

PF1



La Participation Foncière 1

LE RAPPORT ANNUEL 2013

Une confiance méritée

NANTES, BARTHOU
TRIPODE

EN COUVERTURE : CHATILLON - TECHNOSUD

Organes de direction et de contrôle	4	Conjoncture économique	15
Gouvernance.....	7	Rapport de gestion	17
Contrôle Interne	11	Documents de synthèse et annexe	31
Développement Durable	13	Inventaire détaillé des placements	42
Chiffres Clés	14	Projets de résolutions	50



Eric Cosserat
Président de
PERIAL Asset Management

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

Après plus de 5 ans marqués par la crise, les prémices d'une reprise annoncée, appelée à se consolider en 2015-2016, devraient permettre aux SCPI d'immobilier d'entreprise comme PF1 de retrouver une croissance plus affirmée.

Au regard des résultats de 2013, votre SCPI a maintenu sa capacité à générer des résultats conformes aux prévisions et, en dépit de leur légère baisse, affiche ainsi une vraie faculté de résistance dans un environnement économique plus que troublé. PERIAL AM met à profit des vacances locatives, concentrées sur quelques sites bien placés, pour entamer des travaux de rénovation afin de les rendre plus compétitifs dans un marché locatif toujours plus concurrentiel, avec pour seul objectif de renforcer et d'assurer la pérennité des revenus à venir.

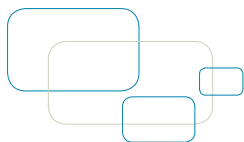
2014 verra l'application pleine et entière de la nouvelle directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Managers) et de son prolongement, la modernisation des SCPI.

C'est un grand pas pour les SCPI, qui acquièrent une légitimité européenne avec le statut de Fonds d'Investissement Alternatifs et qui se traduit, pour les associés, par plus de sécurité compte tenu d'un renforcement des contrôles avec la nomination d'un dépositaire.

Pour la Société de Gestion, l'ordonnance de la modernisation des SCPI donne plus de souplesse dans la gestion immobilière, et un champ d'action élargi qui permettra de mieux valoriser le patrimoine de vos SCPI et de générer plus de création de valeur, dans le strict respect de leurs fondamentaux et de la réglementation.

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

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



Une structure simple et claire

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



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 €

(Associé unique PERIAL SA)

Siège Social : 9, rue Jadin 75017 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT, Président

Monsieur Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général

INFORMATION

Madame Lucia GIL - Responsable Service Clients

Tél. : 01.56.43.11.11

E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Olivier BOURNET, Commissaire aux comptes titulaire

Monsieur Bernard LABOUESSE, Commissaire aux comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Monsieur Jean PITOIS

Commissaire aux comptes, Gérant de sociétés

MEMBRES

Jacques BARDIN,

Agrégé de lettres modernes, Docteur ès lettres

Fabrice BONGIOVANNI,

Responsable comptabilité et contrôle interne

Marc GENDRONNEAU

Ancien proviseur adjoint

Dany PONTABRY

Gestionnaire de patrimoine immobilier

Damien VANHOUTTE

Conseil en gestion de patrimoine

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

Sté APOGGIATURE

représentée par Monsieur André POGGIO

Société Patrimoniale

Sté AVIVA Vie

représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO

SA d'assurances sur la vie

Sté AXA France Vie

représentée par Monsieur Eddy NGUYEN

SA d'assurances sur la vie

INFORMATIONS

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale : ceux de Monsieur BONGIOVANNI, de Monsieur GENDRONNEAU, et de la Société APOGGIATURE représentée par Monsieur POGGIO.

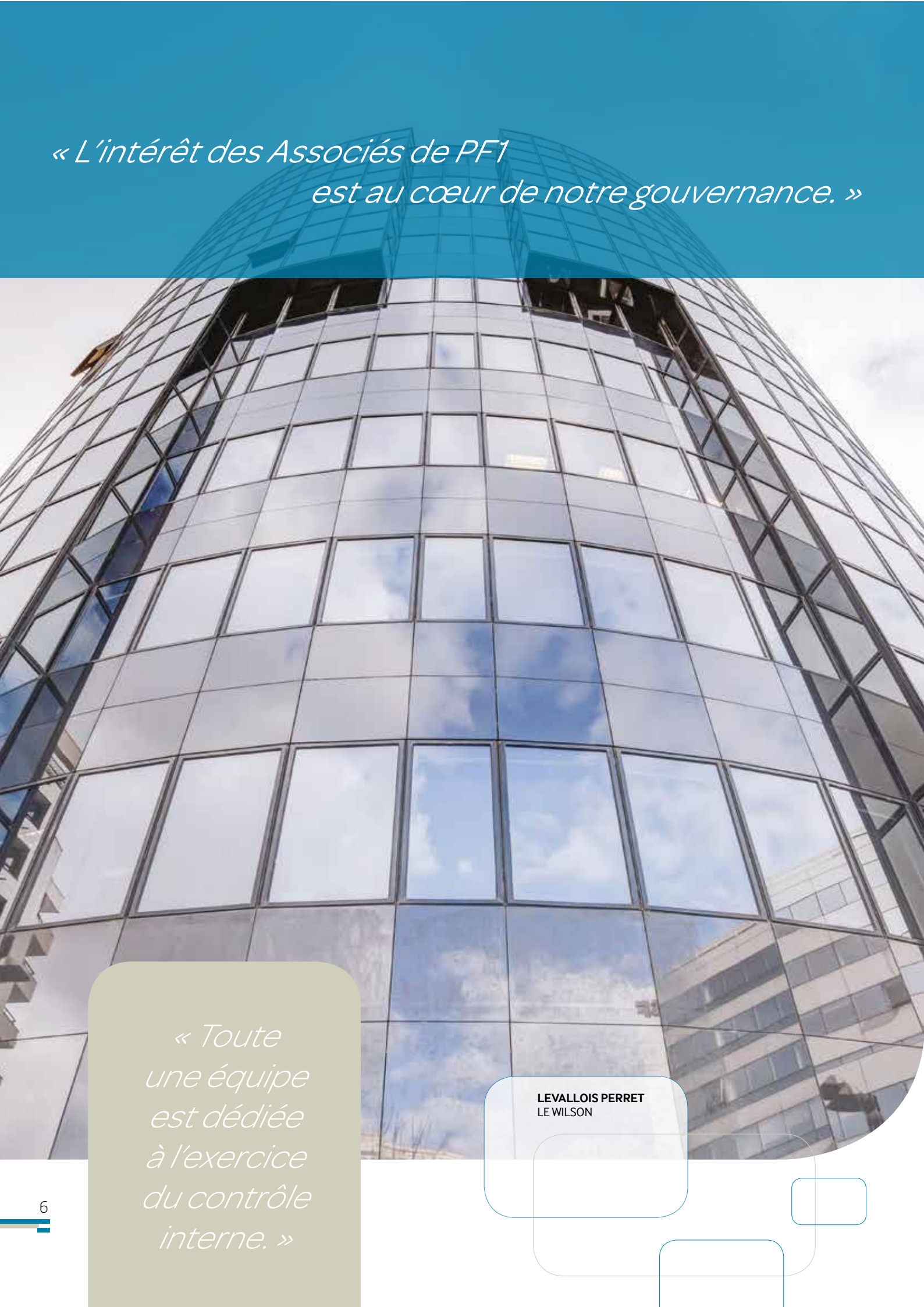
Ces conseillers sortants se représentent.

Six autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.



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

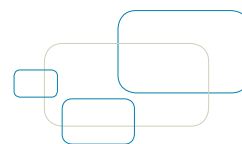
Chatillon
Technosud



*« L'intérêt des Associés de PF1
est au cœur de notre gouvernance. »*

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

LEVALLOIS PERRET
LE WILSON



Des dispositifs clairs et transparents

PERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis 50 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

PERIAL Asset Management distribue les parts et assure la gestion des SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO₂, un OPCI professionnel MAJESTAL I et un fonds viager SILVER ESTATE 1 réservé à des investisseurs professionnels.

PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée.

PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles et l'administration de biens.

GOUVERNANCE

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

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

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux services de la société PERIAL Property Management est encadré par la réglementation et par contrats. Des mandats de gestion technique des immeubles, situés en Ile-de-France et en régions toulousaine, bordelaise et nantaise, appartenant aux SCPI gérées par PERIAL Asset Management pourront ainsi être conclus entre ces fonds et PERIAL Property Management. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque vos SCPI sont membres d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une association foncière urbaine libre (AFUL), elles peuvent proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL ou d'une AFUL.

- PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires.

- PERIAL Asset Management peut conclure pour le compte de vos SCPI, avec PERIAL Développement, des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles.

- Vos SCPI bénéficient d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI. Par ailleurs, les équipes de la Direction Technique et Méthodes de la société PERIAL Développement assistent vos SCPI et leur Société de Gestion dans la définition et l'engagement de travaux sur les immeubles.

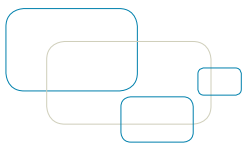
- PERIAL, société mère de PERIAL Asset Management, fournit à vos SCPI et à PERIAL Asset Management diverses prestations en matière financière, juridique, informatique et de développement durable. Ce dernier point revêt une importance particulière lors de l'analyse des projets d'investissement et de travaux par la définition d'objectifs de performance environnementale, notamment en termes de réduction des consommations en énergie et en eau.

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

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

PERIAL Asset Management convoque le Conseil de Surveillance de votre SCPI quatre fois par an ou davantage si l'actualité le commande. Cette réunion est mise à profit pour présenter aux membres de ce conseil :

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) à laquelle la société de gestion adhère. Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de vos SCPI.



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

DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM : DES REGLES COMMUNES A LA GESTION IMMOBILIERE

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

DES REGLES DEJA SATISFAITES PAR PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

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

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

DE NOUVELLES REGLES

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

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

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

1. Gestion de la liquidité de vos SCPI.

Pour l'essentiel, pour les SCPI à capital fixe, la liquidité dépend du marché secondaire c'est-à-dire de l'offre de vente et de la demande d'achat de parts. Le fonctionnement de ce marché est encadré par un dispositif légal et réglementaire. Sont ainsi définies

les conditions de validité et d'enregistrement des ordres d'achat et de vente ainsi que les modalités de fixation du prix d'exécution (prix qui permet d'assurer le plus gros volume d'échange de parts). PERIAL Asset Management anime le marché secondaire en s'efforçant de trouver, avec l'appui de son réseau de conseillers en gestion de patrimoine, des nouveaux souscripteurs de parts. Une confrontation hebdomadaire a pour objet de permettre les souscriptions et cessions de parts à fréquence rapprochée.

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

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

2. Reporting et effet de levier

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

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

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

3. Rémunération des équipes de gestion

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

La réglementation encadre également le paiement d'une partie de la part variable de la rémunération allouée aux équipes de ges-

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

tion. Le principe est de ne pas inciter les équipes à acheter, louer ou vendre des immeubles à tout prix pour percevoir une prime ou un bonus. PERIAL Asset Management va définir une politique de rémunération dont la partie variable est associée à l'atteinte d'objectifs tant qualitatifs que quantitatifs.

Le propos est de faire prévaloir la qualité dans le choix d'un immeuble ou la sélection d'un locataire. Cette qualité permet à vos SCPI de détenir un patrimoine immobilier porteur de valeur et de distribuer à leurs Associés un revenu régulier.

4. Gestion du risque

Le groupe PERIAL a défini depuis 2011 une cartographie des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de ses activités.

Pour la gestion de vos SCPI, des règles de prudence ont été définies depuis longtemps. En ce sens, la mutualisation du risque est assurée à plusieurs niveaux par pondération du poids :

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

PERIAL Asset Management a défini des ratios qui permettent de contrôler, à périodicité régulière et avant toute conclusion d'un engagement (achat, vente ou location d'immeubles), le risque attaché à la détention et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

5. Evaluation

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

6. Niveau de fonds propres

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

7. Délégation

Le législateur encadre les possibilités de déléguer des actes de gestion étant rappelé qu'un gérant de SCPI doit assumer en permanence la prise de décision dans la stratégie commerciale, la fixation du montant du dividende, la sélection des achats et ventes d'immeubles ainsi que la définition de la stratégie technique et locative à appliquer aux immeubles détenus par vos SCPI. PERIAL Asset Management assurant la gestion complète de vos SCPI tant à l'actif immobilier et la trésorerie ainsi qu'au passif (capital), elle ne délègue pas ses fonctions.

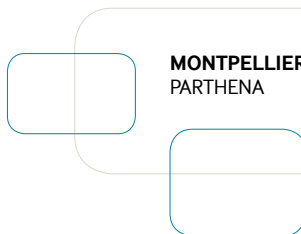
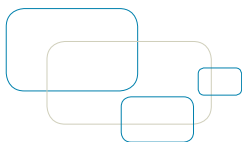
8. Dépositaire

La directive AIFM prévoit également la nomination par l'Assemblée Générale de votre SCPI d'un DEPOSITAIRE dont la désigna-

...



COLOMIERS
EOLIS 2



tion fait l'objet d'une résolution soumise au vote de l'Assemblée Générale ordinaire.

En pratique et pour l'essentiel, le dépositaire doit contrôler les flux financiers au sein des SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

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

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

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

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

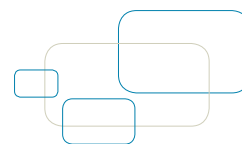
L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI est donc appelée à désigner un dépositaire. PERIAL Asset Management a émis un appel d'offres, puis sélectionné un dépositaire : la société CACEIS.

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

MODERNISATION DE LA SCPI

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION QUALITÉ CLIENTS (NORME ISO 9001)

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

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

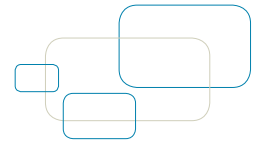
Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 3 processus de pilotage et 2 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 35 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance d'entreprise et d'audit interne mis en place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



*« Le Développement Durable
irrigue notre stratégie de gestion. »*

SÈVRES
RUE TROYON

*« C'est aussi
l'opportunité
d'une nouvelle
relation
propriétaire -
locataire. »*



Un axe de modernisation incontournable

Depuis maintenant plus de 10 ans, PERIAL a placé l'environnement au cœur de sa stratégie de développement. Le groupe, et plus spécifiquement la société de gestion PERIAL Asset Management, voient dans cette intégration de l'environnement à leur stratégie de gestion immobilière une réelle opportunité d'amélioration, non seulement de la gestion, mais aussi de la capacité de résistance aux aléas de marchés et de valorisation à terme.

UNE EXPERIENCE BENEFIQUE

Fort de l'expérience acquise avec PFO₂, quelques constatactions s'imposent : intégrer la dimension environnementale des actifs dans leur gestion oblige, de fait, toute la chaîne des intervenants à plus de rigueur, ce qui concourt à une meilleure maîtrise des charges. D'autre part, le thème de l'environnement constitue un nouveau point de rencontre entre bailleur et preneur, autre que la stricte relation contractuelle qui les lie. Enfin, l'intégration de la dimension environnementale dans la gestion de vos SCPI, qui conduit à une meilleure connaissance des actifs, permet d'améliorer la prise en compte et l'anticipation des moyens à mobiliser pour lutter contre l'obsolescence des immeubles.

UNE VALORISATION DES CEE¹

Les premières opérations de valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie réalisées étant concluantes, il a été décidé que toutes les campagnes de travaux feraient désormais l'objet d'une analyse de conformité au regard du dispositif. Nous vous tiendrons donc informés, annuellement, des dossiers déposés en ce sens.

D'ores et déjà en 2014, les campagnes de travaux en cours sur les immeubles de Lyon Berjon, Neuilly-sur-Seine, Vélizy et Lyon Seven ont été identifiées comme permettant la valorisation desdits certificats, et plus encore la modernisation de votre patrimoine dans le respect de nos ambitions sociétales et environnementales.

Enfin, soulignons la participation de notre département Projets et Développement durable à diverses commissions qui, via le partage d'informations et de retours d'expérience entre professionnels de l'immobilier, visent à alimenter les débats en cours sur les prochaines réglementations environnementales. Ces échanges facilitent l'anticipation et permettent à la société de gestion de préparer dès aujourd'hui les grands chantiers de demain.

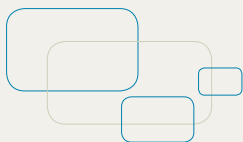
¹ Certificats d'Économie d'Énergie : ils ont pour but d'inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir les économies d'énergie auprès de leurs clients. Ces fournisseurs ont l'obligation de réaliser des économies d'énergie et plusieurs moyens sont à leur disposition : faire des économies sur leurs propres installations, inciter leurs clients par de la sensibilisation ou des aides financières ou encore en achetant des certificats d'énergies revendus sur le marché.

Toute personne physique ou morale (association, collectivité, entreprise, etc) qui réalise des économies d'énergie se voit délivrer, après dépôt et instruction d'un dossier de valorisation, un certain nombre de certificats en fonction des kWh économisés et pourra les revendre à ces fournisseurs.

NANTES, BARTHOU
TRIPODE

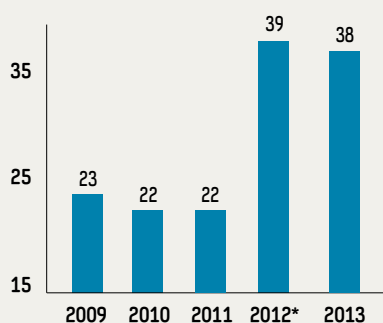


CHIFFRES CLÉS



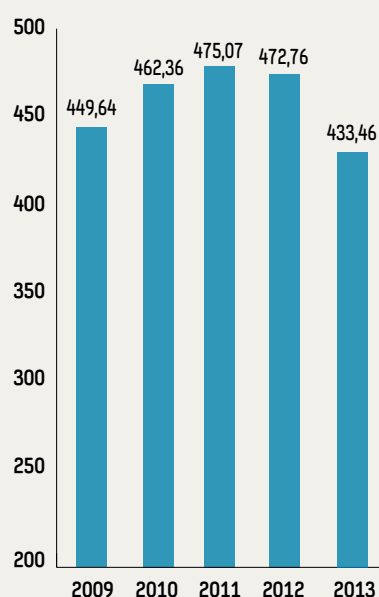
« La sécurisation
des revenus
locatifs est restée
une priorité »

Revenus locatifs (en M.€)



* suite à la fusion de PF1 et PF2

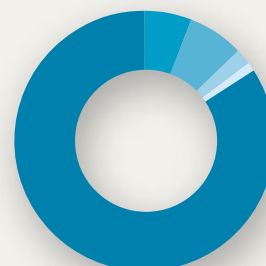
Evolution du prix des parts
(Prix d'exécution au 31/12)



Les chiffres significatifs 2013

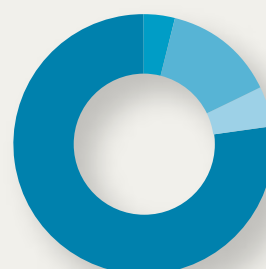
Capitalisation au 31/12/13	498 696 597 €
Valeur d'expertise au 31/12/13	521 724 000 €
Nombre d'associés au 31/12/13	14 618
Nombre de parts au 31/12/13	1 150 502
Surface du patrimoine	313 054 m²
Taux d'occupation au 31/12/13	80,23%
Prix acquéreur 01/01/13	472,76 €
Prix acquéreur 31/12/13	433,46 €
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	5 616 528 €
Nombre de parts échangées	12 066
PMP (prix de part acquéreur moyen)	465,48 €
Distribution	24,40 €
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN	1,72 €
en % de la distribution totale	7,05%
Dont revenu non récurrent: + valeur distribuée	-
en % de la distribution totale	-
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) (dividende brut avant prelevé libératoire année n (y compris acomptes exceptionnels et + valeur distribuée) / Prix de part acquéreur moyen année n)	5,24%
VPM (Variation du prix moyen de la part) (prix de part acquéreur moyen année n - prix de part acquéreur moyen année n-1) / prix de part acquéreur moyen année n)	-1,57%

Répartition sectorielle
en valeur vénale



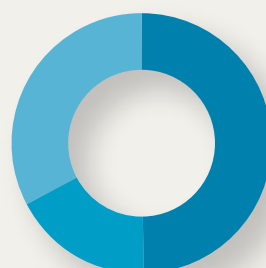
- Bureaux 85,99%
- Commerces 5,85%
- Loc. activités 6,67%
- Loc. indus. entrepôts 0,96%
- Terrains 0,52%

Répartition
sectorielle en m²

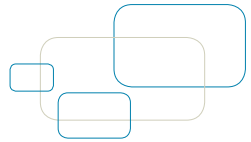


- Bureaux 77,81%
- Commerces 3,87%
- Loc. activités 13,44%
- Loc. indus. entrepôts 4,88%

Répartition géographique
en valeur vénale



- Région Parisienne 50,12%
- Paris 17,70%
- Province 32,80%



Une croissance qui se fait attendre

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

FRANCE 2013. VOUS AVEZ DIT « REPRISE » ?

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

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

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

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

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

2014.

MOINS QU'UNE REPRISE, UNE SORTIE DE RECESSION

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

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

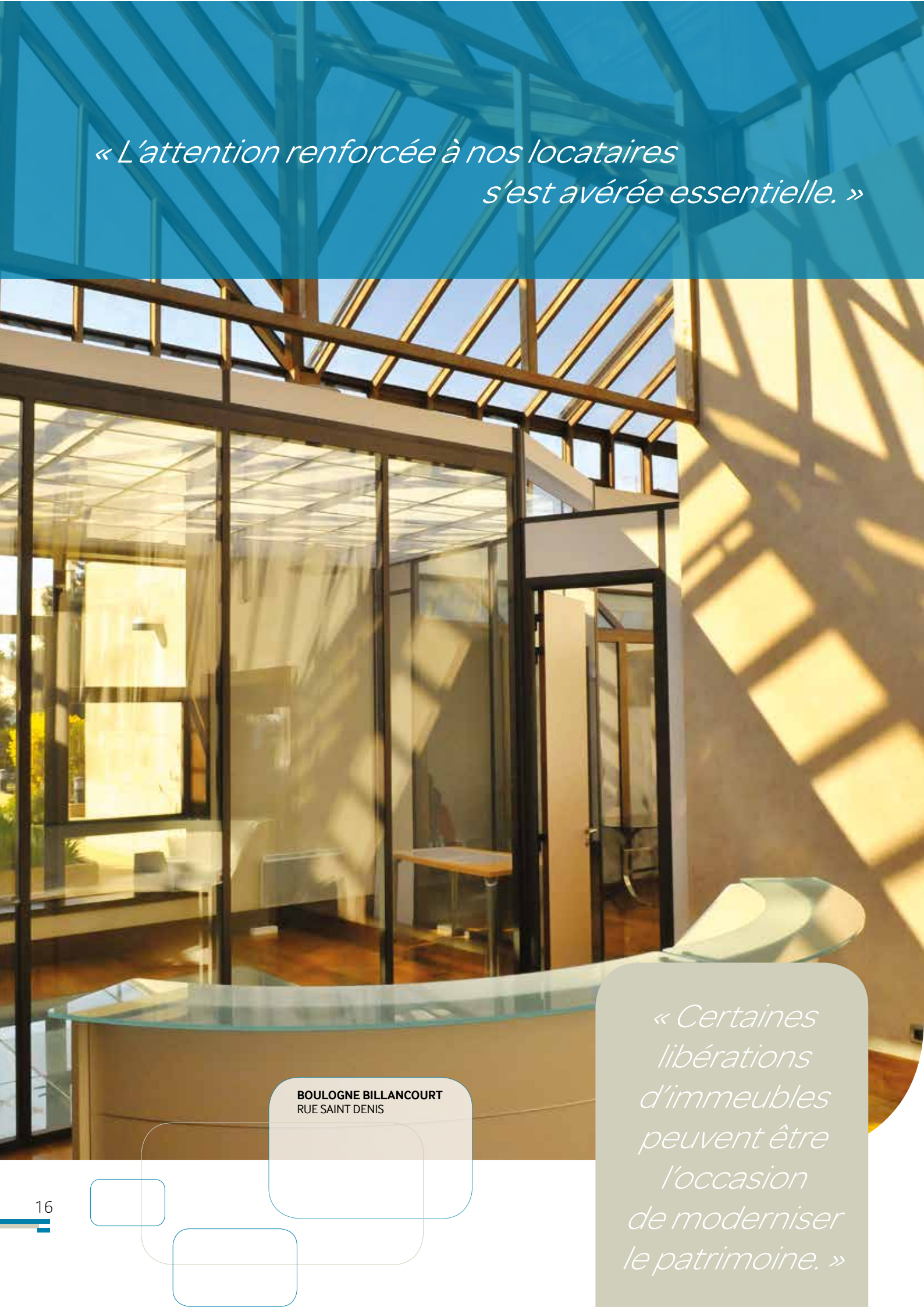
- Un marché locatif sensible, avec le maintien d'une offre supérieure à la demande, ce qui provoque une pression à la baisse des loyers et l'allongement des délais de relocations. Dans ce contexte, l'action des propriétaires pour maintenir et améliorer la qualité de leurs immeubles tout en maîtrisant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

LES PREMICES D'UN NOUVEAU CYCLE

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

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

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



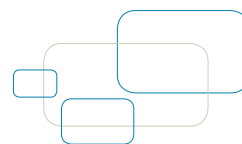
*« L'attention renforcée à nos locataires
s'est avérée essentielle. »*

BOULOGNE BILLANCOURT
RUE SAINT DENIS

*« Certaines
libérations
d'immeubles
peuvent être
l'occasion
de moderniser
le patrimoine. »*



Jean-Christophe Antoine
Directeur Général de
PERIAL Asset Management



Une stabilité globalement préservée

Notre analyse de l'environnement économique et de ses conséquences sur les entreprises et l'immobilier d'entreprise en 2013 n'a pas été démentie. Ainsi, nos prévisions de recettes locatives et de résultat pour le patrimoine de PF1, établies sur cette base, se révèlent en adéquation avec les résultats 2013.

Durant cet exercice, PF1 a ressenti les effets financiers de libérations d'immeubles importants, intervenues entre fin 2012 et le 1^{er} trimestre 2013, ce qui a entraîné une baisse du taux d'occupation par rapport à 2012. Plus de 50% du stock des locaux vacants portent sur 7 immeubles qui n'ont pas encore été reloués compte tenu de l'état du marché, soit un loyer potentiel de 4,6 M € et des charges et taxes non récupérables d'environ 978.000 €. Ces éléments ont bien entendu été intégrés dans notre réflexion et la stratégie mise en place dès fin 2012. Cette dernière s'est notamment bâtie, en 2013, autour de 3 axes principaux :

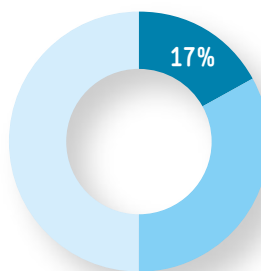
1. SECURISER ET ANTICIPER LES RISQUES LOCATIFS FUTURS

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

Ces initiatives permettent, outre de sécuriser des revenus locatifs sur les prochaines années, d'éviter une augmentation des locaux vacants qui engendre des charges et taxes non récupérables, ainsi que des honoraires de relocation qui pèsent directement sur le compte de résultat.

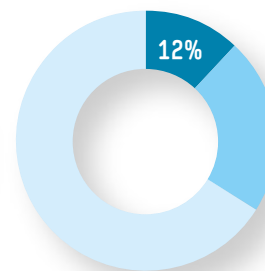
Ainsi renégociés, les baux deviennent sécurisés à minima jusqu'en 2016, date à laquelle nous pensons pouvoir retrouver une croissance économique positive et créatrice d'emplois avec, en corollaire, une demande de bureaux supérieure à l'offre, ce qui sera favorable aux propriétaires.

Top 5
des immeubles



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

Top 5
des locataires



- Top 5 des locataires 12%
- Vingt suivants 22%
- Reste 66%

Risques potentiels locatifs 2014

FIN BAIL

Risque 2014
(montant des loyers en €)

Baux à échéance 2014 (nb baux)

PF1

2 429 023
36

ÉCHÉANCE TRIENNALE

Risque exp triennale 2014
(montant des loyers en €)

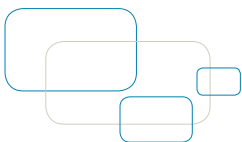
Baux à échéance 2014 (nb baux)

10 159 051
122

RISQUE TOTAL

Risque 2014
(montant des loyers en €)

12 588 074



2. MOBILISER TOUS LES MOYENS POUR RENFORCER LES RECETTES LOCATIVES

La réalisation de cet objectif passe par les relocations, mais également par l'utilisation des fonds disponibles et le recours à l'emprunt. L'environnement économique a entraîné, en Ile-de-France, une baisse de 25% du volume des locations de bureaux par rapport à 2012 et une augmentation générale des taux de vacance. On retrouve cette tendance au niveau de PF1, où le volume des relocations représente un loyer annuel HT de 1,5 millions d'euros face à des libérations dont le loyer annuel HT s'élève à 2,7 millions d'euros.

Outre les actions menées pour « remplir » les immeubles, nous avons étudié le renforcement des recettes locatives par la mobilisation des fonds disponibles, compte tenu de la faible rémunération des placements financiers par rapport au rendement immobilier. Enfin, les conditions actuelles de financement immobilier, et l'endettement quasi nul de PF1, nous ont aussi conduits à étudier les opportunités d'investissement avec un effet de levier positif.

Ainsi, au 2^{ème} trimestre 2013, un investissement de 28.770.400 € a été réalisé sur la base d'un taux de rendement net de 8,38%. Il a été financé par un crédit, in fine d'une durée de 7ans, avec possibilité de remboursement anticipé sans pénalité au taux de l'Euribor 3 mois (soit 0,30% au 31/12/2013) +1,75% de marge bancaire. Les conditions de ce prêt sont énoncées ci-après, mais l'effet de levier (le coût dû par rapport au rendement net immobilier) est largement positif. Cette acquisition réalisée le 12 juin 2013 a généré, avant charges financières, un revenu locatif supplémentaire d'environ 1,2 millions d'euros sur l'exercice. Précisons que ce recours à l'emprunt reste à un niveau modéré, le capital restant dû sur l'ensemble des emprunts contractés par PF1 représentant 5,49% de la valeur de réalisation de son patrimoine.

3. FAIRE DES LIBERATIONS D'IMMEUBLES UNE OPPORTUNITE

Au delà de leurs effets négatifs immédiats, certaines libérations peuvent être l'opportunité de moderniser un patrimoine, de renforcer ses revenus et sa valorisation future, pour proposer à la relocation une offre de qualité qui réponde aux besoins des entreprises.

Cette stratégie, qui peut engendrer une période d'immobilisation des locaux avant relocation (pour cause d'autorisations administratives, de délais de travaux, etc) permet surtout de remettre sur le marché des immeubles requalifiés constituant une offre plus concurrentielle. En effet, le constat général est que les locaux neufs ou rénovés nécessitent des délais moins longs pour trouver preneurs, à des conditions de négociation meilleures pour le propriétaire d'un point de vue financier et avec un engagement ferme du locataire sur une période supérieure à 3 ans.

Ainsi, au delà de travaux classiques de remise en état de locaux vacants, PF1 a adopté, pour 3 sites majeurs, une vraie stratégie de modernisation et d'optimisation :

- au 3 rue des Gravières à Neuilly-sur-Seine (92).

Le départ de la Société Deloitte, fin janvier 2013, a été l'occasion de réaliser des travaux de rénovation et de proposer à la location un immeuble indépendant d'environ 2.000 m² totalement rénové (niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation). Les travaux, achevés au 27 janvier 2014, ont été financés par prélèvement sur les provisions pour grosses réparations.

- au 15 avenue Morane Saulnier à Vélizy (78).

La société Gunnebo, après plus de 15 ans de location, a donné congé d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage de bureaux et activités d'environ 10.000 m². Le dernier loyer payé par cette société représentait 1.033.000 € HT par an. Après différentes études sur les possibilités de relocation, il est apparu que les délais et les loyers envisageables, après une remise en état minimale, ne participeraient pas à une amélioration des résultats futurs. Aussi, compte tenu de l'urbanisation de cette zone, de l'arrivée du tramway qui reliera Vélizy à la Porte de Chatillon, avec une station au pied de notre ensemble immobilier, nous avons souhaité requalifier le site et profiter de sa potentialité. Dans ce cadre, l'évolution des règles d'urbanisme laisse la possibilité de réaliser, au global, 14.000 m² de bureaux sur ce terrain. Après études financières, la solution retenue porte sur la restructuration complète du bâtiment de bureaux, qui bénéficiera du label BBC Rénovation et sera livré en août 2014. De son côté, le second bâtiment, à usage d'activités, a fait l'objet d'un permis de démolir et d'un permis de construire pour un bâtiment neuf conforme à la réglementation thermique 2012. Toutefois, celui-ci ne sera construit que si un locataire est trouvé avant lancement des travaux.

Le loyer projeté du premier immeuble, livré en 2014, est de 1.460.000 € HT par an, tandis que le loyer de la totalité de l'ensemble projeté serait de 3.400.000 € HT an. Fin 2013, une négociation pour la location de la totalité de cet ensemble immobilier n'a pu aboutir, mais elle a prouvé l'intérêt des entreprises pour ce type d'offre.

- à Lyon (69).

PF1, propriétaire depuis 1987 d'un immeuble de bureaux et activités de 4.650 m² face au stade de Gerland, et compte tenu d'une modification du droit des sols, a déposé et obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 12.459 m² et 160 parkings, labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) et HQE. Votre SCPI poursuit ainsi la mise en œuvre d'un projet de requalification répondant à la nécessaire adaptation aux normes environnementales et à l'optimisation financière ci-dessus énoncées.

Bien entendu, nous estimons que cette politique de modernisation et de valorisation produira pleinement ses effets sur 2015, compte tenu de la pré-commercialisation des projets avant travaux et des délais de construction pour les 2 derniers sujets évoqués.

« PF1 a adopté une vraie stratégie de modernisation et d'optimisation. »

LES CHIFFRES À RETENIR POUR LES COMPTES 2013

- des loyers en diminution de -2,62% par rapport à 2012.
 - des produits financiers faibles, compte tenu de la mobilisation de la trésorerie disponible pour des dépenses d'investissement immobilier.
 - des charges en augmentation (32,24% des revenus contre 27,50% en 2012), compte tenu d'une part des charges, taxes foncières et taxes bureaux non récupérables sur les locaux vacants et, d'autre part - de manière exceptionnelle sur 2013 - d'une augmentation des charges financières engendrée par les frais fixes de l'emprunt (frais de dossier...)
 - des provisions pour grosses réparations, à fin 2013, en hausse de +9,86% à 4.805.531 €. Un élément positif pour la poursuite de la rénovation et l'entretien du patrimoine.
 - un report à nouveau en diminution, compte tenu du dividende 2013, mais s'établissant à un niveau correct correspondant à 58 jours de distribution, soit 4.490.429 € fin 2013.
 - une valeur de réalisation qui s'établit à 434,81 € par part, soit en légère baisse de - 0,86%, et une valeur de reconstitution à 509,59 € par part.
 - un prix moyen acquéreur 2013 de 465,48 € par part, soit -9,31% par rapport à la valeur de reconstitution.
- La variation du prix moyen acquéreur sur 2013 s'est établi à -1,57% par rapport au prix moyen acquéreur 2012.
- un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) qui s'établit à 5,24% pour 2013.

PERSPECTIVES 2014

Malgré le tournant économique énoncé par le gouvernement qui pourrait éventuellement engendrer comme première étape positive le retour de la confiance, nous considérons que, pour le marché de l'immobilier d'entreprise, les signes d'une véritable reprise ne seront pas perceptibles en 2014. Au vu de cet environnement, les recettes locatives ne pourront augmenter de manière significative, ce qui nous amène à envisager, par prudence, un dividende prévisionnel 2014 compris entre 22 et 23,50 €.

Pour autant, cette situation peut être considérée comme une opportunité d'accélérer la modernisation et le verdissement du patrimoine, générateurs de revenus supplémentaires. Pour mémoire, le loyer des locaux actuellement vacants sur PF1 représente un manque à gagner de plus de 8.000.000 €. Il y a donc là un potentiel de recettes locatives supplémentaires et, en cas de relocation, de gain immédiat sur les charges et taxes portant sur lesdits locaux vacants. Enfin, comme énoncé, les sites majeurs libérés à Neuilly-sur-Seine, Vélizy, Chatillon et Lyon ont fait l'objet de travaux de modernisation ou de restructuration complète, permettant d'améliorer l'offre et de l'adapter aux besoins des entreprises. Ces opportunités immobilières et leur modernisation engagée devraient produire leur plein effet sur l'année 2015, avec une amélioration des recettes locatives et, donc, du résultat courant.

NOUVELLE ACQUISITION

Un nouvel investissement a été effectué en indivision avec la SCPI PFO2. Il porte sur un ensemble immobilier à usage de bureaux, situé à Puteaux (92) dans le secteur de la Défense, au pied du centre commercial des Quatre Temps. La quote-part de PF1 dans l'indivision constituée est de 40%, pour un montant net vendeur de 26.880.000 €.

Cet ensemble immobilier, loué par trois locataires, génère un rendement net immobilier de 8,38%. Les 2 baux principaux ont été sécurisés et ne peuvent être résiliés avant mi 2017.

FINANCEMENTS

Cette acquisition, à Puteaux, a été financée par emprunt afin de profiter des conditions favorables de crédit, dans le respect de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale de PF1.

Le crédit contracté auprès de LCL est un crédit in fine d'une durée de 7 ans, avec possibilité de remboursement anticipé sans pénalités. Les conditions du prêt sont :

- taux euribor 3 mois + 1,75% de marge bancaire.
- 75% du prêt fait l'objet d'une couverture par un swap (taux fixe de 1.3455%), afin de se garantir contre une éventuelle remontée des taux d'intérêt.
- les charges fixes non récurrentes (frais de dossier, d'hypothèque et de notaire) entraînent une augmentation des charges financières 2013.

L'effet de levier du crédit est largement positif et permet un renforcement des revenus locatifs de votre SCPI.

Le capital restant dû au titre des emprunts contractés représente **5,26%** de la valeur d'expertise au 31/12/2013.

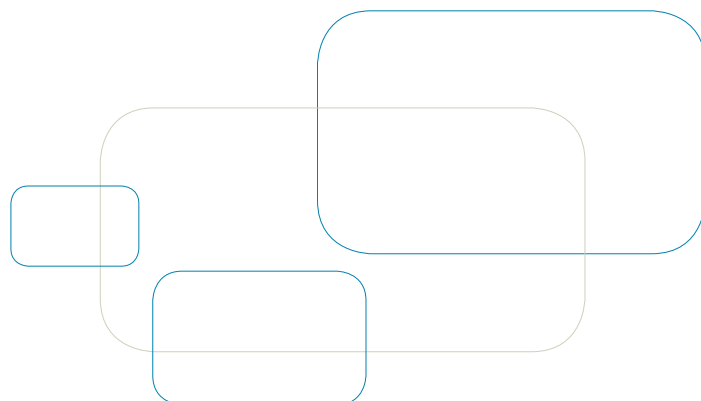
CESSIONS D'ACTIFS

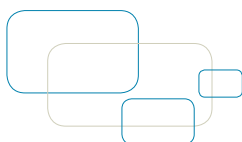
Comme en 2012, les cessions réalisées en 2013 ont porté sur les locaux les moins contributeurs au résultat.

Les ventes ont représenté un volume de 4.840.310 € net vendeur, et se sont concentrées sur des actifs partiellement ou totalement vacants.

La décision d'arbitrage a été prise en fonction de leur faible contribution, actuelle et potentielle, au résultat de PF1.

Globalement, les prix de vente sont supérieurs aux dernières valeurs d'expertise d'environ 17,50%. Au final, la plus-value comptable (avant impôts et autres prélèvements) s'élève à 401.745 €.





Arbitrages

Date	Immeuble	Nature	Zone géographique	Détention	Surface	Prix net vendeur	Valeur expertise
09/01/2013	METZ / TECHNOPOLE	BUR	PROVINCE	100%	1 044 m²	825 000 €	800 000 €
08/02/2013	TOULOUSE / BUROPOLIS Lot 264	BUR	PROVINCE	100%	125 m²	128 000 €	101 500 €
04/03/2013	PARIS / ST LAMBERT					17 791 €	0 €
1T2013	PF1				1.169 m²	970.790,60 €	884.929,10 €
14/06/2013	NICE / BUROSUD	BUR	PROVINCE	100%	373 m²	707 520 €	620 000 €
2T2013	PF1				373 m²	707 520 €	620 000 €
25/07/2013	MARSEILLE / CANEBIERE	BUR	PROVINCE	100%	1.254 m²	2 270 000 €	2 000 000 €
27/09/2013	NICE / ST ROCH (lot 603+pk)	BUR	PROVINCE	100%	1.060 m²	500 000 €	500 000 €
3T2013	PF1				2.314 m²	2 770 000 €	2 500 000 €
19/12/2013	TOULOUSE / BUROPOLIS Lot 277	BUR	PROVINCE	100%	117 m²	107 000 €	83 655 €
24/12/2013	TOULOUSE / BUROPOLIS Lot 288	BUR	PROVINCE	100%	109 m²	100 000 €	77 935 €
27/12/2013	TOULOUSE / BUROPOLIS Lot 287	BUR	PROVINCE	100%	204 m²	185 000 €	145 860 €
4T2013	PF1				430 m²	392 000 €	307 450 €
2013	PF1				4 286 m²	4 840 311 €	4 328 950 €

VALEURS D'EXPERTISE

Le patrimoine immobilier de PF1 fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les arbitrages à effectuer et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de vos SCPI en termes de distribution et de valorisation. Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1.

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

- 521.724.000 € (498.299.000 € en 2012) pour PF1.

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2012 est de +4,70 % pour PF1. A périmètre égal, la variation s'inscrit à + 0,20%. Cependant, cette tendance positive est le fait principal de la nouvelle acquisition réalisée par recours à l'emprunt. Globalement, les valeurs d'expertise des immeubles de PF1 sont stables. Seuls les immeubles vacants subissent une baisse plus

Prix moyen (par m²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
BUREAUX	6 564 €	2 404 €	1 333 €
COMMERCE	3 279 €	1 894 €	1 630 €
ACTIVITÉS	1 363 €	777 €	772 €
ENTREPÔTS			323 €

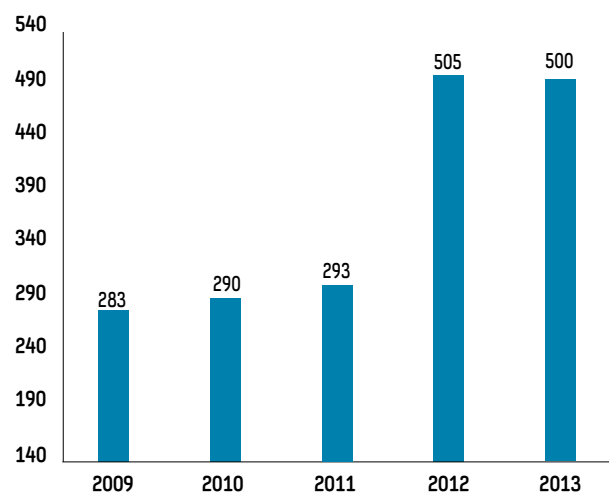
NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²

Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
BUREAUX	6,82%	9,23%	10,81%
COMMERCE	6,96%	9,72%	8,99%
ACTIVITÉS	8,87%	9,89%	11,64%
ENTREPÔTS			11,52%
TERRAIN			5,13%

NB : loyer annuel HT global retenu par les experts soit : loyer annuel facturé HT + loyer potentiel appliqué à la vacance.
DONNEES EXPERTISES / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%)

Actif net réévalué (en M. €)



forte de leur valeur fixée par les experts immobiliers. L'évolution de la valeur de réalisation est l'illustration de cette tendance générale avec une baisse limitée à -0,86% par rapport à 2012. Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce même dans un marché de l'immobilier incertain. Les valeurs vénales par m² sont éloignées de valeurs que nous considérons comme spéculatives. Le taux de rendement moyen net des immeubles de PF1 s'établit ainsi à 8,81% (taux effectif : loyer retenu par les experts rapporté à la valeur d'expertise DI).

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2013, à 500.254.363 € soit 434,81 € par part contre 438,59 € en 2012.
- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à 586.287.457 € soit 509,59 € par part contre 512,36 € en 2012.

SITUATION LOCATIVE

La situation locative de l'exercice 2013 s'inscrit à la baisse, conformément aux tendances générales du marché de l'immobilier d'entreprise. Nous constatons une baisse du taux d'occupation financier, principalement due à la libération de surfaces significatives sur deux premiers immeubles fin 2012 (Vélizy et Châtillon), et deux autres début 2013 (Neuilly-sur-Seine et Sèvres). Le volume des relocations n'a pas permis de compenser totalement ces libérations. Les immeubles de Châtillon et Neuilly-sur-Seine ont fait l'objet de remise en état et n'ont pu être disponibles à la location qu'en fin 2013, compte tenu des délais de travaux. Quant au site de Vélizy, il a fait l'objet d'une décision de restructuration, comme énoncé ci-dessus. On notera l'activité importante sur les renégociations des baux, dont le volume traité en 2013 atteint le montant de 1,275 millions d'euros. Un montant à comparer à celui des relocations, sur le même exercice, qui est de 1,499 millions d'euros. Si ces données soulignent bien la situation économique en 2013, elles mettent aussi l'accent sur notre volonté, en tant que propriétaire et dans ce contexte, d'anticiper et de sécuriser les risques de départ des locataires. Il est préférable, en effet, d'optimiser l'occupation des immeubles plutôt que de voir augmenter le taux de vacance et sa cohorte d'effets négatifs sur le résultat : augmentation des charges et taxes non récupérables, perte du loyer...

Chiffres clés

	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Surface m ²	284 000				313 000
Nbre d'immeuble	129				125
Nbre de locataires	520				514
Taux d'occupation financier	83,39%	81,14%	80,14%	80,42%	80,23%

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

Relocations 2013

DATE	SURFACE	LOYER
1T 2013	4 589 m ²	407 782 €
2T 2013	3 168 m ²	550 153 €
3T 2013	1 858 m ²	223 255 €
4T 2013	2 517 m ²	318 074 €
TOTAL	12 132 M²	1 499 264 €

Principales relocations

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
SAINT DENIS (Boulogne)	MAISON BLEUE	9	60%	845 m ²
PARIS (Vieille du temple)	IONIS	3/6/9	100%	221 m ²
IVRY (Michelet)	CASINO RESTAURATION	3/6/9	100%	991 m ²
STRASBOURG (Melnau)	EURO PROTECTION	6/9	100%	726 m ²
IVRY (Michelet)	BRUNET	3/6/9	100%	966 m ²

Renouvellements 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	900 M²	117 522 €

Principaux renouvellements

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
MÉRIGNAC - ARES	Caisse d'épargne	3/6/9	100%	215 m ²
NANTES ACROPOLE	AG BURU	3/6/9	100%	685 m ²

Renégociations 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	4 791 M²	784 051 €

Principales renégociations

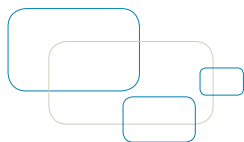
IMMEUBLE	LOCATAIRE	DURÉE BAIL	DÉTENTION	SURFACE
ILLKIRCH	QUINTILES	3/6/9	100%	2 344 m ²
ARCUEIL - 8 mai 45	CITILOG	3/6/9	100%	562 m ²

Congés 2013

DATE	SURFACE	LOYER
TOTAL	13 907 M²	2 671 606 €

Principaux congés

IMMEUBLE	LOCATAIRE	DÉTENTION	SURFACE
NEUILLY (Graviers)	FIDUCIAIRE INTER AUDIT	60%	2 102 m ²
SEVRES (Troyon)	ICON CLINICAL RESEARCH	100%	1 232 m ²
MÉRIGNAC (Kennedy)	POLE EMPLOI AQUITAINE	100%	720 m ²
ARCUEIL (8 MAI 45)	INCKA (EX AXLOG)	100%	728 m ²
PARIS (Vieille du temple)	BLUE KIWI SOFTWARE(ATOS)	100%	221 m ²



TAUX DE CHARGES

La totalité des charges de l'exercice s'inscrit en hausse par rapport à 2012. Cette évolution est due, notamment, aux charges financières engendrées par l'emprunt contracté au cours de cet exercice, mais aussi aux charges et taxes non récupérables sur les locaux vacants. Le taux de charges 2013 est de 32,24% du montant des revenus de l'année.

Provision pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle est adoptée avec généralement un provisionnement à 100% de toute somme due, dès lors qu'un retard de paiement de plus de trois mois est constaté.

En 2013, la société de gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires, et à solutionner très en amont les litiges entraînant la constitution de provisions qui pèsent sur le résultat.

Cette politique a permis, pour 2013, une baisse des dotations pour créances douteuses et une augmentation des reprises de provisions. De même, l'impact des pertes sur créances irrécouvrables est en baisse, à 147.000 € contre 195.000 € en 2012.

Principaux contentieux

En 2013, le principal contentieux concerne la société Sharon Wese, locataire de locaux d'activités à Courcouronnes.

La procédure porte sur des impayés de loyers et charges, pour un montant de 163.604 € ; une dotation complémentaire de 88.583 € a été passée afin de provisionner totalement ce risque. Cette société a été mise en redressement judiciaire et nous avons obtenu un paiement échelonné de notre créance. En cas de non-respect de l'échéancier de paiement, le bail sera résilié.

GROSSES REPARATIONS

Provision pour grosses réparations

En 2013, la dotation pour grosses réparations aura été de 3.207.841 €. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de 2.776.616 €.

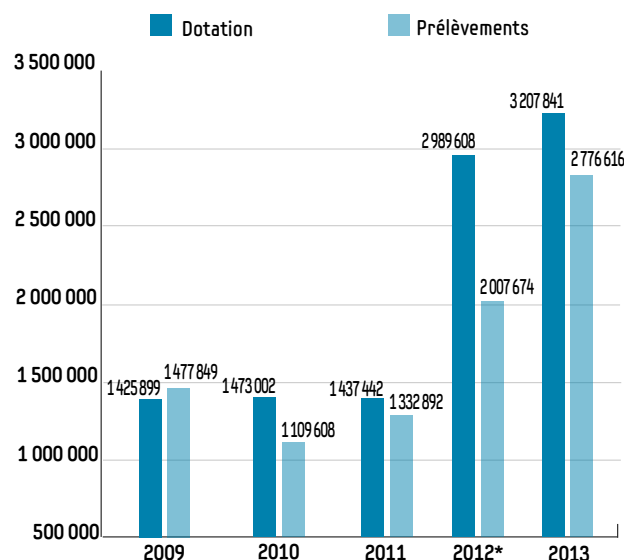
Cette dotation correspond actuellement à 0,70% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies

Évolution des provisions pour grosses réparations Après prélèvements (en €)

31/12/09	1 211 333
31/12/10	1 574 726
31/12/11	1 679 276
31/12/12	4 374 306
31/12/13	4 805 531

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



* Suite fusion PF1-PF2

sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PF1 de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31/12/2013, la provision pour grosses réparations est en augmentation significative (+9,86%) par rapport à 2012.

Elle s'élève à 4.805.531 €, ce qui donne une marge de manœuvre plus importante pour votre SCPI, dans un environnement où il est indispensable d'être en capacité d'entretenir, de maintenir à niveau et d'améliorer la qualité des immeubles et de leurs équipements.

Principaux travaux réalisés

VENISSIEUX	Réfection de la toiture	150 000 €
SAINT QUENTIN	Ravalement de façade	115 000 €
NEUILLY- GRAVIERS	Mise aux normes loi SAE 2013 restructuration totale de locaux climatisation totale de locaux aménagement extérieurs	975 000 €
SURESNES	Conformité ascenseurs	102 000 €

Une modernisation du patrimoine est engagée pour adapter en permanence notre offre immobilière aux besoins des entreprises. Cette stratégie engagée doit permettre non seulement de présenter, sur le marché, une offre plus compétitive face à la concurrence, mais aussi d'optimiser les conditions financières, la valorisation des actifs et bien évidemment leur pérennité.

« La dotation de provisions pour travaux est un gage de pérennité du patrimoine. »

3 exemples illustrent tout particulièrement cette stratégie :

- à **Neuilly-sur-Seine**, les travaux réalisés placent l'immeuble au niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation avec, selon les études thermiques réalisées, une diminution de la consommation réglementaire d'énergie de 66%.

- à **Vélizy**, suite au départ du locataire fin 2012, à l'évolution de cette zone et à la possibilité de construire des surfaces supplémentaires par rapport au bâti existant, notre analyse financière nous a conduit, d'une part, à déposer un permis de construire pour rénover un bâtiment existant à usage de bureaux, avec objectif de certification BBC Rénovation, et d'autre part, à la construction d'un immeuble neuf certifié BBC et conforme à la réglementation thermique. L'investissement engagé sur cet ensemble immobilier, d'un montant de 6.618.652 € HT à fin 2013, est financé par les disponibilités, notamment issues de cessions d'immeubles vacants.

- à **Lyon**, il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble certifié HQE et BBC, conforme à la réglementation thermique 2012. Les dépenses engagées - études, conception, démolition et taxes diverses - s'élèvent à 2.776.308 € HT et ont été financées par la trésorerie disponible, notamment grâce à la cession de locaux vacants. Pour ces deux derniers projets de modernisation, le lancement de la construction des immeubles neufs est suspendu à leur commercialisation. PF1 étudie toutes les

possibilités susceptibles d'améliorer les résultats, notamment la conservation ou la vente partielle ou totale desdits sites. Votre SCPI reste néanmoins convaincue du bienfondé patrimonial et financier de ces sujets de modernisation sur le moyen terme.

RESULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 48.462.102 € contre 50.069.185 € en 2012.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 149.178 € contre 279.438 € en 2012.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 26.091.833 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

• bénéfice de l'exercice :	26.091.833 €
• report à nouveau :	+ 6.470.845 €
	32.562.678 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **28.072.249 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **4.490.429 €**

Le revenu par part s'élèvera ainsi à **24,40 €**.

Le report à nouveau représentera **3,90 €** par part, soit 58 jours de distribution.

Évolution du capital (en €)

Date de création : 1966 Capital initial : 81 865 € Nominal de la part : 153 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2009	102 461 499	0	669 683	11 022	0	449,64*
2010	102 461 499	0	669 683	10 896	0	462,36*
2011	102 461 499	0	669 683	10 907	0	475,07*
2012 **	176 026 806	0	1 150 502	14 576	0	472,76*
2013	176 026 806	0	1 150 502	14 618	0	433,46*

(1) Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital).

* Dernier prix d'exécution (Prix acquéreur Frais inclus) constaté.

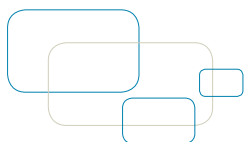
** Suite fusion SCPI PF1 – PF2.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN € HT)
2009	14 370	2,15%	115	NS	-
2010	10 433	1,56%	30	NS	-
2011	11 177	1,67%	947	NS	-
2012 *	15 867	2,37%	129	NS	-
2013	12 066	1,05%	6 615	NS	-

* Post fusion PF1-PF2.

RAPPORT DE GESTION



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

ANNÉES	2009		2010		2011		2012		2013	
	(€)	% DU TOTAL DES REVENUS	(€)	% DU TOTAL DES REVENUS	(€)	% DU TOTAL DES REVENUS	(€)	% DU TOTAL DES REVENUS	(€)	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	34,04	95,46	32,38	97,53	32,67	97,06	33,68	97,03	32,80	98,00
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,68	1,92	0,32	0,96	0,33	0,99	0,24	0,69	0,13	0,39
- Produits divers	0,93	2,62	0,50	1,51	0,66	1,95	0,79	2,28	0,54	1,61
TOTAL REVENUS	35,66	100,00	33,20	100,00	33,66	100,00	34,71	100,00	33,47	100,00
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	3,46	9,72	3,26	9,82	3,28	9,75	3,37	9,71	3,29	9,82
- Autres frais de gestion	1,19	3,34	1,07	3,22	1,29	3,82	0,93	2,68	1,68	5,04
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,95	8,27	2,03	6,12	2,59	7,68	2,50	7,20	2,91	8,69
- Charges locatives non récupérables	1,85	5,20	1,80	5,43	1,66	4,94	1,80	5,19	2,63	7,85
Sous total charges externes	9,45	26,53	8,16	24,58	8,82	26,18	8,60	24,78	10,51	31,40
- Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres										
- Provisions nettes (2)										
- Travaux	-0,08	-0,22	0,54	1,63	0,16	0,46	0,85	2,45	0,37	1,12
- Autres	-0,18	-0,51	0,16	0,48	0,25	0,75	0,10	0,29	-0,09	-0,27
Sous total charges internes	-0,26	-0,73	0,70	2,11	0,41	1,21	0,95	2,74	0,28	0,85
TOTAL CHARGES	9,19	25,80	8,86	26,69	9,22	27,39	9,55	27,51	10,79	32,24
RESULTAT COURANT	26,47	74,20	24,34	73,31	24,43	72,61	25,16	72,49	22,68	67,76
- Variation report à nouveau	0,27	0,75	-1,86	-5,60	-1,77	-5,25	-0,04	-0,12	-1,72	-5,14
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	26,20	73,45	26,20	78,92	26,20	77,86	25,20	72,60	24,40	72,90
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	25,97	72,83	26,10	78,61	26,11	77,58	25,11	72,34	24,34	72,72

Évolution du prix de la part (en €)

	2009	2010	2011	2012	2013
PRIX DE SOUSCRIPTION OU D'EXÉCUTION AU 01/01 *	447,33	449,64	462,36	475,07	472,76
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	26,20	26,20	26,20	25,20	24,40
RENTABILITÉ DE LA PART (DVM) EN % (1)	5,87%	5,81%	5,56%	5,33%	5,24%
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	10,12	8,26	6,49	5,62	3,90

* Prix acquéreur frais inclus

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

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/12*	VARIATION 2013	TOTAL 31/12/13
Fonds collectés	467 493 342		467 493 342
+ Cessions d'immeubles	74 500 262	4 840 311	79 340 573
+ Divers (Emprunt)	5 966 704	26 880 000	32 846 704
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	514 344 950	29 425 084	543 770 034
- Frais d'acquisition (non récupérables)			0
- Divers	9 786 588	1 118 991	10 905 579
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	610 264	1 176 236	1 786 500**

* Depuis l'origine de la société.

** En tenant compte des engagements sur immobilisation, le montant de la trésorerie à investir était de -103 925€ au 31 /12/12, et de -4.073.323€ au 31/12/13.

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire, afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2013 traduisent un échange de : 1,09 % soit 12.066 parts du capital de PF1. Par rapport à l'année dernière, les parts en attente à un prix plus élevé que le marché étaient au nombre de 6.615.

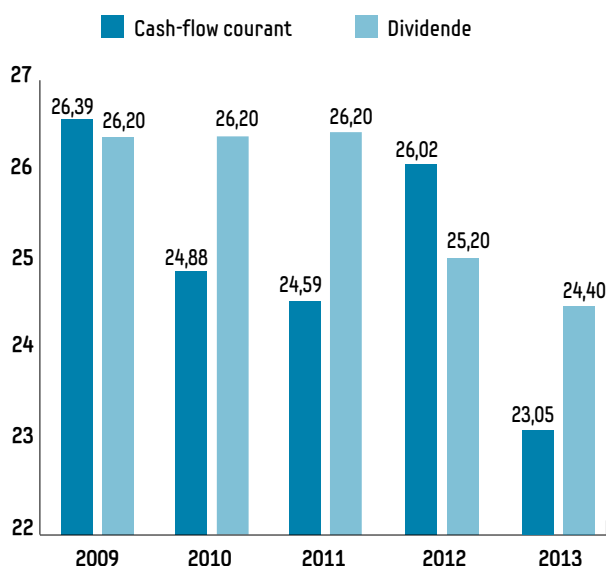
Le prix moyen net acquéreur pour l'exercice est de 465,48 € par part. Le prix net acquéreur lors de la dernière confrontation de l'année 2013 ressortait à 433,46 €.

Nous constatons sur cet exercice une baisse des transactions sur le marché secondaire, une augmentation des parts en attente et une décorrélation entre le prix net acquéreur de la dernière confrontation (433,46 € par part) et la valeur de reconstitution de la société, soit 509,59 € par part.

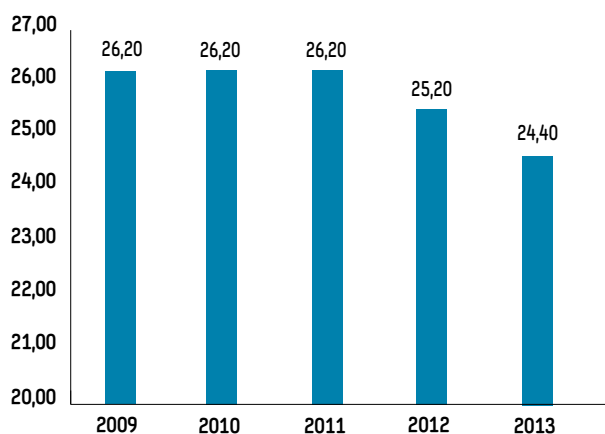
NANTERRE
RUE D'ARRAS

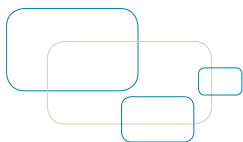


Cash Flow courant et dividende par part (en €)

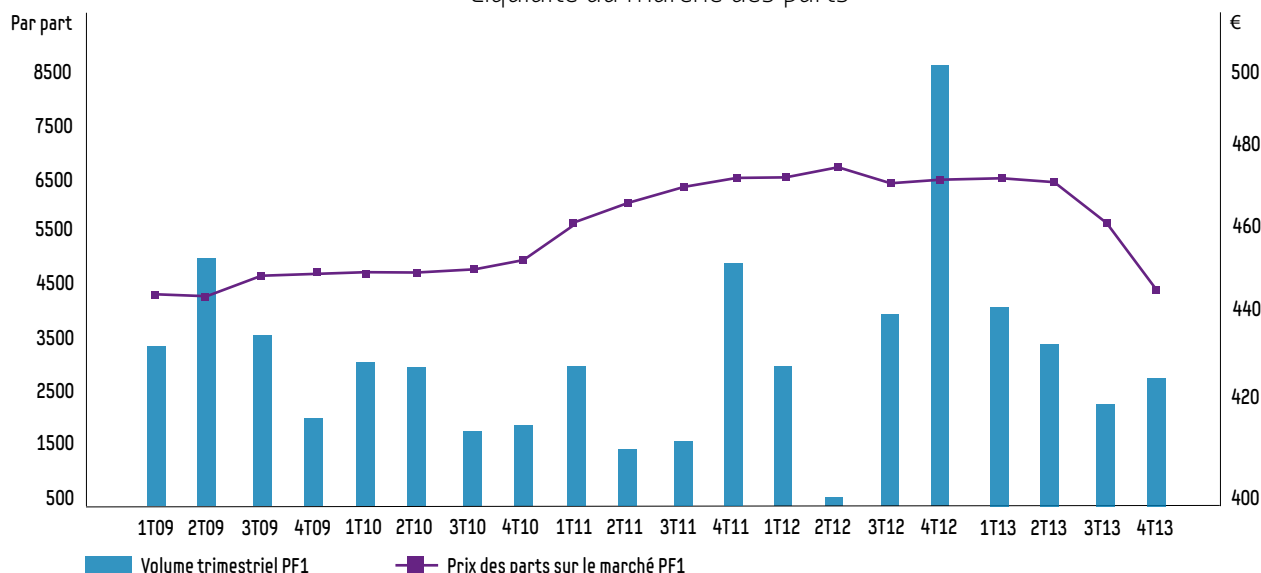


Évolution des dividendes (en €)





Liquidité du marché des parts



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

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

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

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

Ce choix a été porté à la connaissance de vos Conseils de Surveillance et est soumis au vote de votre Assemblée. Une résolution est inscrite en ce sens à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI.

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

L'objet de ces modifications concerne notamment :

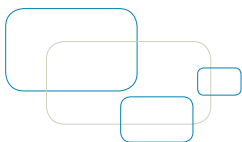
- l'adjonction dans l'objet social de la possibilité d'acquérir des parts de SCI, de construire des immeubles sans modifier le caractère civil de l'activité civile ni le régime fiscal de votre SCPI, ainsi que la prise en compte de la nouvelle numérotation de la réglementation.
- l'intégration dans la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

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



*« Le dépositaire
contrôle les
opérations et les flux
financiers à l'actif et
au passif. »*

**NANTES, BARTHOU
TRIPODE**



Jean PITOIS
Président du Conseil
de Surveillance de PF1

MESDAMES, MESDEMOISELLES, MESSIEURS LES ASSOCIÉS, ET REPRÉSENTANTS DES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES,

Au cours de l'exercice 2013, votre Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions légales.

Lors de nos réunions, nous avons pu suivre et apprécier la vie de la SCPI, examiner ses comptes, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion, et recueillir les avis du Commissaire aux Comptes.

L'examen de la gestion et des résultats met en évidence les éléments suivants :

Le patrimoine social

L'expertise annuelle réalisée par la Société FONCIER EXPERTISE révèle un accroissement de 4,70% de la valeur de notre patrimoine immobilier global en 2013. Néanmoins, à périmètre égal de détention de biens, cet accroissement s'avère limité à 0,20%.

La provision pour grosses réparations, réserve prudentielle dont dispose notre SCPI pour entretenir son patrimoine et satisfaire les exigences croissantes des locataires, a été relevée de 9,86 % par rapport à 2012 et représente au 31 décembre 2013 un montant de 4 805 531 €, soit près de deux annuités de dépenses de cette nature, et 0,92 % de la valeur estimée de nos immeubles.

Le taux d'occupation financier de nos immeubles au 31 décembre 2013 s'élève à 80,23% contre 83,39% au 31 décembre 2012, et 89,90% au 31 décembre 2011.

Résultat et dividendes

Les libérations d'immeubles importants ont entraîné une baisse des taux d'occupation et des revenus locatifs (-2,62% par rapport à 2012).

Les produits financiers ont régressé par l'effet conjugué de taux d'intérêt moins gratifiant et d'une trésorerie amputée de réemplois immobiliers.

Les charges ont globalement augmenté et pesé proportionnellement plus encore sur des revenus en régression.

Cette conjugaison néfaste a obéré le bénéfice net de 10%. Grâce au report à nouveau qui avait été sagement constitué et préservé, la société a pu distribuer en 2013, un dividende de 24,40 € par part sociale contre 25,20 € en 2012.

Le report à nouveau représente encore près de deux mois de résultat annuel.

Les perspectives du marché de l'immobilier d'entreprise ne permettent pas d'augurer une amélioration sensible des revenus locatifs avant de longs mois et il est à craindre que l'année 2014 ne soit pas significativement meilleure que 2013.

Valeur et marché des parts sociales

Le prix net vendeur a baissé de 8,31 % au cours de l'année 2013 et 12 066 parts ont été échangées, soit sensiblement moins qu'en 2012.

En fin d'exercice, 6 615 parts, offertes à un prix supérieur à celui du marché, restaient en attente d'acquéreurs.

Nous constatons que la valeur d'acquisition de la part en fin d'année offrait un rendement de 5,63% sur la base des revenus distribués en 2013, et que le prix d'acquisition de 433,46 € est sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution de la Société, soit 509,59 € par part.

Nous remarquons que le prix des parts est corrélé aux attentes de revenus des investisseurs et décorrélié de la valeur foncière intrinsèque expertisée.

Conclusion

Les indicateurs que nous avons analysés ensemble témoignent, malgré un environnement économique difficile, de la capacité de notre SCPI à préserver jusqu'à maintenant des flux réguliers de revenus aux détenteurs de parts.

La situation économique a commencé à répercuter ses effets sur la formation du résultat de notre SCPI, même si cette dernière avait jusqu'alors réussi à en surmonter les difficultés.

La qualité de la gestion de notre société et sa prudence doivent rester les garants de la régularité des dividendes que nous attendons, et nous maintiendrons notre vigilance dans la crainte d'une dégradation persistante de notre environnement économique.

Nonobstant l'attention constante et les efforts de la Société de gestion pour maintenir un taux d'occupation satisfaisant dans un marché tendu, nous resterons attentifs à la pertinence des arbitrages choisis pour préserver la valeur de nos résultats financiers.

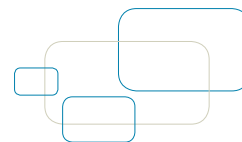
Nous remercions les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier qui sont soumises au vote de l'Assemblée générale, votre Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

A l'issue de cet exercice, vous devez procéder à l'élection de membres du Conseil de Surveillance. Il vous importera de choisir vos représentants en fonction des critères qui vous apparaîtront susceptibles de refléter leurs aptitudes à défendre vos légitimes intérêts.

Jean PITOIS

Le Président du Conseil de Surveillance de PF1



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. LA PARTICIPATION FONCIERE 1 tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2011.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

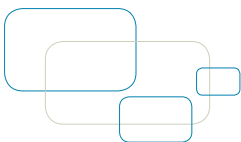
III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Mézy sur Seine, le 19 mars 2014

Olivier BOURNET
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES



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

Aux Associés,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société la S.C.P.I. LA PARTICIPATION FONCIERE 1, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, j'ai été avisé de l'exécution de la convention suivante.

AVEC LA SOCIETE PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2013 a autorisé votre société de gestion à percevoir une rémunération au taux de 2,50 % calculée sur le prix de vente net vendeur constaté sur les cessions d'immeubles réalisées en 2013.

Le montant pris en charge sur l'exercice 2013 par votre S.C.P.I. au titre de ces commissions d'arbitrage s'élève à 120 563.00 € hors taxes.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

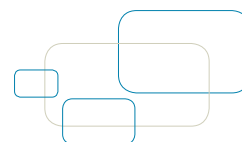
AVEC LA SOCIETE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de votre société, concernant la rémunération de la Société de Gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT, il est prévu :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.
Au titre de l'exercice 2013, votre société a pris en charge un montant de 3 780 283 € hors taxes.
- Une commission de souscription
En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.
- Une commission de cession de parts
Aucune commission de cession n'a également été versée par votre société au cours de l'exercice 2013.

Mézy sur Seine, le 19 mars 2014

Olivier BOURNET
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES



État du patrimoine (en € H.T.)

	31 Décembre 2013		31 Décembre 2012	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+454 109 312,96	+521 724 000,00	+430 623 235,34	+498 299 000,00
Immobilisations en cours	+4 153 698,09		+2 653 257,72	
Charges à répart.sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation exept.d'immob.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 805 530,93		-4 374 306,07	
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	453 457 480,12	521 724 000,00	428 902 186,99	498 299 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+223 533,10	+223 533,10	+220 383,10	+220 383,10
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+2 399 971,48	+2 399 971,48	+2 786 532,97	+2 786 532,97
Autres créances	+8 973 639,81	+8 973 639,81	+8 144 696,97	+8 144 696,97
Provis. pour dépréciation des créances	-1 183 059,81	-1 183 059,81	-1 310 350,08	-1 310 350,08
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+23 358 647,10	+23 358 647,10	+25 068 205,33	+25 068 205,33
Provisions pour risques et charges	-54 302,45	-54 302,45	-32 600,68	-32 600,68
Dettes				
Dettes financières	-35 272 001,87	-35 272 001,87	-8 916 286,72	-8 916 286,72
Dettes d'exploitation	-8 842 588,82	-8 842 588,82	-8 495 369,10	-8 495 369,10
Dettes diverses	-11 073 475,72	-11 073 475,72	-11 163 915,67	-11 163 915,67
TOTAL 2	-21 469 637,18	-21 469 637,18	6 301 296,12	6 301 296,12
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	431 987 842,94		435 203 483,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		500 254 362,82		504 600 296,12

...

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

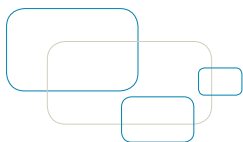


Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	1 janvier 2013 Situation d'ouverture	Affectation résultat n-1	Autres mouvements situation de clôture	31 décembre 2013
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	176 026 806,00			176 026 806,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	129 723 570,30			129 723 570,30
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 589 012,32		-1 573 187,01	-5 162 199,33
Primes de Fusion				
Prime de Fusion	138 524 459,09			138 524 459,09
Prélèvement sur prime de Fusion	-5 116 184,36			-5 116 184,36
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	160 760,98			160 760,98
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-6 997 761,31		337 962,89	-6 659 798,42
Réserves				
Report à nouveau	6 513 104,43	-42 259,70		6 470 844,73
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	28 951 436,20	-28 951 436,20	26 091 832,75	26 091 832,75
Acomptes sur distribution	-28 993 695,90	28 993 695,90	-28 072 248,80	-28 072 248,80
TOTAL GÉNÉRAL	435 203 483,11	-	-3 215 640,17	431 987 842,94

LYON
VAISE



Compte de résultat (charges H.T.)

	31 décembre 2013	Totaux partiels	31 décembre 2012	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		16 603 439,69		15 559 454,07
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 235 179,72		10 616 799,30	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	567 834,58		864 317,91	
Grosses réparations	2 776 616,22		2 007 674,01	
Autres charges immobilières	3 023 809,17		2 070 662,85	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		10 438 672,15		9 626 234,88
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	3 780 283,22		3 878 068,58	
Diverses charges d'exploitation	3 083 676,43		2 202 497,87	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement /immob locatives				
Amortissement des frais recherche locataires				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	345 169,65		523 459,95	
Provisions pour grosses réparations	3 207 841,08		2 989 607,80	
Provisions pour risques et charges	21 701,77		32 600,68	
Autres charges				
CHARGES FINANCIÈRES		477 016,54		82 454,61
Charges financières diverses	477 016,54		82 454,61	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		2 687,04		614,86
Charges exceptionnelles	2 687,04		614,86	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	27 521 815,42	27 521 815,42	25 268 758,42	25 268 758,42
Bénéfice net		26 091 832,75		28 951 436,30
TOTAL GENERAL		53 613 648,17		54 220 194,72

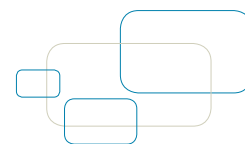
Compte de résultat (produits H.T.)

	31 décembre 2013	Totaux partiels	31 décembre 2012	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		48 462 101,99		50 069 185,49
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	37 736 807,30		38 752 122,81	
Charges facturées	10 235 179,72		10 616 799,30	
Produits annexes	490 114,97		700 263,38	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		4 870 676,14		3 669 876,97
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	472 459,92		444 269,26	
Provisions pour grosses réparations	2 776 616,22		2 007 674,01	
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	1 621 600,00		1 211 212,20	
Autres produits			6 721,50	
PRODUITS FINANCIERS		149 178,27		279 437,78
Divers produits financiers	149 178,27		279 437,78	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		131 691,77		201 694,48
Produits exceptionnels	131 691,77		201 694,48	
Reprises d'amort. et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	53 613 648,17	53 613 648,17	54 220 194,72	54 220 194,72
Perte nette				
TOTAL GENERAL		53 613 648,17		54 220 194,72

*« Les résultats de PF1
sont conformes aux prévisions. »*

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

NANTERRE
RUE D'ARRAS



La Participation Foncière 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de 40% d'un immeuble à Puteaux en indivision avec la SCPI PFO₂ pour un montant acte en mains de 28,8 millions d'euros financés par emprunt in fine à hauteur de 26,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2013 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 431.987.843€ et une valeur estimée totale de 500.254.363€.
- Le bénéfice s'établit à 26.091.833€, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 24.40 €.
- Le capital social s'élève à 176.026.806€, divisé en 1.150.502 parts de 153 € chacune.

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

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

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

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

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

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/1972 qui avaient fait l'objet d'une réévaluation. 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 «ter-

rains 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. Le total du prix des terrains inscrit en comptabilité est de 8.920.854€, il se rattache à des constructions dont le montant est de 10.765.086€. Il comprend notamment un terrain sis à Chassieu, rue du Progrès, acquis en 2004 pour un montant de 2.026.300€, loué par bail emphytéotique à la SCPI la Participation Foncière Opportunité et un terrain à Lyon pour 2.770.520€ reclassé suite à la démolition de l'immeuble en 2011.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne font l'objet d'aucun amortissement.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

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

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

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

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

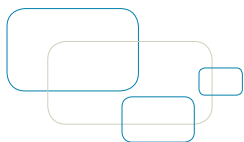
La Société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 94 actualisations, 29 révisions quinquennales, Deux immeubles ont fait l'objet d'une première expertise.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	458 263 011	398,32
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	521 724 000	453,48
VALEUR DE RÉALISATION	500 254 363	434,81
VALEUR DE RECONSTITUTION	586 287 457	509,59



ANNEXE



Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est passé de 0,69% à 0,70% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/13.

Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

Provision des créances locataires

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

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

Gestion Locative

Conformément à l'article 19 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Prélèvements sur prime d'émission

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

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

III - TABLEAUX CHIFFRES (EN EUROS)

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Etat de l'actif immobilisé

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	VALEUR BRUTE AU 01/01/2013	ACQUISITIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE AU 31/12/2013
TERRAINS ET IMMEUBLES LOCATIFS	411 881 197	27 148 800	4 205 863	434 824 134
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS	18 742 038	775 843	232 702	19 285 179
IMMOBILISATIONS EN COURS	2 653 258	1 500 440		4 153 698
TOTAL	433 276 493	29 425 084	4 438 566	458 263 011

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2013		VALEURS NETTES 2012	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
BUREAUX	405 137 312	448 649 000	379 730 750	426 209 000
LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS	4 760 682	5 030 000	4 760 682	5 240 000
LOCAUX COMMERCIAUX	14 830 521	30 535 000	15 318 722	29 640 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS	31 508 196	34 800 000	31 440 039	34 480 000
TERRAINS	2 026 300	2 710 000	2 026 300	2 730 000
TOTAL	458 263 011	521 724 000	433 276 493	498 299 000

«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 42 du présent document.

Etat des provisions

	MONTANT AU 01/01/13	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE *	MONTANT AU 31/12/13
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	4 374 306	3 207 841	2 776 616	4 805 531
TOTAL	4 374 306	3 207 841	2 776 616	4 805 531

* Provisions utilisées

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CREANCES

Locataires et comptes rattachés

	2013	2012
SOLDE LOCATAIRES DÉBITEURS	2 077 180	2 488 484
DONT LOCATAIRES DOUTEUX *	1 609 237	1 853 323
FACTURES À ÉTABLIR	318 907	298 049
PROVISIONS SUR CHARGES	3 885	
TOTAL	2 399 971	2 786 533

* soit une base HT de 1.195.758 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 1.183.060 €.

Autres créances

	2013	2012
CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES	351 894	313 589
FOURNISSEURS DÉBITEURS	506	1 589
DÉBITEURS DIVERS	421 233	60 324
PROVISIONS SUR CHARGES VERSÉES AUX SYNDICS	8 186 564	7 755 752
AUTRES CRÉANCES (SUBVENTIONS À RECEVOIR...)	13 443	13 443
TOTAL	8 973 640	8 144 697

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

La Participation Foncière 1 ne détient pas de valeurs mobilières de placement.

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (23 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Neuflize O.B.C, Calyon, Société Générale, Bred, Crédit Agricole et Banque Palatine.

AUTRES PROVISIONS

	MONTANT AU 01/01/13	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE *	MONTANT AU 31/12/13
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES COMPTES LOCATAIRES *	1 310 350	330 825	458 115	1 183 060
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**	32 601	21 702		54 302
TOTAL	1 342 951	352 527	458 115	1 237 362

* Reprise : Dont 147.303€ de créances irrécouvrables.

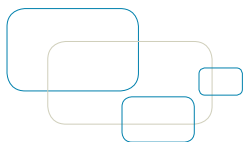
Dotations : 88.583 sur le locataire SHARON WESE, 49.419 € sur EUROSOFILTRA, 42.146 € pour XL ENVELOP et 30.362 € pour ST DANIEL.

** un litige concerné au titre d'un risque de reversement de loyers et charges.



NEUILLY SUR SEINE
RUE DES GRAVIERS

ANNEXE



DETTES

Dettes financières

	2013	2012
EMPRUNTS BANCAIRES *	27 496 369	1 067 048
DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS DES LOCATAIRES	7 764 840	7 837 156
SOLDES CRÉDITEURS DE BANQUES	10 793	12 082
TOTAL	35 272 002	8 916 287

*Il subsiste deux emprunts à taux fixe auprès de CADIF avec des échéances de fin de remboursement en 2014 et 2015 pour 549 K€.

Un nouvel emprunt in fine à taux variable à échéance au 31/05/2020 d'un montant de 26.880 K€ a été souscrit auprès d'LCL le 10/06/2013 au taux Euribor 3 mois + 1,75% de marge bancaire pour financer l'acquisition de Puteaux.

Il est couvert par un SWAP au taux de 1,3455% à hauteur de 20.160 K€

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

Dettes d'exploitation

	2013	2012
COMPTES LOCATAIRES CRÉDITEURS	859 486	790 913
LOCATAIRES PROVISIONS SUR CHARGES REÇUES	6 031 717	6 009 112
GÉRANCE, FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 951 386	1 695 344
TOTAL	8 842 589	8 495 369

Dettes diverses

	2013	2012
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 356 130	1 130 136
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS	249 871	44 622
ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	7 618 460	8 266 353
CRÉDITEURS DIVERS	1 849 015	1 722 805
TOTAL	11 073 476	11 163 916

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Il s'élève à 176.026.806 € divisé en 1.150.502 parts de 153 € de nominal. Aucun mouvement sur l'exercice.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	MONTANT AU 01/01/13	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/13
PRIME D'ÉMISSION BRUTE	129 723 570		129 723 570
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION			
- FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	3 618 144	1 573 187*	5 191 331
- TVA NON RÉCUPÉRABLE SUR ACQUISITION D'IMMEUBLES	-29 132		-29 132
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	3 589 012	1 573 187	5 162 199
PRIME D'ÉMISSION NETTE	126 134 558	-1 573 187	124 561 371

* Principalement sur l'immeuble de Puteaux pour 1.584.587 € et quelques régularisations sur des acquisitions antérieures à l'exercice.

Prime de fusion

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de PF2 par PF1.

Prélèvements sur prime de fusion

PRIME DE FUSION BRUTE	138 524 459
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME DE FUSION	
RECONSTITUTION REPORT À NOUVEAU PF2	2 164 153
RECONSTITUTION PROVISION POUR GROSSES RÉPARATION PF2	1 713 096
VERSEMENTS ET ROMPUS	540 039
FRAIS DE FUSION	698 896
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	5 116 184
PRIME D'ÉMISSION NETTE	133 408 275

Ce montant est sans changement par rapport au 31/12/2012.

Plus ou moins- values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2013 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 6.659.798€ dont une plus-value de 337.963€ (après impôt égalitaire de 63.782€) imputable aux ventes de l'exercice :

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSIION	+ VALUE	- VALUE
METZ TECHNOPOLE	800 000	825 000	25 000	
PARIS ST LAMBERT		17 791	17 791	
NICE BUROSUD	516 560	707 520	190 960	
MARSEILLE CANNEBIÈRE	2 103 183	2 270 000	166 817	
NICE ST ROCH	488 202	500 000	11 798	
TOULOUSE BUROPOLIS	530 621	520 000		10 621
TOTAL	4 438 566	4 840 311	412 366	10 621
PLUS VALUE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔT			401 745	

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 juin 2013 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2012 de 28.951.436€ à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 28.993.696 € et de prélever le solde, soit 42.260 €, sur le report à nouveau.

COMPTES DE RESULTAT

Ventilation des remboursements de charges

NATURE DES CHARGES	MONTANT
CHARGES DIVERSES, FOURNITURES ET SERVICES	2 627 236
TAXES LOCATIVES (TOM...)	733 393
TOTAL CHARGES LOCATIVES	3 360 629
TRAVAUX, ENTRETIEN COURANT	1 692 290
ASSURANCES	189 470
TAXES FONCIÈRES	3 503 936
TAXES SUR LES BUREAUX EN IDF	829 343
FRAIS DE PROCÉDURES	9 755
COMMISSIONS ET HONORAIRES	649 756
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	6 874 551
TOTAL	10 235 180

Autres charges immobilières

	2013	2012
CHARGES DE COPROPRIÉTÉS	853 397	448 626
FRAIS DE PROCÉDURES (HONORAIRES AVOCATS, HUISSIERS...)	267 899	194 392
IMPÔTS (TAXES FONCIÈRES, TAXES BUREAUX...)	1 656 502	1 180 694
AUTRES (ASSURANCES, HONORAIRES DIVERS, AUDITS ÉNERGÉTIQUES ...)	246 011	246 951
TOTAL	3 023 809	2 070 663

Diverses charges d'exploitation

	2013	2012
HONORAIRES COMMISSAIRE AUX COMPTES	46 250	51 250
HONORAIRES D'EXPERTISE DES IMMEUBLES	85 170	83 296
HONORAIRES RECHERCHE LOCATAIRE	222 393	309 474
HONORAIRES DIVERS *	395 191	736 396
PUBLICITÉ ET PUBLICATION	63 449	129 589
FRAIS DE PTT	57 300	14 967
SERVICES BANCAIRES	248 558	28 127
C.E.T. (CVAE)	267 440	112 584
DROITS D'ENREGISTREMENT *	1 368 229	437 189
RÉMUNÉRATION CONSEIL DE SURVEILLANCE	16 000	16 000
PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	147 303	194 874
COMMISSIONS D'ARBITRAGE	120 563	40 550
AUTRES (DONT FRAIS DE DÉPLACEMENT, TVA NR S/ABS,...)	45 829	48 202
TOTAL	3 083 676	2 202 498

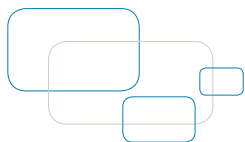
* DONT PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION 1 621 600

DONT PRÉLÈVEMENT SUR PRIME DE FUSION

512 316

698 896

ANNEXE



Produits annexes

	2013	2012
CHARGES FORFAITAIRES	143 432	108 922
REMISES EN ÉTAT FACTURÉES (DÉPARTS LOCATAIRES)*	317 430	559 643
ÉTAT DES LIEUX FACTURÉS	29 253	31 699
TOTAL	490 115	700 264

* dont 231.064€ neutralisé dans le compte de charges 604600.

Transfert de charges d'exploitation

	2013	2012
FRAIS PRÉLEVÉS SUR PRIME DE FUSION		698 896
FRAIS D'ACQUISITION IMMEUBLE *	1 621 600	512 316
DIVERS		
TOTAL	172 900	187 107

*Acquisition le Wilson à Puteaux.

Charges et produits financiers

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS*	477 017	
REVENUS DES DÉPÔTS À TERME ET CERTIFICATS DE DÉPÔT...		149 178
TOTAL	477 017	149 178

*Dont 12.050 € dû au SWAP de taux.

Charges et produits exceptionnels

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
DG ET CRÉDITS LOCATAIRES CONSERVÉS		13 337
DIVERS APUREMENT DES COMPTES DEBITEURS CRÉDITEURS DIVERS, SYNDICS...	2 687	118 355
TOTAL	2 687	131 692

IV - INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

Produits à recevoir

	MONTANT
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	318 907
AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	13 443
DISPONIBILITÉS	52 507
TOTAL	384 857

Charges à payer

	MONTANT
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	69 477
SERVICES BANCAIRES	7 402
GÉRANCE, FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 450 537
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 531 581
FRAIS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	73 059
DIVERS	20 037
TOTAL	3 152 093

Engagements hors bilan

	MONTANT
ENGAGEMENTS DONNÉS	
ENGAGEMENTS TRAVAUX SUR IMMEUBLES LYON ACTIPOLE ET VELIZY VILLACOUBLAY	5 859 823
PROMESSES D'AFFECTATIONS HYPOTHÉCAIRES 1 ^{ÈRE} ACQUISITION SURESNES (2002)	2 366 500
HYPOTHÈQUE (IPDD 1 ^{ER} RANG) (1)	2 500 000
HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE GARANTISSANT LE FINANCEMENT DE L'IMMEUBLE DE PUTEAUX	1 545 600
ENGAGEMENT DIVERS IMMEUBLE DE PUTEAUX	26 880 000
NANTISSEMENT COMPTE DE TRÉSORERIE	205 892
TOTAL	39 357 815
ENGAGEMENTS REÇUS	
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	652 324
TOTAL	652 324

(1) Engagement donné suite à la souscription en 2003 de l'emprunt finançant la 2ème acquisition à Suresnes.

(2) Nantissement sur compte de trésorerie à hauteur du capital restant dû lié à l'emprunt contracté en 2002 pour la première acquisition à Suresnes.



**CHATILLON
TECHNOSUD**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2013

BUREAUX Paris Quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	Surface M² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
Rue d'ARTOIS	667	1971	4 219 100	76 026	4 295 126	5 300 000	4 295 126	5 300 000	DERIS / CHARABOT GLEEDS
Rue de BALZAC	297	1969	2 050 552	284 448	2 335 000	2 500 000	2 335 000	2 440 000	Unima France
Rue de COURCELLES (22/24)	188	1972	1 217 291	13 759	1 231 050	1 180 000	1 231 050	1 230 000	Locaux vacants
Rue de COURCELLES (88)	367	1985	1 668 758	175 286	1 844 044	2 700 000	1 844 044	2 660 000	Expertinnov - Phoneweb
Rue FREDERIC BASTIAT	146	1969	82 028		82 028	1 000 000	82 028	950 000	Laboratoires Carrare
Rue MARBEUF	187	1969	107 748	42 455	150 203	1 620 000	150 203	1 580 000	Cabinet Okoshken
Rue MARBEUF	194	1969	162 947		162 947	1 500 000	162 947	1 490 000	Fraformec
Rue de MILAN	307	1986	692 881		692 881	1 850 000	692 881	1 950 000	Leap Frog
Rue PERGOLESE	295	1986	387 417	117 975	505 391	1 880 000	505 391	1 910 000	Vade Mecum
Boulevard SEBASTOPOL	1 543	1979	5 214 439	555 052	5 769 491	9 250 000	5 769 491	9 000 000	Jouve/Ofimer/ Bureau Mécanographique
Rue de VIENNE	630	1977	2 530 158	177 521	2 707 679	4 850 000	2 707 679	4 850 000	GEREP
Avenue de VILLIERS	190	1967	87 696	19 990	107 686	1 140 000	107 686	1 130 000	Soft Line
Rue VOLNEY	173	1969	105 876		105 876	1 050 000	105 876	1 050 000	Progressio

Paris Hors quartier central des affaires

Rue de LA CONDAMINE	582	1991	3 716 492		3 716 492	3 200 000	3 716 492	2 900 000	Bibliothèque pour l'école
Avenue EMILE ZOLA	172	1986	254 590		254 590	1 280 000	254 590	1 230 000	BNP
Rue MOULIN DES PRES	424	1976	568 380	255 200	823 579	1 380 000	823 579	1 380 000	SERVINCO
Rue SAINT LAMBERT	221	1967	62 504	35 894	98 398	800 000	98 398	800 000	L'Apetreimc
Rue VIEILLE DU TEMPLE	3 692	1977	10 650 094	2 535 265	13 185 359	24 300 000	13 185 359	24 000 000	VILLE DE PARIS BLUKIWI/IONIS GO SPORT

TOTAL	10 275		33 778 951	4 288 871	38 067 820	66 780 000	38 067 820	65 850 000	
--------------	---------------	--	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

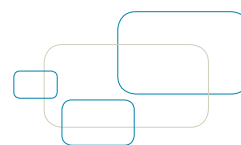
Région Parisienne Péri Défense

NANTERRE, CLEMENCEAU 1	3 570	1988	6 922 566	647 485	7 570 051	8 124 000	7 496 682	8 320 600	Neurones Solutions
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	1 879	1999	2 580 285		2 580 285	4 276 000	2 580 285	4 379 400	Neurones Solutions
NANTERRE, ARRAS	4 863	2011	5 320 000		5 320 000	5 400 000	5 320 000	5 320 000	SEGULA
PUTEAUX LE WILSON		2013	27 148 800	5 600	27 154 400	26 880 000			Total Gaz Cetelem SG
SURESNES, Rue S. de ROTHSCHILD	2 125	2002	5 203 049	225 010	5 428 059	6 000 000	5 428 059	6 250 000	Europropulsion LCA/Locaux vacants
SURESNES, Rue S. de ROTHSCHILD	2 129	2003	5 203 049	225 010	5 428 059	6 000 000	5 428 059	6 250 000	SERIOUS FACTORY M3G/COYOTE

Levallois - Neuilly

LEVALLOIS, ANATOLE France	1 056	1991	4 751 131	223 723	4 974 854	4 100 000	4 974 854	4 200 000	AEC/ACE AQUANTIS SYSTEM X
LEVALLOIS, RASPAIL	1 300	1996	3 671 725		3 671 725	5 000 000	3 671 725	4 950 000	CRM METRIX PRESTASHOP
LEVALLOIS LE WILSON	12 633	2012	8 554 000		8 554 000	8 554 000	8 554 000	8 554 000	Multi locataires
NEUILLY, RUE DES GRAVIERS	2 101	2006	11 170 000	493 713	11 663 713	13 000 000	11 170 000	12 000 000	Locaux vacants

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Boucle Nord

Nom de l'immeuble	Surface M²UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
CLICHY, LA GARENNE	6 689	1989	12 294 937	530 396	12 825 333	10 600 000	12 825 333	10 600 000	Editions Larivière Proplan/Internet
GENNEVILLIERS,	5 054	1989	4 935 731	128 733	5 064 464	4 700 000	5 064 464	4 700 000	Arthesys/Adrexo Brammer

Boucle Sud

BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	2 428	1987	8 035 653	405 400	8 441 053	10 400 000	8 441 053	10 400 000	YOPLAIT
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	1 074	2004	3 259 315		3 259 315	4 150 000	3 259 315	4 150 000	Prosodie
BOULOGNE, THIERS	3 865	1988	13 845 057	555 732	14 400 788	14 500 000	14 400 789	14 300 000	ROBIN / Catalina
BOULOGNE, SAINT DENIS	2 056	2010	8 463 000		8 463 000	9 000 000	8 463 000	8 760 000	Aigle/Pilotis
SEVRES, Rue Troyon	808	2000	2 343 216		2 343 216	2 333 800	2 343 216	2 775 330	Clinact Icon Clinical
SEVRES, Rue Troyon	473	2001	1 371 710		1 371 707	1 366 200	1 371 707	1 624 670	Icon Clinical research
SEVRES, Rue Troyon	506	2010	1 540 000		1 540 000	1 360 000	1 540 000	1 360 000	ALKYMIA

Première Couronne Est

MONTREUIL, LE MELIES	3 071	1989	6 615 106	250 026	6 865 132	6 080 000	6 835 133	6 080 000	Manpower LCS INFO/Agefos
----------------------	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------------------

Première Couronne Sud

ARCUEIL	4 218	1988	6 742 393	402 960	7 145 353	7 200 000	7 145 353	7 800 000	Locaux vacants /Astek
CHATILLON, TECHNOSUD	6 226	1988	9 038 041	338 970	9 377 012	9 300 000	9 377 012	9 500 000	Locaux vacants/GTS

Marne La Vallée

MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	4 554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	6 220 000	5 471 320	6 220 000	Conforama France
NOISY LE GRAND	2 497	2005	3 637 760	680 720	4 318 480	5 200 000	4 318 480	5 000 000	ORANGE

Saint Quentin

GUYANCOURT, PARC ARIANE	1 896	1991	3 192 513	160 046	3 352 559	2 700 000	3 352 559	2 700 000	Tak'Asic Terumo Europe NV
ST QUENTIN EN YVELINES, LE CAPRICORNE	2 568	1987	3 507 419	169 260	3 676 679	3 550 000	3 650 000	3 550 000	Cie de formation in vivo/Alivia conseil

Pôle Roissy

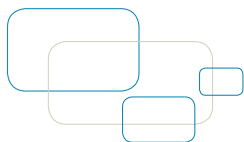
ROISSY, PARIS NORD II	4 140	1988	5 258 729	177 345	5 436 074	4 150 000	5 436 074	4 200 000	Multi locataires
ROISSY, PARC DES REFLETS	387	1995	497 601		497 601	475 000	497 601	475 000	DORO MATRA

Deuxième Couronne Sud

IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	5 271	1990	10 336 871	856 184	11 193 055	11 750 000	11 193 055	11 750 000	FINEDUC/NSIS
JOUY EN JOSAS	2 973	1988	3 858 201	214 264	4 072 465	3 650 000	4 444 930	3 700 000	PHOEBE Silicon Graphic LPCR
L'HAY LES ROSES	3 746	1996	6 956 582		6 956 582	7 525 000	6 956 582	7 525 000	L'Oréal
VELIZY, VILLACOUBLAY	9 877	1997	9 199 179		9 199 179	10 500 000	7 991 633	9 800 000	Locaux vacants

TOTAL	112 039		210 923 198	6 693 106	217 616 302	223 944 000	188 630 596	197 144 000	
-------	---------	--	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	--

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2013

Province

Nord

Nom de l'immeuble	Surface M² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
BEAUVAIS	2 060	1988	2 360 121		2 360 121	2 450 000	2 360 121	2 450 000	DDASS
LILLE, Place de la GARE	1 265	1987	1 847 258	30 308	1 877 566	2 530 000	1 877 566	2 390 000	GIE GIC Transeurope ALUMA PROD
MARCO EN BAROEUL, PARC DE LA MARQUE	2 953	2010	4 174 846		4 174 846	4 450 000	4 174 846	4 400 000	Multilocataires
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	938	1990	1 095 905	13 007	1 108 912	1 250 000	1 108 912	1 200 000	Promiles
VILLENEUVE D'ASCQ, LA COUSINERIE	2 485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	2 860 000	1 375 887	2 860 000	Afibel
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC	776	1996	700 000	250 201	950 201	950 000	946 568	950 000	Locaux vacants

Nord-Est

ILLKIRCH	2 201	2007	4 227 500		4 227 500	3 800 000	4 227 500	3 800 000	QUINTILES
METZ- BORNLY, PARC DE QUEULEU	794	1986	680 283	63 309	743 592	670 000	743 592	730 000	SEBA AMENAGEMENT MAEC
METZ, TECHNOPARC 2000	0	1990					800 000	800 000	Locaux vendus
STRASBOURG, J. MAYER	1 980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 780 000	1 855 808	1 700 000	PMU/INSERM IRCOS
STRASBOURG, LA MEINAU	960	1990	1 066 381	42 948	1 109 329	1 000 000	1 109 329	780 000	Euro Protection Surveillance

Nord-Ouest

NANTES, ACROPOLE	6 246	1987	7 891 770	174 503	8 066 272	9 600 000	8 066 272	9 500 000	MAP/AG Buro EFCE/SNCF
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	1 346	1988	1 230 652	78 872	1 309 524	1 070 000	1 309 524	1 230 000	GINGER ENVIR ISEN
NANTES, ST HERBLAIN, HELIOPOLIS	2 091	1987	2 070 854	58 670	2 129 524	2 100 000	2 129 524	2 100 000	Conseil Général Loire Eresis/HYPRA
NANTES BARTHOUL TRIPODES	2 849	2007	7 058 902		7 058 902	6 400 000	7 058 902	6 400 000	POLE EMPLOI
RENNES, JULES VALLES	1 470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 900 000	1 301 450	1 900 000	BULL/Régions Job
RENNES, LAENNEC	2 314	2008	4 716 139	23 472	4 739 611	4 700 000	4 739 611	4 650 000	SNCF / UEB
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	806	1989	815 730	13 716	829 446	840 000	829 446	840 000	Adecco Sogeti Transiciel

Centre

BOURGES, PLACE PLANCHAT	2 600	1985	2 330 562	222 424	2 552 986	2 950 000	2 552 986	2 950 000	SUB DECO FORESTIERE France 3
MACON	1 463	1985	1 545 638		1 545 638	1 470 000	1 545 638	2 050 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	926	1987	998 248	12 101	1 010 350	1 050 000	1 010 350	1 050 000	Bureau Véritas

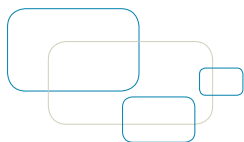
Sud-Est

Nom de l'immeuble	Surface M² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
AIX EN PROVENCE, ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	2 478	1988	2 804 144	16 478	2 820 622	3 210 000	2 820 622	3 395 000	Multi locataires
AIX EN PROVENCE, ESP. WAGNER BAT C/D/E	2 540	1989	2 874 304		2 874 304	3 290 000	2 874 304	3 480 000	Multi locataires
AIX EN PROVENCE, EUROPARC DE PICHAURY	951	1999	1 151 774		1 151 774	1 700 000	1 151 774	1 650 000	CGI France
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS	2 003	1989	1 914 081	85 919	2 000 000	1 900 000	2 000 000	2 000 000	Sweetair/MDR
GRENOBLE BERNIN	2 862	2007	4 562 500		4 562 500	4 700 000	4 562 500	4 700 000	Département de l'Isère
LYON-BRON, ST EXUPERY	940	1989	990 014	131 327	1 121 341	1 090 000	1 078 045	1 040 000	Novadis
LYON, BERJON	1 076	1969	1 475 270	24 730	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	Préfecture de Police
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	4 650	1987	5 127 496		5 127 496	5 250 000	4 834 601	5 250 000	Locaux vacants
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	3 554	1986	3 441 671	391 966	3 833 637	6 780 000	3 820 057	6 780 000	Holoptic Com. De Lyon
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	4 205	1986	4 588 119	236 353	4 824 472	5 300 000	4 819 656	5 950 000	TSE/BIOMNIS BASF
LYON-VAISE	2 501	1991	4 144 975	145 025	4 290 000	4 750 000	4 290 000	4 300 000	IN EXTENSO UMANIS/SADEC BANQUE POPULAIRE
MARSEILLE, LA CANEBIERE	0	1985					2 103 183	2 000 000	Locaux vendus
NICE, CASSIN	2 482	1986	2 577 786	422 312	3 000 098	2 900 000	3 516 658	3 600 000	vente partielle
SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA	1 772	1982	1 819 226	264 078	2 083 303	2 500 000	2 083 303	2 500 000	Sopra Group Quantificare Transiciel
SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	4 063	1987	5 330 659	75 077	5 405 736	5 900 000	5 392 736	6 150 000	Divers locataires
SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA	828	2003	921 000	25 730	946 730	1 170 000	946 730	1 200 000	Divers locataires

Sud-Ouest

BORDEAUX-LE LAC, EXPOBURO	966	1987	857 647	60 360	918 007	930 000	918 007	930 000	Giret/Coala 3CE Aquitaine
BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC	2 154	1989	2 083 699	155 368	2 239 067	1 850 000	2 239 067	1 800 000	POLE EMPLOI
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	1 152	1987	1 144 064	81 941	1 226 005	1 200 000	1 226 005	1 200 000	Gardiner France Winlog
BORDEAUX-MERIGNAC, CHÂTEAU ROUQUEY	1 078	1986	580 973	72 221	653 194	660 000	653 194	660 000	La Poste
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	2 627	1986	1 987 254	900 342	2 887 596	2 730 000	2 887 596	2 900 000	Numéricable ANPE/CA LEASING
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	720	1991	708 693	70 207	778 901	745 000	778 901	800 000	Société Générale AGIDECA
COLOMIERS-Eolis 1	3 860	2007	7 444 487		7 444 487	7 300 000	7 444 487	7 300 000	ALCATEL
COLOMIERS-Eolis 2	2 929	2008	5 488 600		5 488 600	5 200 000	5 488 600	5 200 000	STERIA/CPAM
MONTPELLIER, PARTHENA	1 056	1989	1 396 596	177 618	1 574 213	1 600 000	1 574 213	1 650 000	SIDA Infoservices CFCI Camefi France
MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE	3 149	1986	3 535 171	201 011	3 736 183	4 050 000	3 736 183	4 050 000	DRIRE/DRTE

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2013

Sud-Ouest

Nom de l'immeuble	Surface M²UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
MONTPELLIER CLOS DES MUSES	2 544	2007	4 649 414	242 039	4 891 454	4 650 000	4 891 454	4 850 000	Conseil Général de l'Hérault Banque Dupuy Parseval GRDF
TOULOUSE, CENTRAL PARC	3 774	1988	4 392 311	388 384	4 780 694	5 400 000	4 780 694	5 400 000	EADS AIRBUS Commune de Toulouse Repsol France KPMG
TOULOUSE, PERISUD	3 415	1985	2 443 689	273 048	2 716 737	2 650 000	2 716 737	2 700 000	SMEA / ASFO DERICHEBOURG
TOULOUSE, BASSO COMBO	2 435	2002	3 450 000		3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 550 000	EDF
TOULOUSE, BUROPARC 1	1 710	1986	1 586 105	393 479	1 979 584	1 602 600	1 979 584	1 670 800	Locaux vacants
TOULOUSE, BUROPARC 2	3 305	1987	3 065 541	157 432	3 222 973	3 097 400	3 222 973	3 229 200	multi + vacants
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 1	2 000	1986	1 595 060	129 220	1 724 280	1 301 650	2 072 769	1 358 234	LOCAUX VACANTS
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 2	1 534	1987	1 223 411	99 113	1 322 524	998 350	1 504 655	1 041 766	Adecco ECONOCOM/GICB
TOTAL	115 836		140 478 156	6 425 819	146 903 976	155 175 000	150 483 119	160 515 000	

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Paris

Hors quartier central des affaires

Rue de BAGNOLET	2 776	1980	1 678 443	674 941	2 353 384	3 550 000	2 353 384	3 550 000	ESAJ/ESTBA
TOTAL	2 776		1 678 443	674 941	2 353 384	3 550 000	2 353 384	3 550 000	

REGION PARISIENNE

Boucle Nord

GENNEVILLIERS, GALLIENI	7 949	1989	6 271 883		6 271 883	6 400 000	6 271 883	6 500 000	Multilocataires
-------------------------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Première Couronne Sud

IVRY, MICHELET	8 891	1986	7 480 439	29 579	7 510 018	9 000 000	7 503 493	8 550 000	Sotem/MGTI/RATP
----------------	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Pôle Roissy

GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	2 226,7	1988	1 598 085	9 181	1 607 267	1 500 000	1 607 267	1 630 000	Vente partielle
----------------------------	---------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Deuxième Couronne Sud

LES ULIS	5 150	1996	2 821 710		2 821 710	4 100 000	2 821 710	4 000 000	Locaux vacants
----------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------

Deuxième Périphérie

HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II	6 175	1991	3 156 034	102 696	3 258 730	3 125 000	3 227 914	3 125 000	Lacroix signalisation Phillip Morris
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II	6 146	1990	3 156 034	102 696	3 258 730	3 125 000	3 227 914	3 125 000	APPEL FRET SERVICE NEKLAN

TOTAL	36 537,7		24 484 185	244 152	24 728 338	27 250 000	24 660 180	26 930 000	
--------------	-----------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

PROVINCE

Sud Est

Nom de l'immeuble	Surface M²UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
GRENOBLE, ACTIALP	3506	1988	2 079 501	76 320	2 155 821	2 200 000	2 155 821	2 100 000	Multilocataires
Sud Ouest									
BORDEAUX-LE-LAC, T ECHNOLAC	3 740	1987	2 068 080	202 574	2 270 654	1 800 000	2 270 654	1 900 000	Adecco/Auto Ecole BCT
TOTAL	7 246		4 147 580	278 894	4 426 474	4 000 000	4 426 474	4 000 000	

LOCAUX COMMERCIAUX

Paris

Hors quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	Surface M²UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
Rue BALARD	696	1995	3 350 000		3 350 000	3 650 000	3 350 000	3 500 000	La Poste Allison Café Le Jardin des Créations
Villa BEAUSEJOUR	190	1969	107 557	1 189	108 746	800 000	108 746	850 000	TRINITY
Rue de BELLEVILLE	386	1979	791 700		791 700	1 450 000	791 700	1 350 000	Wing An/Parisso Le Moulin de Pierre
Rue DAMREMONT	72	1969	38 951		38 951	340 000	38 951	330 000	Boulinguez
Rue DOMBASLE	145	1973	70 897	213	71 111	570 000	71 111	550 000	La Palette
Rue des ENTREPRENEURS (54)	439	1976	820 281		820 281	1 550 000	820 281	1 500 000	ED Sud
Rue des ENTREPRENEURS (61)	269	1970	1 234 104	15 896	1 250 000	1 330 000	1 250 000	1 330 000	Interactive Entertainment
Boulevard de MONTPARNASSE	474	1970	1 548 747	1 253	1 550 000	1 450 000	1 550 000	1 480 000	Rectorat Académie La Closerie des Lilas
Avenue PHILIPPE AUGUSTE	2 785	1969	452 774	35 578	488 351	6 000 000	488 351	5 400 000	PAD Préfecture de Police
Avenue PHILIPPE AUGUSTE	1 645	1969	359 017	-1 093	357 924	4 550 000	357 924	4 200 000	Conforama
Rue du THEATRE	75	1969	26 983		26 983	335 000	26 983	330 000	Nokky
TOTAL	7 176		8 801 010	53 036	8 854 047	22 025 000	8 854 047	20 820 000	

REGION PARISIENNE

Péri Défense

Première Couronne Nord

DRANCY	1 250	1983	2 116 065	9 147	2 125 211	2 500 000	2 125 211	2 500 000	Pharmacie Naouri-Bouquin Crédit Lyonnais/Fijefred
--------	-------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

Première Couronne Est

VINCENNES, FONTENAY	218	1979	411 818		411 818	770 000	411 818	740 000	Millepages
---------------------	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	------------

Deuxième Couronne Sud

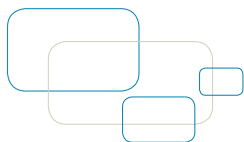
FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	612	1983	720 960		720 960	1 100 000	720 960	1 050 000	Dimier/That et Bruna Boujard
------------------------------	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	-----------	---------------------------------

Deuxième Périphérie

EVRY, LES EPINETTES	725	1981	482 588	20 307	502 896	720 000	502 896	720 000	vente partielle
EVRY, COURCOURONNE	2 541	2010	2 550 000		2 550 000	2 750 000	2 550 000	2 700 000	Multilocataires
RAMBOUILLET	1 343	1984	1 406 885	143 943	1 550 828	2 450 000	1 550 828	2 350 000	Ville de Rambouillet Safari Cuir Motobécane Jacky

TOTAL	6 689		7 688 316	173 397	7 861 713	10 290 000	7 861 713	10 060 000	
--------------	--------------	--	------------------	----------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------	--

INVENTAIRE DÉTAILLÉ



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2013

PROVINCE

Sud Est

Nom de l'immeuble	Surface M² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
NICE, PIERRE SEMARD	0	1980					488 202	500 000	Locaux vendus

Sud Ouest

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	595	1985	664 761		664 761	970 000	664 761	960 000	La Poste Crédit du Nord Caisse Epargne
TOTAL	595		664 761		664 761	970 000	1 152 963	1 460 000	

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS

Province

Nord

Nom de l'immeuble	Surface M² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
MARCO EN BAROEUL, LA PILATERIE I ET II	2 970	1977	971 162	73 878	1 045 040	1 350 000	1 045 040	1 350 000	Vente partielle

Sud Est

LYON-CHASSIEU- MONTGOLFIER	7 741	1976	2 400 894	166 719	2 567 613	2 470 000	2 567 613	2 630 000	Made in Europa Express
LYON-VENISSIEUX, CORBAS	5 835	1974	935 664	212 365	1 148 029	1 210 000	1 148 029	1 260 000	DDS MEDITERRANEE RSE Décoration
TOTAL	16 546		4 307 720	452 962	4 760 682	5 030 000	4 760 682	5 240 000	

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS

Sud Est

LYON, CHASSIEU Av. DU PROGRES		2004	2 026 300		2 026 300	2 710 000	2 026 300	2 730 000	PFO
TOTAL			2 026 300		2 026 300	2 710 000	2 026 300	2 730 000	

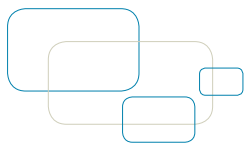
TOTAL GÉNÉRAL **313 054** **438 977 832** **19 285 179** **458 263 011** **521 724 000** **433 276 493** **498 299 000**

MONTPELLIER
PARTHENA





LEVALLOIS PERRET
LE WILSON



Résolutions d'ordre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
 - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2013,
 - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
 - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2013 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de 26.091.833 €,
 - 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 | 26.091.833 € |
| • report à nouveau antérieur | + 6.470.845 € |

soit,	32.562.678 €
-------	--------------

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 28.072.249 €
- d'affecter au report à nouveau : 4.490.429 €

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 2013 respectivement à 500.254.362,82 euros et à 586.287.456,90 euros.

QUATRIEME RESOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, nomme :

- en qualité de commissaire aux comptes titulaire:
La société B&M CONSEILS, 58 rue Sainte-Placide, 75006 PARIS
- en qualité de commissaire aux comptes suppléant:
Monsieur Bernard LABOUESSE, 32 rue de la Monesse 92310 SEVRES

Leur mandat prendra fin avec l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

SIXIEME RESOLUTION

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

Fabrice BONGIOVANNI, Nathalie FESTAL, Marc GENDRONNEAU, Raoul LAIR DE LA MOTTE, Régis PARANQUE, Alain POUCH, Georges POUSSIER, SARL ALCYON, représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, SCI APOGGIATURE, représentée par André POGGIO.

SEPTIEME RESOLUTION

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

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

Résolutions d'ordre extraordinaire

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts et de l'article L.214-144 du Code monétaire et financier, décide de valider la modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet de la SOCIETE et de le rédiger ainsi :

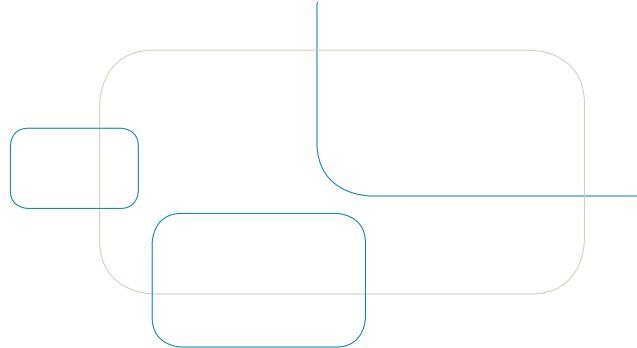
« Article 2 – Objet social

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

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

La SOCIETE a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes



environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SOCIETE peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114, L.214-115, et R.214-155 à R.214-157 du code monétaire et financier.

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

NEUVIEME RESOLUTION

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

Par suite l'article 19.3 des statuts est remplacé par les dispositions suivantes :

« La société de gestion reçoit, en remboursement des frais visés au paragraphe 1, premier alinéa, et pour le surplus à titre de rémunération, une Commission de gestion des biens sociaux, d'un montant égal à 10% HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la SOCIETE.

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

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

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

DIXIEME RESOLUTION

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

Par suite, l'article 19 des statuts est complété par les dispositions suivantes :

« 19.5. Commission sur arbitrages

La société de gestion reçoit une rémunération, d'un montant calculé au taux maximal de 2,50%, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 3% TTC), sur le prix de vente net vendeur de chaque immeuble cédé par la SOCIETE. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de :

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

ONZIEME RESOLUTION

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

Les articles numéros 1 – 8 – 16 – 21 – 22 – 23 – 24 – et 25 des statuts ont ainsi été modifiés.

DOUZIEME RESOLUTION

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



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

