PFO ₂	39



NANTES (44)
Rue du chemin rouge



VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

Retour à une valeur refuge naturelle

En 2010, un rebond d'activité d'une amplitude très hétérogène a succédé à la récession. Exubérant en Asie, il s'est accéléré outre-Atlantique mais a peiné à s'amplifier en zone euro. Au delà de cet épisode, le cycle économique mondial ne nous paraît pas encore mûr pour une véritable reprise et une progression vive de l'investissement et de l'emploi. Il s'oriente plutôt vers une phase de croissance affaiblie (au moins pour les économies développées) qui s'explique par le mouvement de désendettement des acteurs privés, puis publics, et par l'arrivée à échéance des mesures de soutien budgétaire et monétaire.

Dans ce contexte - ampleur des liquidités mondiales due à des politiques monétaires accommodantes, volatilité des marchés-actions et maintien à un niveau très faible des taux d'intérêt par les banques centrales - les différents acteurs ont semblé anticiper un déclin durable de l'activité économique des pays développés en privilégiant les placements sécurisés en termes de capital et de rendement. Ainsi, l'or, les dettes souveraines et l'immobilier sont apparus comme des vecteurs de placement répondant à l'attrait croissant des investisseurs pour les valeurs refuge.

Pour autant, les fondamentaux de l'économie française en 2010 sont demeurés fragiles avec un taux de croissance du PIB de + 1,6%, une hausse de 2% du nombre des demandeurs d'emploi et un taux d'investissement des entreprises en repli.

Dans cet environnement, les principales tendances du marché immobilier en France ont été les suivantes :

- Des investissements soutenus avec un volume en augmentation de 40% versus 2009 et plus de 11 milliards d'euros d'engagements.
- Une reprise du volume de transactions locatives par rapport à 2009 : + 15% en Ile-de-France.
- Une stabilisation de l'offre de locaux disponibles à la location.
- Une amélioration de la situation de l'offre et de la demande, ce qui a entraîné une résistance des loyers des locaux neufs et une stabilisation des loyers de seconde main, avec néanmoins des disparités importantes en fonction de la situation et de la qualité des locaux.

MOUGINS (06)
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



Des investisseurs qui privilégient SCPI et OPCI

En 2010, bien que les investisseurs français soient toujours largement majoritaires, le retour des investisseurs étrangers, allemands et anglo-saxons pour l'essentiel, s'est confirmé.

Les investisseurs ayant faiblement recours à l'emprunt ont dominé le marché, mais le fait nouveau de l'année réside dans la forte augmentation de la part de marché des SCPI et OPCI. Portées par une collecte record, les SCPI ont représenté plus de 11% du volume des investissements. De même, les OPCI à règles de fonctionnement allégées ont décollé, grâce notamment à l'externalisation du patrimoine immobilier de sociétés commerciales de premier plan. Ces véhicules ont séduit les vendeurs par l'attrait de la

fiscalité des plus-values et ont attiré des investisseurs institutionnels.

Baisse sélective des taux de rendement

L'afflux de liquidités et le manque d'offres recherchées par les investisseurs ont eu pour conséquences la chute des taux de rendement des actifs les plus sécurisés, et une augmentation mesurée des valeurs vénales. Ce signe encourageant est dû aux incertitudes économiques, mais aussi à un différentiel très positif entre les taux de rendement des immeubles et les taux d'intérêt des financements long terme.

La baisse des taux de rendement a été plus rapide et plus forte que prévu au début de l'année, avec des variations de plus de 100 points de

base entre le début et la fin 2010 ; une situation néanmoins nuancée selon les segments de marché. En effet, la concurrence accrue entre investisseurs sur les actifs les mieux situés et sécurisés a entraîné une baisse des taux de rendement. Ceci concerne Paris intra-muros et la première couronne ouest, ainsi que le centre ville de certaines grandes métropoles régionales. Par contre, les segments des actifs vacants, situés en périphérie ou difficilement adaptables à l'évolution environnementale, n'ont pas connu cette évolution.

Ce mouvement baissier des taux « prime » nous semble devoir toucher à sa fin car la prime de risque immobilière est cohérente avec les rendements obligataires actuels.

2010 : Année de transition

Un contexte favorable pour l'immobilier de rendement

La hausse importante du volume des investissements en immobilier d'entreprise s'explique par la volonté des investisseurs d'adapter leur allocation d'actifs au nouvel environnement financier (marché des actions instable, rendement obligataire faible...). Ils ont donc privilégié les actifs aptes à mieux résister en termes de capital et de rendement. De fait, l'immobilier d'entreprise générateur de revenus réguliers a retrouvé, à leurs yeux, le statut de valeur refuge.

Prudence et sélectivité pour devise.

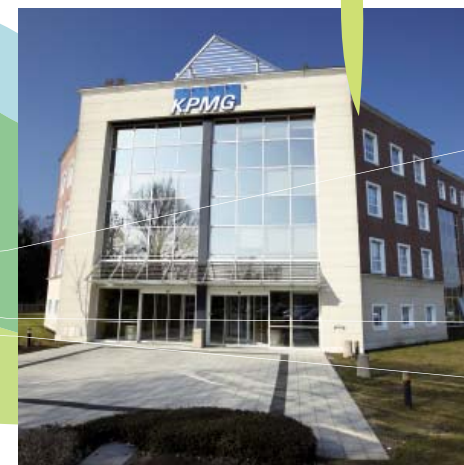
Les bureaux ont retrouvé leur place d'actifs préférés des investisseurs en immobilier d'entreprise. Ils ont ainsi drainé en 2010 79% des engagements et totalisent plus de 9,9 Mds d'euros. Le segment des commerces a connu le même engouement auprès des investisseurs car cette classe d'actifs est jugée

défensive. Pour leur part, les marchés de la logistique et des locaux d'activités, considérés comme plus risqués, ne décollent pas.

Signes de l'aversion au risque :

- Le choix géographique des immeubles. Les investisseurs ont privilégié les quartiers d'affaires établis, ayant démontré leur capacité de résistance face à la baisse de l'activité locative. La reprise du marché n'a donc pas profité aux pôles tertiaires de 2^e couronne et à certaines métropoles régionales.
- L'état de l'immeuble et la sécurisation de ses loyers. Priorité a été donnée aux bâtiments neufs, ou conformes aux réglementations environnementales actuelles, loués pour une durée ferme minimum de 6 ans à des sociétés de premier plan. De ce fait, le segment des actifs anciens qui nécessitent des travaux, et présentent des revenus locatifs instables, a été délaissé.

MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



Un marché locatif contrasté

Malgré un contexte économique peu propice à une absorption nette positive de l'offre de locaux, la demande en 2010 a confirmé son orientation favorable pour certaines grandes entreprises et PME qui anticipent des recrutements et cherchent à optimiser leur organisation immobilière en termes financiers. Cependant, ce constat recouvre des situations très contrastées liées à la localisation et la typologie des immeubles.

Une vraie demande... pour les locaux de qualité et bien localisés.

A Paris intra-muros, et dans certaines grandes métropoles régionales, la demande a été soutenue pour les meilleurs produits. Ainsi, Paris a représenté 42% de la demande placée en Ile-de-France, ce qui démontre le rapide redémarrage de la capitale. Les entreprises ont voulu profiter de la baisse des loyers et des avantages commerciaux annexes consentis en 2009 pour déménager ou revenir à Paris, et ce pour toutes les catégories de surfaces. La même tendance a été observée aussi pour certains secteurs à Lyon, Marseille et Lille, qui ont ainsi vu baisser leur taux de vacance. A contrario, les secteurs de la deuxième couronne en Ile-de-France et certaines métropoles régionales ont connu une augmentation significative de leurs taux de vacance, conséquence de la réduction de la demande.

Enfin, la tendance constatée en 2009 sur l'attractivité des locaux conformes au Grenelle de l'environnement s'est affirmée en 2010. Les grandes entreprises favorisant les immeubles à très haute performance énergétique et à basse consommation.

Stabilisation de l'offre disponible

En Ile-de-France, l'offre immédiatement disponible, tout comme l'offre future certaine, est stable depuis fin 2009. En conséquence,

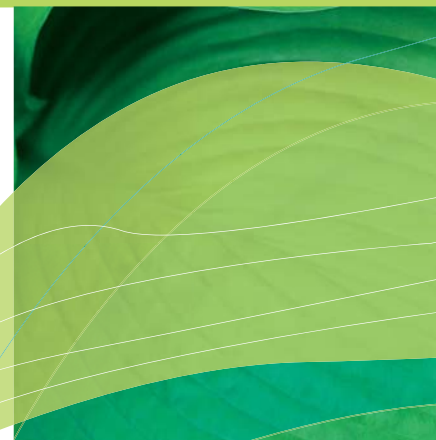
l'économie francilienne a réussi à absorber les surfaces correspondant aux livraisons et libérations de l'année 2010. En restant stable, ce résultat a fort heureusement déjoué les pronostics et les craintes de 2009. Aujourd'hui, sur certaines zones, la détérioration de l'offre de qualité et la faiblesse de l'offre future pourraient provoquer la rareté, alors que d'autres secteurs présentent une suroffre non résorbée.

Loyers : fin de la baisse... pour les meilleurs produits

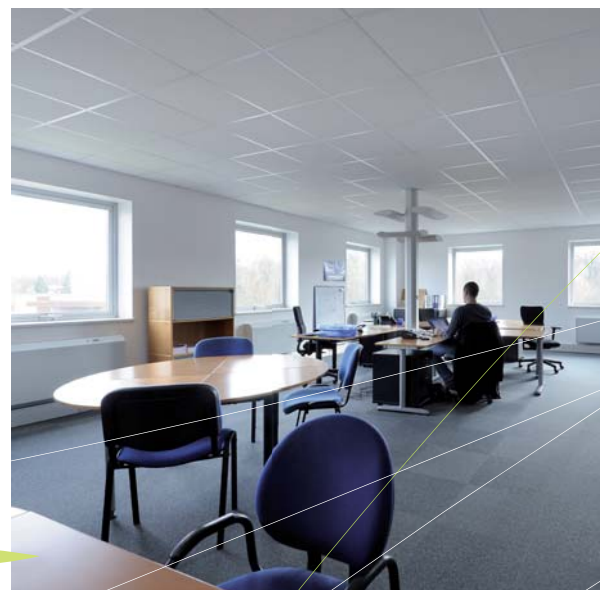
Le deuxième semestre 2010 a vu se confirmer la fin de la phase de correction massive des valeurs locatives initiée en 2008, ainsi que la consolidation des valeurs locatives sur les zones centrales et les meilleurs produits. Toutefois, pour les locaux de seconde main situés dans les marchés en suroffre, les loyers sont toujours orientés à la baisse. A noter que les mesures d'accompagnement, qu'il s'agisse de franchise de loyer ou de prise en charge de travaux par le propriétaire, demeurent systématiques.

Paris / Ile-de-France

La moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 308 € HT/HC/an/m² contre 303 € HT/HC/an/m² en 2009. La croissance des loyers atteint +1,4% à Paris en 2010, compte-tenu d'une demande plus soutenue.



COLMAR (68)
Parc d'Innovation
Rue Émile Schwoerer



ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant

HORIZON 2011

L'économie française reste en phase de sortie de récession et le produit intérieur brut devrait connaître, pour les prochaines années, une évolution modérée. Cette reprise timide de la croissance devrait permettre une lente décre du taux de chômage et une reprise de l'investissement des entreprises. L'absence de risques inflationnistes à court terme et des politiques monétaires accommodantes continueront de soutenir l'activité. En 2011, les banques centrales devraient maintenir leurs taux directeurs à des niveaux faibles. Néanmoins, ces prévisions restent soumises à quelques interrogations qui entretiennent un climat d'incertitude, parmi lesquelles :

- La forte progression de la dette publique des pays de la zone euro, qui pourrait entraîner une hausse des coûts de financement et des pressions baissières sur le cours de l'euro.
- Des politiques budgétaires moins expansives qui posent la question du relais des acteurs privés comme soutien de la croissance.
- Une impulsion due aux économies émergentes qui devrait s'atténuer au profit de leur marché domestique.

Perspectives immobilières

Dans le contexte économique énoncé, le marché immobilier devrait donc connaître une croissance fragile et nuancée.

En ce qui concerne les investissements, le climat d'incertitude et les perspectives modérées de l'économie permettront à leur volume de progresser légèrement en 2011. Les investisseurs resteront orientés sur des actifs sécurisés et tangibles comme l'immobilier, mais demeureront plus vigilants que jamais dans leur analyse des actifs immobiliers. La prime de risque de l'immobilier demeurera attractive tant que les taux d'intérêt resteront à leur niveau actuel. Les critères de sélection retiendront toujours les immeubles aux loyers sécurisés et bien situés. À cela s'ajoutera, toutefois, une évaluation de la qualité intrinsèque du bâtiment et de

son accessibilité par les transports en commun. Le marché des actifs non sécurisés et de qualité médiocre semble devoir, quant à lui, rester bloqué tant qu'une correction sur les prix n'aura pas été réalisée.

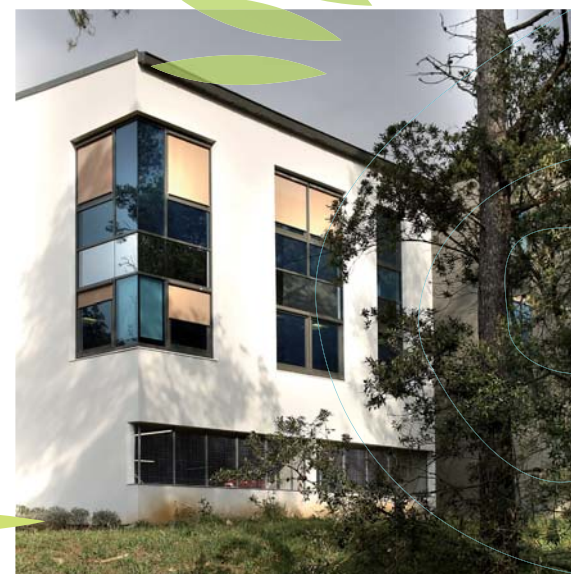
En 2011, les taux de rendement des immeubles devraient se stabiliser avant de remonter. En effet, une hausse probable des taux d'intérêt (plus ou moins forte sous l'effet d'une crise de la dette publique et de tensions inflationnistes) aura comme conséquence directe, sur la formation des prix de marché, une hausse des taux de rendement.

Sur le marché des transactions locatives, le moteur de la demande restera principalement la réduction des coûts immobiliers. Toujours vigilantes, les PME conserveront une attitude permettant de la flexibilité, et leurs décisions immobilières seront étroitement corrélées au climat économique. En revanche, les besoins immobiliers des grands groupes, engendrés entre autres par le retour des fusions-acquisitions, devraient alimenter les transactions en 2011. Le taux de vacance en Ile-de-France devrait se stabiliser autour de 7%, avec des évolutions géographiques différenciées. Les surfaces de qualité et bien situées risquent de connaître des situations de tension avec une légère hausse des loyers, contrairement à d'autres zones périphériques où la suroffre interdira toute perspective de hausse de loyer.

VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

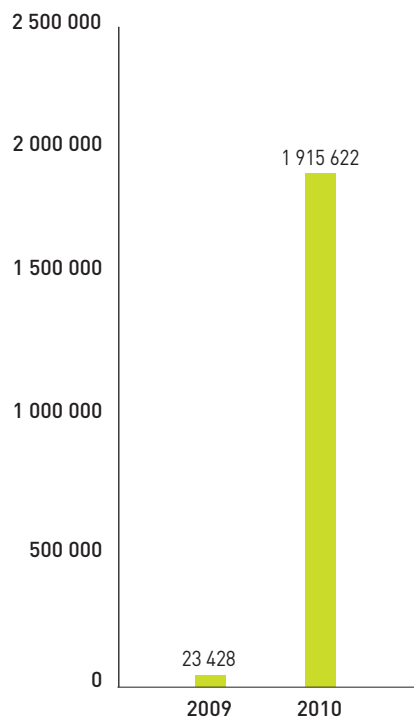


NANTES (44)
Rue du chemin rouge



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

Revenus locatifs (en €)



Les racines de nos performances

Répartition géographique en m²



- ↳ Province 76,7%
- ↳ Paris 0,7%
- ↳ Région parisienne 22,6%

Répartition sectorielle en valeur vénale



- ↳ Bureaux 61,5%
- ↳ Commerces 3,5%
- ↳ Loc. indus. entrepôts 34,9%

Répartition sectorielle en m²



- ↳ Loc. indus. entrepôts 68,6%
- ↳ Bureaux 29,7%
- ↳ Commerces 1,7%



ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



Les chiffres significatifs 2010

	PFO ₂
Capitalisation au 31/12/10	89 324 138 €
Valeur d'expertise au 31/12/10	48 344 834 €
Nombre d'associés au 31/12/10	1 389
Nombre de parts au 31/12/10	501 821
Surface du patrimoine	52 899 m ²
Taux d'occupation au 31/12/10	100,00%
Evolution du prix de la part en 2010	0%
Prix de souscription au 31/12/10	178 €
Dividendes 2010	9,88 €
Rendement 2010	5,55%

Une clarté toute naturelle

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



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 422.400 €
(Associé unique PERIAL SA)
Siège Social : 9, rue Jadin
75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT
Président
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M CONSEILS
Commissaire aux Comptes titulaire

Monsieur Olivier BOURNET
Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
Monsieur Michel MALGRAS
Président et Administrateur de sociétés

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

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

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

Monsieur Marc GENDRONNEAU
Proviseur adjoint

Monsieur Jean PITOIS
Commissaire aux Comptes
Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY
Professeur de comptabilité,
Gérante de sociétés

Monsieur Damien VANHOUTTE
Conseil en gestion de patrimoine

CACEPI-CPFP, représentée par
Monsieur Arnaud BARADA
Cabinet de gestion de patrimoine

INFORMATIONS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la présente Assemblée : ceux de Monsieur Bernard BARADA, Madame Dany PONTABRY et la société CACEPI-CPFP.
Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.

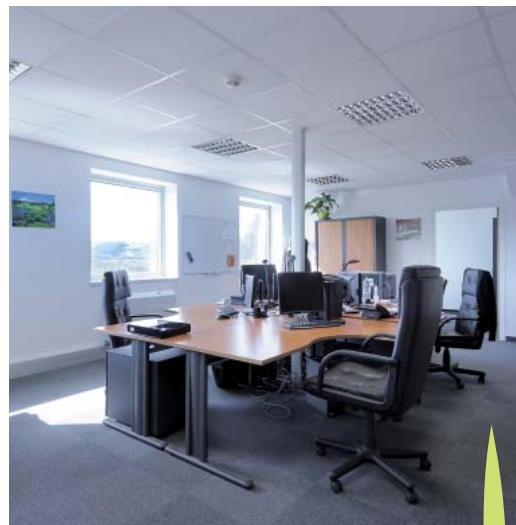
Quatre candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors du démarrage de la Société en septembre 2009, le Conseil de Surveillance n'a pas souhaité percevoir de rémunération pour accompagner le lancement du fonds. Compte-tenu du développement de la Société, et à la demande du Conseil de Surveillance, nous vous proposons de fixer cette rémunération à 4.000 € et d'autoriser le remboursement des frais de déplacement.

NIMES (30)
Quartier gare





ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard Sébastien Brant

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.

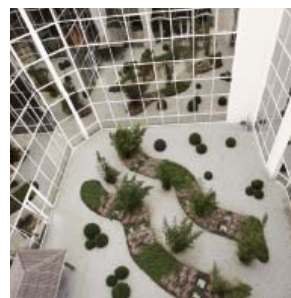
A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,
- PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles,
- Vos SCPI peuvent recourir de manière préférentielle aux services de PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile-de-France et en régions toulousaine et bordelaise. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque vos SCPI sont membres d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elles peuvent proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonc-

Une gestion qui respire la transparence

PERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis 45 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management gère les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE 2, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO₂, et un OPCI RFA MAJESTAL 1. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles et l'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise notamment les produits d'épargne du groupe PERIAL, parmi lesquels les parts de PF1, PF2, PFO, et PFO₂.

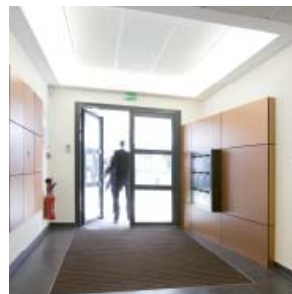
MARCO EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne





VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

NANTES (44)
Rue du chemin rouge



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

• PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires, voire la transaction d'immeubles.

• Vos SCPI bénéficient d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

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

• transparence de l'information et de la qualité du conseil et de l'information avant souscription,

• classification des souscripteurs avec niveau de protection afférent. PERIAL Asset Management a opté pour une classification des Associés en non professionnels, sauf avis contraire exprimé, qui assure le plus haut niveau de protection et d'information.

En outre, la gestion du risque est également

intégrée dans l'organisation et les métiers de PERIAL Asset Management et fait l'objet d'indicateurs qui sont suivis et mis à jour.

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 :

• les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,

• les événements majeurs de la vie du patrimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),

• l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,

• l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,

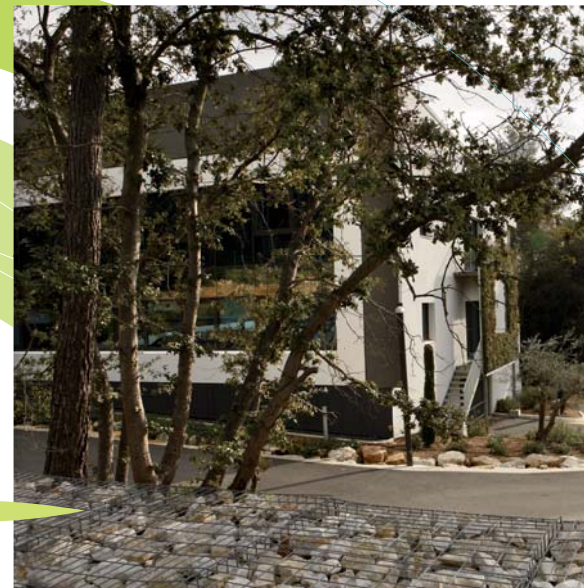
• l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) à laquelle adhère votre Société de Gestion.

Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de vos SCPI.

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



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



NIMES (30)
Quartier gare

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

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

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

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

- la vérification des critères de sélection et de mise en concurrence des prestataires,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En complément de ces procédures de contrôle interne, PERIAL Asset Management a obtenu la certification ISO 9001 délivrée par l'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 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂
- personnes physiques ou morales détenant des parts des SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂.

Dans le cadre de cette norme, deux processus de satisfaction clients, 3 processus de pilotage et 2 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 34 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance d'entreprise et d'audit interne mis en place par PERIAL Asset Management.

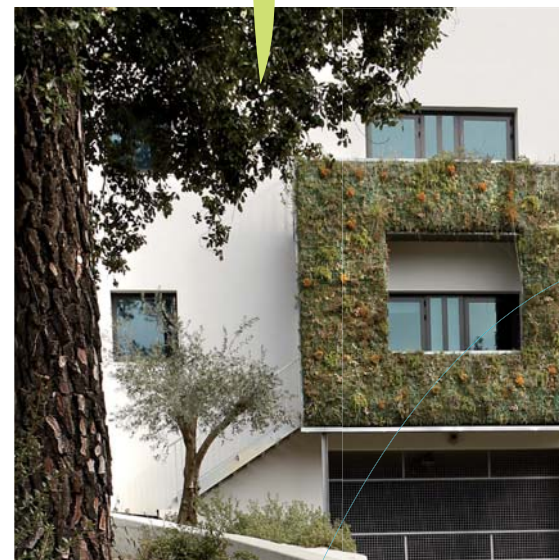


NANTES (44)
Rue du chemin rouge

COLMAR (68)
Parc d'Innovation
Rue Émile Schwoerer



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de
PERIAL Asset Management



Succès de la collecte en 2010

L'année 2010 aura été encore plus favorable que prévu aux SCPI. Etablissant un nouveau record absolu, la collecte s'est élevée à 2,5 milliards d'euros, dont 900 millions pour les seules SCPI Scellier, et l'intérêt marqué des particuliers pour la pierre-papier semble devoir s'inscrire dans la durée. Désormais, la capitalisation globale des SCPI atteint 22 milliards d'euros et commence à représenter un montant significatif dans le paysage de l'épargne française. Ce succès démontre, dans un environnement boursier et économique incertain, que les placements immobiliers sécurisants de long terme (SCPI) affichent, en 2010, une performance meilleure que celle de l'immobilier coté.

PFO₂ a non seulement bénéficié de ce contexte, mais aussi de sa stratégie déclarée en faveur de l'amélioration de l'empreinte environnementale des immeubles pour la constitution de son patrimoine.

PFO₂ Un respect naturel des engagements

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2010.

MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



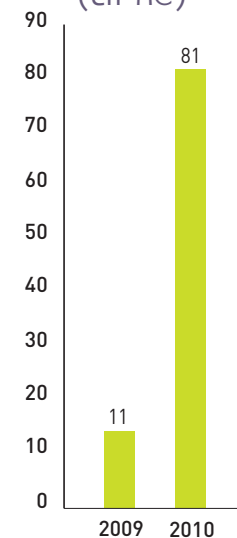
Répartition sectorielle en valeur vénale



- ↳ Bureaux 61,5%
- ↳ Commerces 3,5%
- ↳ Loc. indus. entrepôts 34,9%



Actif net réévalué (en M€)



Composition du patrimoine en valeur vénale des immeubles (en €)

Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	-	-	-	-
Bureaux	2 620 000	9 100 000	18 034 368	29 754 368
Commerces	-	-	1 700 000	1 700 000
Loc. indust. & entrepôts	-	5 590 000	11 300 466	16 890 466
TOTAL	2 620 000	14 690 000	31 034 834	48 344 834

Au 31 décembre 2010, la collecte de votre SCPI s'établissait à 430.704 parts, pour un montant souscrit de 76.665.312 €. Au cours de l'exercice, 1.059 parts ont fait l'objet de retrait pour un montant de 172.479 €, soit un montant global final souscrit de 76.492.833 €.

Compte-tenu, d'une part, du rythme de collecte depuis l'ouverture de la souscription au public et, d'autre part, du montant du capital statutaire initial (72.150.000 €), il a été décidé en Assemblée Générale extraordinaire du 15 décembre 2010 de majorer ce dernier pour assurer le développement de PFO₂. Le nouveau capital statutaire a donc été fixé à 399.900.000 € en nominal.

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L214-84-2 du code monétaire et financier qui disposent que : « Les sociétés civiles de placement immobilier

disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire des Associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier », **les Associés de PFO₂, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 décembre 2010, ont décidé de ne pas transformer la société en OPCI FPI ou en OPCI SPPICAV.**

Le dividende 2010

Pour PFO₂, le dividende 2010 s'établit à 9,88 € par part en pleine jouissance, soit un rendement annuel de 5,55%.

Composition du patrimoine (en M²)

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activités	Locaux Industriels & entrepôts	Total
Paris	377				377
Région parisienne	3 538			8 415	11 953
Province	11 799	880		27 891	40 570
TOTAL	15 713	880	0	36 306	52 899

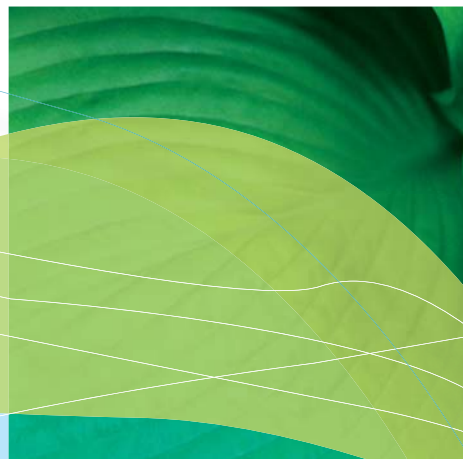
Fiches de synthèse

Une stratégie environnementale limpide

En termes de constitution et de gestion de ses actifs immobiliers, la Société de Gestion de Portefeuille s'est fixé des objectifs environnementaux clairs. Les immeubles neufs ou récents seront conformes, au minimum, à la réglementation thermique 2005 et ceux dont la performance est supérieure seront privilégiés. Pour les bâtiments existants, PFO₂ vise une diminution de 40% des consommations d'énergie conventionnelles par rapport à la situation actuelle, une réduction de 30% des consommations d'eau et la limitation des émissions des gaz à effet de serre, au plus tard à l'échéance 2018. La mise en œuvre de cette stratégie se déroule en trois points.

1. Sélection rigoureuse avant acquisition

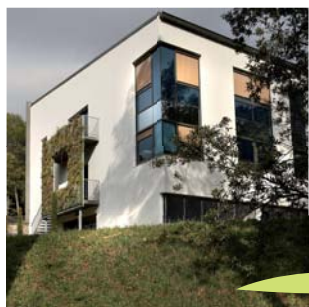
Afin de répondre aux objectifs de cette stratégie, il était nécessaire d'appréhender de manière simple et rapide, dès la phase d'acquisition, les performances environnementales des actifs présélectionnés. Ainsi tout immeuble dont l'achat est envisagé fait systématiquement l'objet d'une analyse technique et environnementale grâce à un outil spécifique, conçu et développé en partenariat avec la société BUREAU VERITAS. Les 3 domaines principaux d'investigation de cet outil sont l'énergie, l'eau et les transports. Pour l'énergie, l'étude porte sur l'enveloppe du bâtiment, le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire ainsi que la gestion et la fourniture de l'énergie. Cet outil prend en considération 112 critères, en tenant compte de pondérations spécifiques par thématique et par typologie d'actifs (bureaux, activités, commerces, logistique...). Cette grille d'analyse permet d'établir une notation de la performance environnementale de chaque actif à 3 niveaux. Une première note reflète la performance actuelle, une seconde évalue le potentiel de l'immeuble, reflétant ses perspectives d'amélioration environnementale. Enfin, une dernière note précise le poids des investissements à consentir pour mobiliser le potentiel environnemental du site.



VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart

16



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

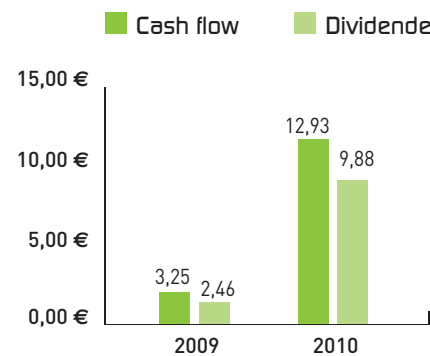


COLMAR (68)
Parc d'Innovation
Rue Émile Schwoerer

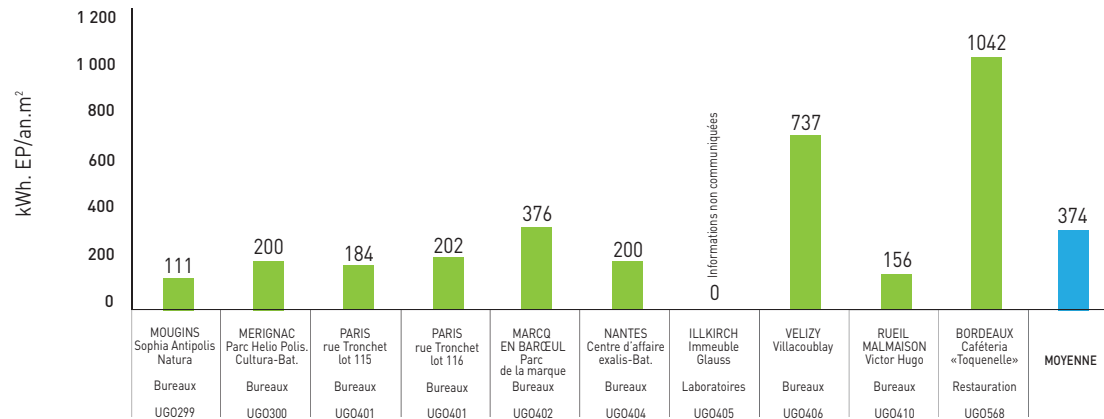
Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	-	-	-	-
Bureaux	5,42%	18,82%	37,30%	61,55%
Commerces	-	-	3,52%	3,52%
Loc. indust. & entrepôts	-	11,56%	23,37%	34,94%
TOTAL	5,42%	30,39%	64,19%	100,00%

Cash flow et dividende par part (en €)



Consommation en Energie Primaire du patrimoine PFO₂ (hors RLD)



2. Mesure de la performance environnementale

Mesurer la performance environnementale de chaque immeuble est un impératif pour concrétiser notre engagement et le poursuivre dans la durée. Votre Société de Gestion de Portefeuille a donc souhaité établir une cartographie énergétique du patrimoine de PFO₂, à partir des diagnostics de performance énergétique remis par les vendeurs lors des acquisitions.

Les données, présentées ci-dessus, ont été retraitées afin de tenir compte des informations complémentaires issues de nos audits, de corriger les erreurs constatées dans les diagnostics de performance énergétique (surfaces erronées, factures non prises en compte...) et enfin d'éliminer les DPE réalisés sur base d'estimations.

Afin de ne pas fausser l'interprétation des résultats, il convient aussi de différencier l'analyse du parc tertiaire acquis de celle des immeubles loués à la société Régie Linge Développement (RLD), ces derniers représentant 10 immeubles de votre Société.

En effet, le décret 2008-461 précise que sont exclus du champ d'application des dispositions relatives au DPE les bâtiments ou parties de bâtiments « à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux

servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ».

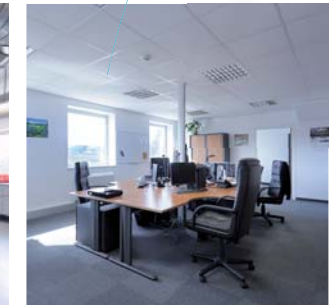
La cartographie réalisée aujourd'hui exclut RLD car, avant de pouvoir y intégrer cette société, il faudra connaître les consommations en énergie et en eau liées aux activités tertiaires de ses bâtiments. Un programme de mise en place de sous-comptage spécifique est en cours avec RLD.



NANTES (44)
Rue du chemin rouge

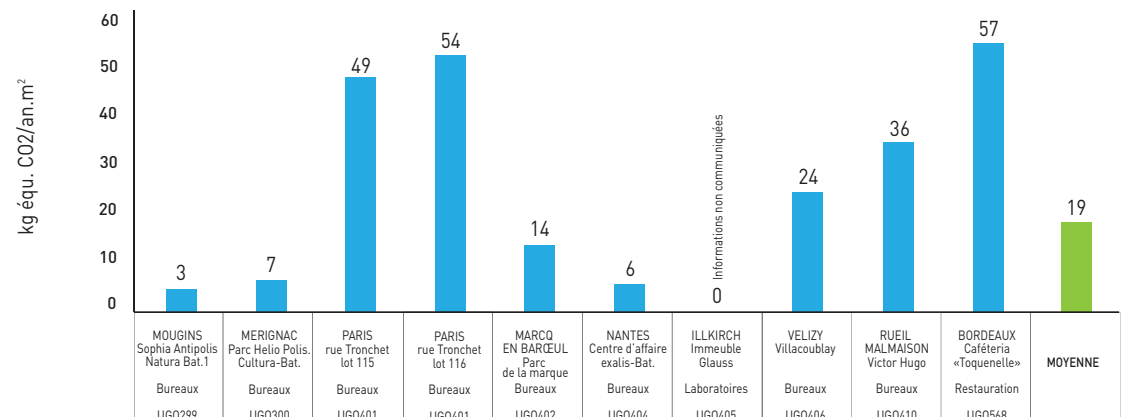


ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



17

Emission de gaz à Effet de Serre du patrimoine PFO₂





ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



Fiche action
issue du guide
à destination
des gestionnaires

Grâce à ce premier recensement de l'empreinte écologique, votre Société pourra désormais suivre année après année la performance énergétique de ses actifs, créer des niveaux de performance de référence et, par suite, quantifier l'impact des actions qui auront été engagées.

Enfin, il faudra réfléchir pour l'avenir à une méthode qui permette de différencier, au sein de la consommation globale des actifs en gestion, ce qui tient aux performances intrinsèques des immeubles de ce qui est lié à leur façon d'être utilisés.

3. Actions à mettre en œuvre

Parallèlement aux travaux d'amélioration nécessaires, il faut aussi induire des changements de comportement. Consciente de son rôle et de ses responsabilités, votre Société de Gestion de Portefeuille a donc établi, en partenariat avec BUREAU VERITAS et comme elle s'y était engagée, deux guides de gestion et d'utilisation éco-responsable des immeubles tertiaires. Le premier, à usage des gérants d'immeuble, leur présente sous forme de fiches-actions les améliorations que PERIAL Asset Management



souhaite voir apporter sur ses immeubles, ainsi que les évolutions des contrats d'entretien qu'elle souhaite voir étudier. Le second, à destination de ses locataires, les sensibilise aux économies d'énergie facilement réalisables par un changement de comportement. La présentation et l'envoi de ces guides sera effective avant la fin de l'année 2011.



Les investissements en 2010

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice représentent 42.495.774 €, tous frais et honoraires compris, et portent sur 16 actifs. Ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen de 8,66%.

MARCQ-EN-BAROEUL (59)

Immeuble indépendant en pleine propriété à usage de bureaux, d'une surface de 5.500 m² et 150 parkings extérieurs, situé avenue de la Marne à Marcq-en-Barœul (59). Achievé il y a moins de 10 ans, il est relié directement au centre ville de Lille via les grands boulevards et le tramway, présent en face de ce parc d'activités. Cet immeuble bénéficie d'une bonne qualité de construction et de la proximité de l'hôtel Mercure, mitoyen. Le montant de l'acquisition s'élève à 8.773.000 €, acte en mains, soit 1.595 € le m². La société KPMG est locataire unique de cet immeuble.

Actions environnementales envisagées par PFO₂ à moyen terme :

- Amélioration de la gestion du site et, notamment, régulation des systèmes.
- Remplacement des systèmes de chauffage et rafraîchissement du bâtiment au cours de la détention de l'actif.
- Sensibilisation des locataires et des gestionnaires.
- Remplacement des éclairages du site.

Objectif : ramener la consommation énergétique du site à moins de 226 Kwhep/m²/an. La consommation en eau étant déjà conforme aux objectifs, il conviendra de s'assurer de l'absence de toute dérive dans le temps.



NANTES (44)

Immeuble indépendant neuf à usage de bureaux, d'une surface de 1.346 m² et 48 parkings, situé 11 rue du chemin rouge à Nantes. A proximité immédiate de la Beaujoire et du Centre commercial PARIDIS, il est en façade du périphérique. Il est desservi par une station de tramway à proximité immédiate (ligne 1) et par les lignes de bus 11, 21 et 23.

Le montant de l'acquisition s'élève à 2.430.087 €, acte en mains, soit 1.805 € le m². La société Deca France est locataire unique de cet immeuble.

Livré en 2008, le bâtiment respecte les normes de la R.T. 2005. Ces locaux s'inscrivent parfaitement dans les objectifs environnementaux de PFO₂ et ne demandent pas de travaux spécifiques d'amélioration à moyen terme. Ils nécessiteront néanmoins un suivi de la performance au cours des prochaines années.



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



ILLKIRCH (67)

Immeuble indépendant neuf à usage de bureaux, d'une surface de 2.002 m² et 82 parkings extérieurs, situé boulevard Sébastien Brant, à l'entrée du Parc d'Innovation d'Illkirch (67) en périphérie de Strasbourg. Ce parc a pour vocation de favoriser les échanges entreprises avec les milieux de la recherche et de l'université. Il abrite plus de 145.000 m² de bâtiments, avec plus de 100 entreprises et plus de 2.000 emplois.

Le montant de l'acquisition s'élève à 3.600.000 €, acte en mains, soit 1.798 € le m². Les sociétés Altran Technologies, Transgene et Chiral sont locataires de cet immeuble. Livré en 2009, le bâtiment respecte les normes de la R.T. 2005 et dispose d'outils performants de la gestion énergétique. Ces locaux s'inscrivent parfaitement dans les objectifs environnementaux de PFO₂ et ne demandent pas de travaux spécifiques d'amélioration à moyen terme. Ils nécessitent simplement un contrôle de la performance environnementale.



VELIZY (78)

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface de 2.777 m², 92 parkings en sous-sol et 17 parkings extérieurs, situé 1 rue du Petit Clamart à Vélizy (78), en façade de l'A86 et à côté d'Ikea. Il va bénéficier de l'arrivée du tramway Chatillon-Viroflay dont une station se situera à ses pieds. Cette ligne doit être achevée en 2013. Le montant de l'acquisition s'élève à 3.819.607 €, acte en mains, soit 1.375 € le m². La société Qualiconsult est locataire unique de cet immeuble.

Cet investissement présente plusieurs avantages. Un loyer actuel inférieur aux valeurs de marché, avec possibilité de réaliser des travaux d'amélioration et d'envisager une augmentation de loyer. Un système de climatisation partiellement changé en 2010, répondant aux critères de performance. Des améliorations rapides de la performance environnementale : regroupement des comptages EDF, suppression des convecteurs électriques suite à l'installation d'un système de climatisation réversible, rénovation des équipements de plomberie...



RUEIL MALMAISON (92)

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface de 1.135 m² et 39 parkings en sous-sol, situé 75, avenue Victor Hugo à Rueil-Malmaison (92), au sein d'un quartier d'affaires établi de l'Ouest parisien. Il bénéficie d'une bonne desserte, tant par la route que les transports en commun (Bus et RER A). Le montant de l'acquisition s'élève à 5.260.000 €, acte en mains, soit 4.634 € le m². Cet immeuble est loué à la société Atheos. Un engagement de travaux à hauteur de 300.000 €, à la charge du vendeur, a été pris pour le ravalement de l'immeuble et l'amélioration de la performance du système de chauffage et climatisation, afin que celle-ci soit conforme aux objectifs de PFO₂.

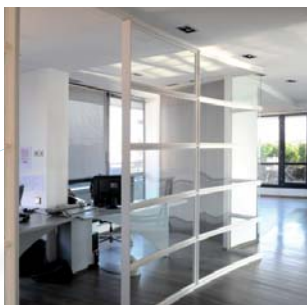
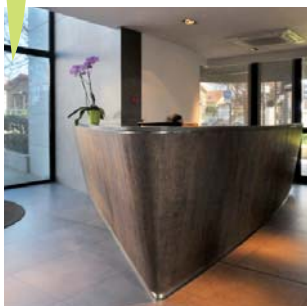


VITROLLES (13)

Immeuble indépendant en pleine propriété à usage de bureaux, d'une surface de 1.298 m² et 30 parkings extérieurs, situé 2, impasse Pythagore à VITROLLES (92). Le bâtiment est bien situé, au sein de la ZAC de Couperigne, à proximité immédiate de l'aéroport de Marseille et des accès autoroutiers (A55 et A7).

Le montant de l'acquisition s'élève à 1.177.200 €, acte en mains, soit 906 € le m². La société Extelia, Groupe La Poste, est locataire unique de cet immeuble. Un engagement de travaux à hauteur de 115.000 € a été pris à la charge du vendeur et correspond à divers travaux d'amélioration de la performance du système de chauffage et climatisation, afin qu'elle soit conforme aux objectifs de PFO₂.

RUEIL MALMAISON (92)
Avenue Victor Hugo



10 actifs RLD

10 Immeubles indépendants à usage d'activités et bureaux. La surface totale bâtie est de 28.623 m² et la superficie de terrain représente 85.601 m². Les différents sites sont situés en région parisienne et province : Les Mureaux (78), Plessis-Pâté (91), Colmar, Deauville, Nantes, Vichy, Le Mans, Cherbourg. Le montant global de ces acquisitions s'élève à 17.435.881 €, acte en mains, soit 609 € le m². Le locataire unique de chaque bâtiment est la société Régie Linge Développement (RLD), n°3 de la location et entretien de linge, vêtements de travail et articles d'hygiène pour les professionnels. RLD emploie 1.900 personnes pour un CA de plus de 150 millions d'euros. Cet investissement présente plusieurs avantages :

- Des actifs diversifiés d'un volume unitaire allant de 1.000.000 € à 3.700.000 € maximum.
- Une durée d'engagement de 11,5 ans ferme, sans faculté de résiliation.
- Des loyers modérés et une activité du locataire soumise à autorisation, ce qui le rend sédentaire.
- Un engagement du locataire pour améliorer le bilan écologique de son activité.
- Un partenariat engagé avec ce dernier pour étudier les solutions de la mesure de la consommation de chaque bâtiment et les possibilités d'équiper les immeubles de systèmes de récupération de chaleur et d'eau.



NIMES (30)
Quartier gare



LE PLESSIS-PATE (91)



COLMAR (68)
Parc d'Innovation
Rue Émile Schwoerer



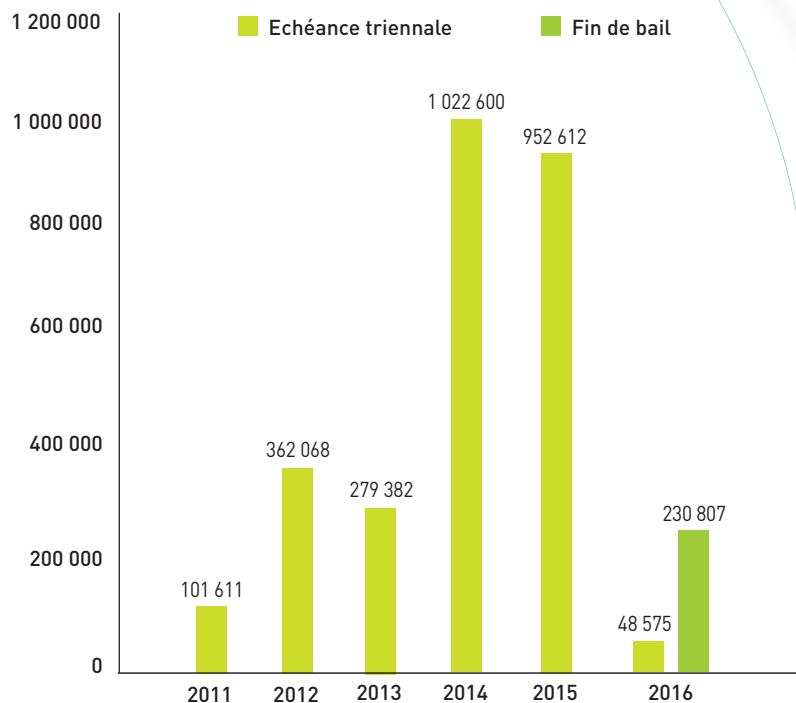
Investissements à venir

Au 31/12/2010, les fonds disponibles à investir s'élèvent à 31.777.569 €, compte-tenu d'une collecte importante au 4^e trimestre 2010. Une partie de cette trésorerie était engagée avec la signature d'un acte d'acquisition prévue début 2011, qui porte sur un immeuble neuf livrable en 2012, situé face à la gare TGV de Nîmes et qui sera labellisé Bâtiment Basse Consommation. D'autres engagements sont conclus et portent sur des immeubles de bureaux à Nanterre, Villeurbanne, Nice et Avignon. Leurs signatures sont prévues pour le début du 2^e et 3^e trimestres 2011. Ces acquisitions représentent un volume global de plus de 70.000.000 €. Votre Société de Gestion de Portefeuille mène différentes négociations pour l'acquisition d'immeubles qui correspondent à la stratégie définie, en veillant tout particulièrement à l'adéquation entre le rythme de la collecte et celui des investissements.



NANTES (44)
Rue du chemin rouge

Risque locatif 2011-2016 (en €)



2010. Des revenus en progression

La progression des revenus est générée par les nouvelles acquisitions. Fin 2010, le montant des loyers s'élève à 1.909.674 €. Parallèlement, les produits financiers, issus du placement des fonds en attente d'investissement sur des supports sans risque de capital, atteignent la somme de 94.293 €. Le taux d'occupation de votre patrimoine est de 100% au 31/12/2010, et aucun congé n'a été signifié à ce jour pour l'année 2011.

Taux de charges 2010

Au 31/12/2010, le taux de charges s'établit à 16,69% du montant des revenus. Aucune provision pour créance douteuse n'a été constituée à fin 2010.

Dotations pour grosses réparations

Il a été décidé de constituer par anticipation une dotation annuelle pour grosses réparations de 0,20% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction. Au 31/12/2010, cette dotation s'élève à 33.974 €.

PFO₂

Fin Bail

Risque 2011 (montant des loyers)

Baux à échéance 2011 (nbre de baux)

0 €

0

Échéance Triennale

Risque exp. triennale 2011

(montant des loyers)

Baux à échéance 2011 (nbre de baux)

101 611 €

1

Risque total

Risque 2011 (montant des loyers)

101 611 €

A noter que pour certains immeubles (Rueil-Malmaison, Vitrolles), la négociation a permis la prise en charge de travaux importants par le vendeur. D'autres sont neufs et sous garantie décennale (Illkirch et Nantes).

Report à nouveau 2010

Votre Société de Gestion de Portefeuille a d'ores et déjà constitué un report à nouveau significatif à la fin de l'exercice. Pour PFO₂, il représente, au 31/12/2010, 28 jours de distribution soit 374.766 €.

Expertise du patrimoine

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, à l'exception de 7 sites qui ont été retenus à leur valeur d'acquisition.

En 2010, la valeur d'expertise globale du patrimoine de PFO₂, nette de tous droits et charges, est de 48.344.834 €.

A périmètre égal par rapport à 2009, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de +8,13%.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Il s'établit, au 31/12/2010 à 80.551.144 € soit, par part, 160,52 €.
- la valeur de reconstitution. Elle s'établit, au 31/12/2010 à 93.808.282 € soit, par part, 186,94 €.

Les plus fortes hausses portent sur un immeuble acquis neuf en 2009, situé à Mougins (+10,92%) et un autre à Paris, Rue Tronchet (+11,73%).

Les principales tendances constatées sur le patrimoine de votre SCPI sont ainsi :

- Une hausse des prix notables sur les actifs parisiens.
- Une augmentation des valeurs pour les immeubles neufs et ceux répondant aux normes environnementales.

COMPTES ANNUELS

Pour PFO₂

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 1.997.809 €.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 94.293 €.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 1.674.436 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 1.674.436 €
- report à nouveau : + 5.819 €

1.680.255 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : 1.305.488 €.

- d'affecter au report à nouveau le solde de : 374.766 €.

Le revenu par part en pleine jouissance s'élèvera ainsi à 9,88 €.

Le report à nouveau représentera 28 jours par part.

Évolution du capital

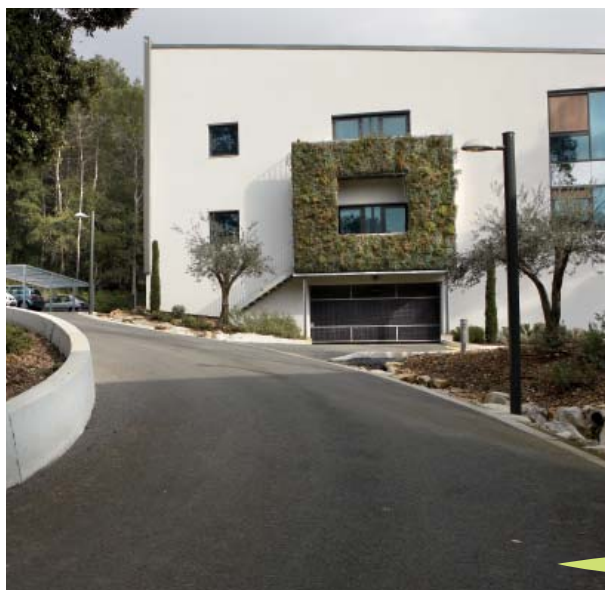
Date de création : 29 juin 2009 - nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2009	10 826 400	12 742 221	72 176	306	1 001 659	178,00
2010	75 273 150	76 492 833	501 821	1 389	6 410 504	178,00

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

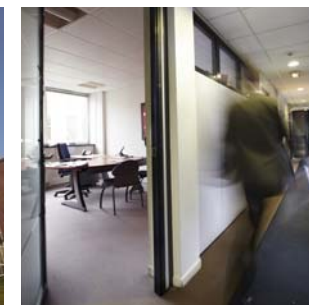
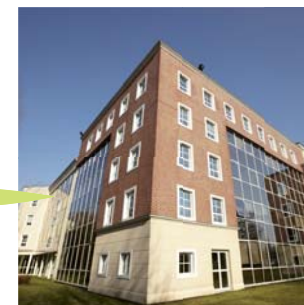
Évolution des conditions de cession ou de retrait

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



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne

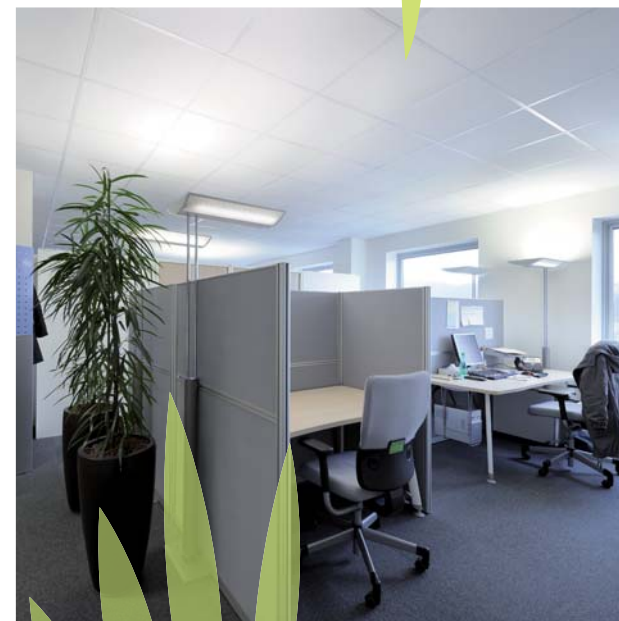


Évolution par part des résultats financiers en 2010
pour une part en pleine jouissance (en € H.T.)

Année	2009		2010	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS (1)				
Recettes locatives brutes	3,17	68,96	14,45	95,01
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,43	31,04	0,71	4,69
Produits divers	0,00	0,00	0,05	0,30
TOTAL	4,60	100,00	15,21	100,00
CHARGES (1)				
Commission de gestion	0,53	11,50	1,74	11,47
Autres frais de gestion	0,82	17,91	0,34	2,26
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,02	0,12
Charges locatives non récupérables	0	0	0,18	1,16
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,35	29,41	2,28	15,00
Amortissements nets				
- patrimoine	0	0	0	0
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)				
- pour travaux	0,00	0,00	0,26	1,69
- autres	0	0	0	0
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,26	1,69
TOTAL CHARGES	1,35	29,41	2,54	16,69
RÉSULTAT COURANT	3,25	70,59	12,67	83,31
Variation report à nouveau	0,79	17,13	2,79	18,36
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,46	53,46	9,88	64,95
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,22	49,00	9,66	63,51

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

ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant

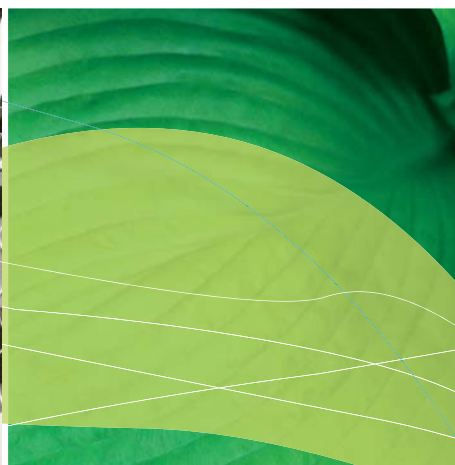
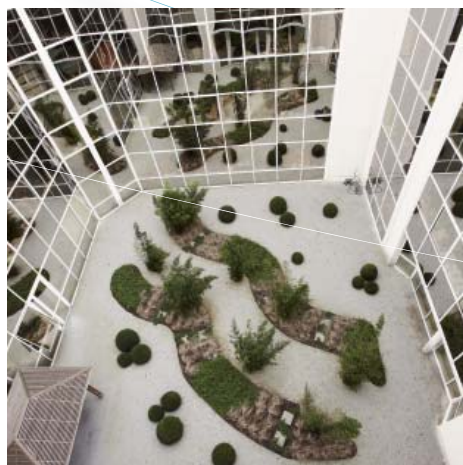


VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart





MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



Évolution du prix de la part (en €)

	2009	2010
Prix de souscription au 01/01	178,00	178,00
Dividende versé au titre de l'année	2,46	9,88
Rendement de la part en % (1)	1,38%	5,55 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,08	0,75

(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 €)

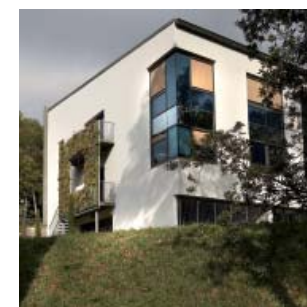
	Total 31/12/09*	Variations 2010	Total 31/12/10
Fonds collectés	12 742 221	76 492 833	89 235 054
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	0	0
- Commission de souscription	1 201 279	7 795 742	8 997 021
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	5 657 759	40 364 302	46 022 061
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers (1)	264 782	2 153 620	2 418 403
SOMME RESTANT À INVESTIR	5 618 401	26 179 168	31 797 569

* Depuis l'origine de la société

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



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat





Michel MALGRAS
Président du Conseil
de Surveillance de PFO₂

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

L'année 2010 s'est traduite par une forte augmentation des souscriptions de PFO₂ qui a permis un démarrage dans des conditions optimales.

Cette forte progression a nécessité la mise en place d'une Assemblée Générale extraordinaire pour voter une augmentation du capital statutaire qui aurait été dépassé avant le 31/12/2010. Cette augmentation a été votée à la quasi-unanimité des Associés.

Cette Assemblée Générale extraordinaire a également permis de soumettre aux Associés la transformation ou non de votre SCPI en OPCV.

La non transformation, comme l'avait recommandé le Conseil de Surveillance, a été votée à une très forte majorité.

Au 31/12/2010, les principaux éléments suivants ont été relevés :

- Capital nominal
75.273.150,00 €
- Prime d'émission brute
13.961.903,97 €
- Total capitaux souscrits
89.235.053,97 €
- Valeur de réalisation
80.551.143,64 € (160,52 € par part)
- Valeur de reconstitution
93.808.282,02 € (186,94 € par part)

La grande majorité des acquisitions ayant été réalisées au cours de l'exercice, les baux étant très récents, le taux d'occupation ressort à 100 %. Il a été constitué deux provisions, une pour grosses réparations à un taux faible (0,20 %), soit 33.974 € pris en compte sur l'exercice 2010, et un report à

nouveau correspondant à 28 jours de distribution pour un montant de 374.766 €.

Ces éléments permettront de conforter dans le temps la stabilité de la distribution de dividendes. La distribution de dividendes a représenté en année pleine 9,88 € par part, soit un rendement de 5,55 %.

Le Conseil de Surveillance a pu vérifier la parfaite cohérence de ces chiffres.

Le Conseil de Surveillance a été informé du respect des préoccupations en matière de respect environnemental et énergétique dans l'investissement de bâtiments à faible émission ou la prévision et la budgétisation de travaux pour mettre les bâtiments en conformité avec les objectifs de notre SCPI. Les précisions vous sont données dans le rapport de gestion de PFO₂ émis par PERIAL. Le Conseil de Surveillance a insisté auprès de la Société de Gestion de Portefeuille sur la nécessité, du fait de la faible

rémunération des placements financiers, de vérifier l'adéquation entre la collecte et les investissements.

La Société de Gestion de Portefeuille, en parfaite transparence, a apporté les réponses sur ces points précis.

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

Ceci nous amène à donner un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale après que vous avez 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.

Michel MALGRAS
Président du Conseil de Surveillance de PFO₂

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI à capital variable PFO₂ tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale constitutive du 29 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans l'annexe, votre Société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place.

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier

leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Paris, le 25 mars 2011

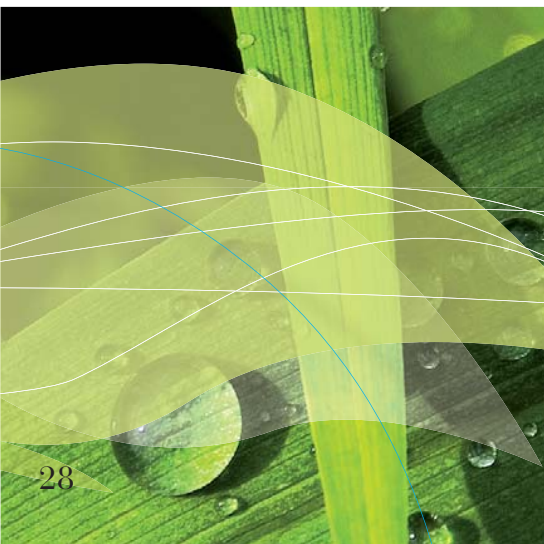
Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la compagnie
régionale de Paris

MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



NIMES (30)
Quartier gare





Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société la SCPI à capital variable PFO₂, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes

relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé entre votre Société et PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion.

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

- Une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5 % H.T. des produits locatifs encaissés hors taxes et des produits financiers nets. Au cours de l'exercice 2010, cette rémunération s'est élevée à 230.456 € H.T..
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles d'un montant égal à

8,5 % H.T. maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission, intégralement reversée à la Société de Gestion, s'est élevée au 31 décembre 2010 à 6.410.504 € H.T..

- Une commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit égale à 76 € H.T. par cessionnaire, quelque soit le nombre de parts transférées ou cédées dans le cas où la cession ou le transfert intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion. Aucune commission n'a été versée à ce titre sur l'exercice.

Fait à Paris, le 25 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la compagnie
régionale de Paris



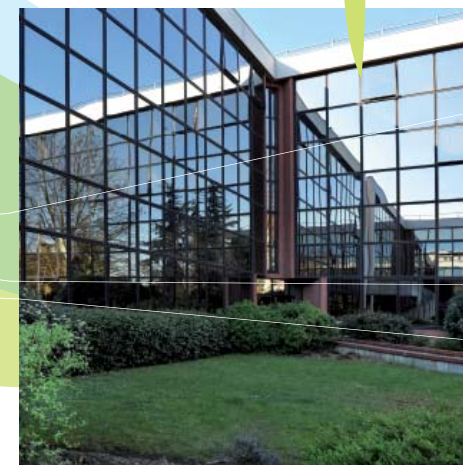
NANTES (44)
Rue du chemin rouge

ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



	31 Décembre 2010		31 Décembre 2009	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 46 022 061	+ 48 344 834	+ 5 657 759	+ 5 660 000
Immobilisations en cours				
Charges à répart. sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation except. d'immob. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 33 974			
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	45 988 087	48 344 834	5 657 759	5 660 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 2 662	+ 2 662		
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 57 041	+ 57 041	+ 20 719	+ 20 719
Autres créances	+ 4 717 199	+ 4 717 199	+ 1 713 057	+ 1 713 057
Provis. pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 32 443 712	+ 32 443 712	+ 4 573 081	+ 4 573 081
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 633 075	- 633 075	- 12 257	- 12 257
Dettes d'exploitation	- 1 842 981	- 1 842 981	- 555 758	- 555 758
Dettes diverses	- 2 454 499	- 2 454 499	- 114 623	- 114 623
TOTAL 2	32 290 060	32 290 060	5 624 220	5 624 220
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 83 750	- 83 750		
TOTAL 3	- 83 750	- 83 750		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	78 194 396		11 281 979	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		80 551 144		11 284 220

VELIZY (78)
Rue du Petit Clamart



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

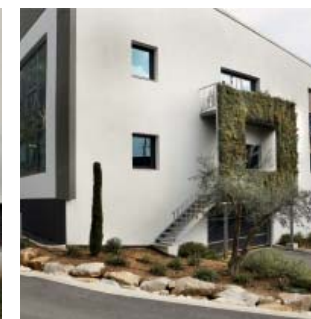
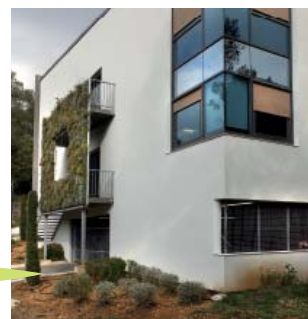
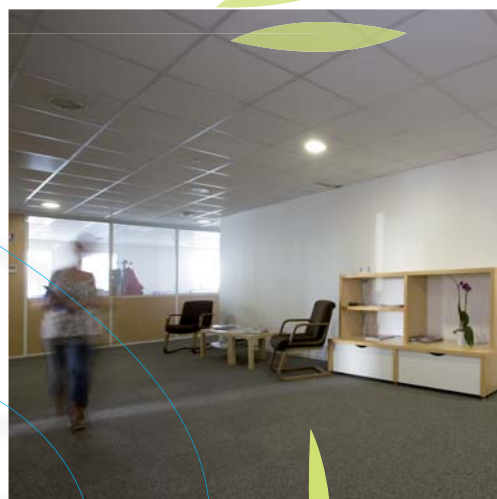


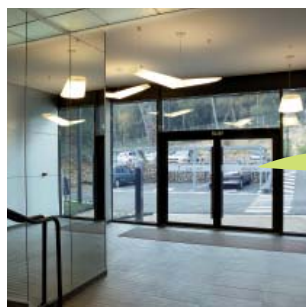
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2010 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2010 Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	10 826 400		64 605 600	75 432 000
Capital en cours de souscription			- 158 850	- 158 850
Primes d'émission				
Prime d'émission	1 915 821		12 059 712	13 975 533
Prime d'émission retrait de parts			-13 629	-13 629
Prélèvement sur prime d'émission	-1 466 061		-9 949 363	-11 415 424
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		5 819		5 819
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	23 982	-23 982	1 674 436	1 674 436
Acomptes sur distribution	-18 163	18 163	- 1 305 488	- 1 305 488
TOTAL GÉNÉRAL	11 281 979		66 912 418	78 194 396



NANTES (44)
Rue du chemin
rouge



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Charges immobilières		107 802		
Charges ayant leur contrepartie en produits	82 187			
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 361			
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	23 254			
Charges d'exploitation de la société		8 880 886		1 276 433
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	230 456		3 907	
Diverses charges d'exploitation	2 205 951		270 866	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des immobilisations locatives				
Amortissement des frais de recherche de locataires				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations	33 974			
Autres charges	6 410 504		1 001 659	
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		14		3
Charges exceptionnelles	14		3	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	8 988 702	8 988 702	1 276 435	1 276 435
BÉNÉFICE NET		1 674 436		23 982
TOTAL GÉNÉRAL		10 663 138		1 300 417

NANTES (44)
Rue du chemin rouge



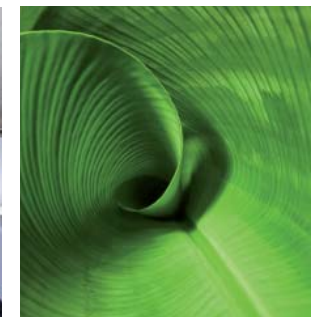
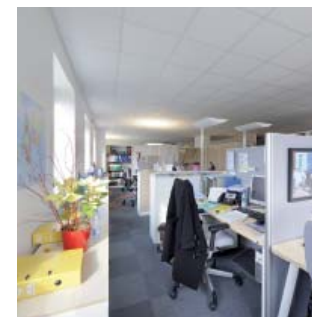
Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		1 997 809		23 428
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	1 909 674		23 428	
Charges facturées	82 187			
Produits annexes	5 947			
Autres produits		8 571 031		1 226 442
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation	8 571 031		1 266 442	
Autres produits				
Produits financiers		94 293		10 547
Divers produits financiers	94 293		10 547	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		5		0
Produits exceptionnels	5		0	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	10 663 138	10 663 138	1 300 417	1 300 417
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		10 663 138		1 300 417



MARCQ EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne

ILLKIRCH (67)
Gauss
Boulevard
Sébastien Brant



1 - faits significatifs

La Société Civile de Placement Immobilier à capital variable PFO₂ a été constituée en date du 29/06/09, date de l'Assemblée Générale constitutive. La souscription au public a été ouverte le 05/08/2009.

L'Assemblée Générale extraordinaire du 15/12/2010 a décidé de relever le montant du capital social statutaire de la société de 72.150.000 € à 399.900.000 €.

Au 31 décembre 2010 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 78.194.396 € et une valeur estimée totale de 80.551.144 €.
- Le bénéfice s'établit à 1.674.436 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 9,88 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 76.492.833 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 28,00 €.
- Le nombre de parts souscrites s'élève à 501.821 parts.

2 - informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires

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

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

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

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

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

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

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

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

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a procédé sur cet exercice à 13 premières expertises, les sept autres immeubles ont été retenus à leur valeur d'acquisition (montants arrondis).

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	46 022 061	91,71
Valeur vénale/expertise	48 344 834	96,34
Valeur de réalisation*	80 551 144	160,52
Valeur de reconstitution	93 808 282	186,94

* l'écart entre la valeur de réalisation et la valeur vénale est dû principalement à fin 12/10, à la trésorerie en attente d'investissement.



COLMAR (68)
Parc d'Innovation
Bd Sebastien Brant



Plan d'entretien des immeubles locatifs

La note d'information de la Société prévoyait la constitution d'une provision pour gros travaux égale à 0,30% de la valeur comptable des immeubles à partir du 3^e exercice social complet. Par anticipation, la Société de Gestion en accord avec les membres du Conseil de Surveillance, a décidé de comptabiliser une provision pour grosses réparations dès la clôture des comptes 2010.

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations a été fixé à 0,20% de la valeur comptable totale des immeubles.

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

Elle sera actualisée chaque année en fonction d'un plan quinquennal de travaux.

Provision des créances Locataires

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

Aucune provision pour dépréciation des créances locataires n'a été constituée sur l'exercice.

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 11,5% HT sur les produits locatifs encaissés (loyers HT) et produits financiers nets de la Société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Prélèvements sur prime d'émission

En application du règlement CRC n° 2004-06, les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaires) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

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

3 - Tableaux chiffrés en euros

Immobilisations locatives

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2010	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2010
Terrains et immeubles locatifs	5 657 759	40 364 302		46 022 061
Agencement, aménagement				
Immobilisation en cours				
TOTAL	5 657 759	40 364 302		46 022 061

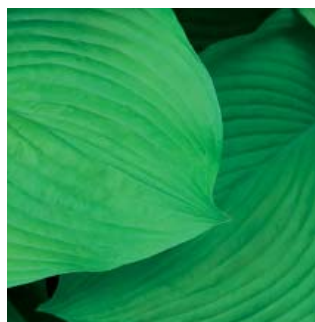
Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2010		Valeurs 2009	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	27 936 927	29 754 368	4 039 059	4 040 000
Locaux industriels / entrepôts	16 466 435	16 890 466	0	0
Locaux commerciaux	1 618 700	1 700 000	1 618 700	1 620 000
Locaux d'activités	0	0	0	0
TOTAL	46 022 061	48 344 834	5 657 759	5 660 000

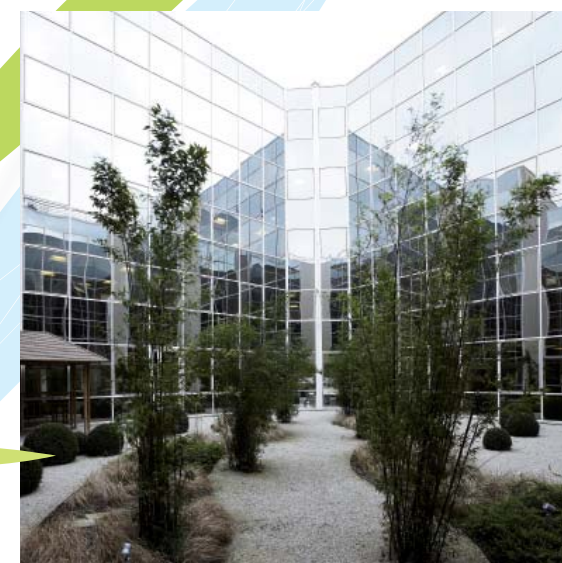
L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 38 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/10	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/10
Provisions pour grosses réparations	0	33 974	0	33 974
TOTAL	0	33 974	0	33 974



MARCQ
EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



MARCQ
EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne

Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicis.

Créances locataires et comptes rattachés

	2010	2009
Solde locataires débiteurs	56 230	0
dont locataires douteux	0	0
Factures à établir	812	20 719
TOTAL	57 041	20 719

Autres créances

	2010	2009
Créances fiscales et sociales	409 094	179 943
Associés : opérations en capital	3 702 658	1 474 442
Fournisseurs débiteurs	5 865	0
Débiteurs divers*	550 493	58 673
Provisions sur charges versées aux syndicis	49 090	0
TOTAL	4 717 199	1 713 057

* Dont 540.420 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Tourlaville, Rueil-Malmaison, et Vitrolles (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

Dettes Dettes financières

	2010	2009
Dépôts de garantie reçus des locataires	632 589	12 210
Agios à payer	486	47
TOTAL	633 075	12 257

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	164 313	97 237
Locataires, provisions sur charges reçues	0	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 678 668	458 521
TOTAL	1 842 981	555 758

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	44 324	26 200
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	1 344 343	68 947
Associés dividendes à payer	674 339	17 577
Créditeurs divers	391 493	1 900
TOTAL	2 454 499	114 623

* Dont 540.420 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Tourlaville, Rueil-Malmaison, et Vitrolles (cf. note supra sur le compte débiteurs divers).

Disponibilités

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2010 (28,58 millions €) est placé en dépôts à terme et certificats de dépôt auprès de la Banque NEUFLIZE OBC.

NANTES (44)
Rue du chemin
rouge



Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 75.273.150 € dont 429.645 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 64.446.750 €.

Capital retraités des parts

Il a été constaté 1.059 parts en retrait sur l'exercice. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/10	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/10
Prime d'émission brute	1 915 821	12 059 712	13 975 533
Prime d'émission retrait des parts	0	-13 629	-13 629
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais de constitution, d'augmentation du capital	-15 941	-20 948	- 36 890
- Frais d'acquisition des immeubles	- 248 841	- 2 132 672	- 2 381 513
- Commissions de souscription	- 1 201 279	-7 795 742	- 8 997 021
Total des prélèvements	-1 466 061	-9 949 363	-11 415 424
PRIME D'ÉMISSION NETTE	449 760	2 096 720	2 546 480

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 23 juin 2010 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2009 d'un montant de 23.982 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 18.163 € et le surplus, soit 5.819 €, au report à nouveau.

Comptes de résultats

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 846
Taxes locatives	7 984
TOTAL CHARGES LOCATIVES	10 830
Travaux, entretien courant	1 810
Assurances	
Taxes foncières	65 287
Taxes sur les bureaux en IDF	4 260
Frais de procédures	
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	71 357
TOTAL	82 187



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat

Autres charges immobilières

	2010	2009
Charges de copropriétés	942	0
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	8 355	0
Impôts (Taxes foncières, taxes bureaux...)		
Loyers parkings Bordeaux*	13 242	0
Autres (Assurances, Honoraires divers, audit énergétique ...)	715	0
TOTAL	23 254	0

* contrepartie dans les loyers de l'immeuble.

Divers charges d'exploitation

	2010	2009
Honoraires Commissaire aux comptes*	11 250	3 000
Honoraires d'expertise des immeubles	16 650	700
Honoraires recherche locataire	0	0
Honoraires divers (notaire...)**	441 593	62 150
Publicité et publication**	12 029	2 504
Frais de PTT	3 397	0
Services bancaires**	21 555	15 635
droit d'enregistrement**	1 698 206	186 877
pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Rémunération conseil de surveillance	0	0
Autres (dont frais de déplacement, TVA NR s/abs...)	1 271	0
TOTAL	2 205 951	270 866

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 10.500 €. Honoraires facturés au titre des contrôles et prestations entrant dans les diligences liées à la mission légale des comptes : 750 € **dont prélèvements sur prime d'émission de 2.160.526 €.



NANTES (44)
Rue du chemin
rouge



Produits annexes

	2010	2009
Charges forfaitaires		
Remises en état facturées (départ locataire)	5 947	0
Etat des lieux facturés		
TOTAL	5 947	0

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	0	0
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt	0	94 293
TOTAL	0	94 293

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		0
Indemnités locataires & autres		0
Pénalités		0
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	14	5
TOTAL	14	5

4 - Informations diverses

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	812
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	5 255
TOTAL	6 066

Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à un montant de 83.750 € et concernent des loyers afférents à l'exercice 2011.

Charges à payer

	Montant
Services bancaires (frais, intérêts)	486
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	17 130
Charges immobilières	0
Frais d'Assemblée Générale	13 355
Divers	1 600
TOTAL	32 571

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements d'achats d'immeubles	11 672 000
Engagements divers	0
TOTAL	11 672 000
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	0
TOTAL	0

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Locataires
Bureaux									
Paris									
Quartier centre d'affaires									
PARIS, TRONCHET	377	2009	2 344 059		2 344 059	2 345 000	2 344 059	2 620 000	HERMAN MILLER/T MARK CONSEIL
Région Parisienne									
Deuxième Couronne Ouest									
RUEIL MALMAISON	1 135	2010	4 952 500				4 952 500	5 350 000	ATHEOS
Deuxième Couronne Sud									
VELIZY VILLACOUBLAY	2 403	2010	3 600 000				3 600 000	3 750 000	QUALICONULT
Province									
Nord									
MARCQ EN BARŒUL	5 659	2010	8 261 000				8 261 000	9 150 000	KPMG
Nord Ouest									
NANTES EXALIS	1 336	2010	2 380 000				2 380 000	2 380 000	DECA FRANCE
Nord Est									
ILLKIRCH GAUSS	1 992	2010	3 600 000				3 600 000	3 600 000	POLYPLUS/ALTRAN/CHIRAL/TRANSGENE
Sud Est									
MOUGINS NATURA	296	2009	595 000		595 000	595 000	595 000	660 000	DEF
VITROLLES	1 374	2010	1 104 368				1 104 368	1 104 368	EXPERIAN
Sud Ouest									
MERIGNAC HELIOPOLIS	1 141	2009	1 100 000		1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 140 000	SODIVAL
locaux commerciaux									
Sud Ouest									
BORDEAUX TOQUENELLE	880	2009	1 618 700		1 618 700	1 620 000	1 618 700	1 700 000	TOQUENELLE
locaux industriels et entrepôts									
Région Parisienne									
Deuxième Couronne Ouest									
LES MUREAUX	5 288	2010	3 065 600				3 065 600	3 230 000	RLD
LE PLESSIS PATE	3 127	2010	2 164 350				2 164 350	2 360 350	RLD
Province									
Nord									
COLMAR	4 372	2010	2 386 544				2 386 544	2 400 000	RLD
Nord Ouest									
ORVAULT	3 588	2010	1 234 475				1 234 475	1 285 000	RLD
SABLE SUR SARTHE	3 323	2010	1 128 950				1 128 950	1 128 950	RLD
SAINT ARNOULT	2 455	2010	1 407 025				1 407 025	1 407 025	RLD
SAINT QUAY PORTIEUX	2 455	2010	908 425				908 425	908 425	RLD
TOURLAVILLE	3 357	2010	1 279 498				1 279 498	1 279 498	RLD
centre									
VICHY ABREST	4 011	2010	1 590 068				1 590 068	1 590 068	RLD
Sud Ouest									
DECAZEVILLE	4 330	2010	1 301 500				1 301 500	1 301 500	RLD
TOTAL	52 899		46 022 062			5 660 000	46 022 062	48 344 834	

Assemblée Générale ordinaire PFO₂

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2010,
- 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 2010 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 1.674.436 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

- bénéfice de l'exercice 1.674.436 €
 - report à nouveau + 5.819 €
- soit, 1.680.255 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : - 1.305.488 €
 - d'affecter au report à nouveau, le solde de : 374.767 €

TROISIEME RESOLUTION

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 2010 respectivement à 80.551.144 € et à 93.808.282 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, et après consultation du Conseil de surveillance, fixe à 4.000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2011 et autorise le remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.

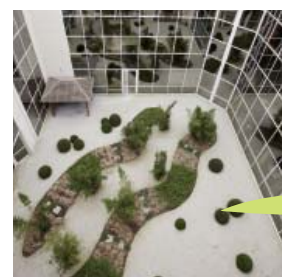
Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Bernard BARADA. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Fabrice BONGIOVANNI. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.



MARCQ
EN BAROEUL (59)
Parc de la Marque
Avenue de la Marne



SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Vincent DANIS. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame Dany PONTABRY. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société CACEPI-CPFP, représentée par Monsieur Arnaud BARADA. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

ONZIÈME RÉSOLUTION

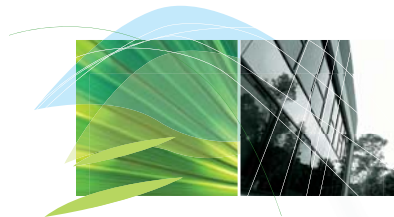
L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société INVEST IN CONSULTING, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.



MOUGINS (06)
Natura
Avenue du Docteur
Maurice Donnat



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

