

RAPPORT ANNUEL 2014 | *Pf1*



03

*Le mot du Président*

04

*Nos faits marquants*

06

*Les chiffres clés*

08

*Nos nouvelles acquisitions*

19

*Organes de direction et de contrôle*

20

*Rapport de gestion*

36

*Rapport du conseil de surveillance*

37

*Rapports du commissaire aux comptes*

---

# SOMMAIRE

---

10

*Les restructurations*

12

*Performance environnementale*

14

*Gouvernance*

18

*Contrôle interne*

39

*Document de synthèse*

44

*Projet de résolutions*

50

*Annexe comptable*

58

*Inventaire détaillé des placements immobiliers*

## LE MOT DU PRÉSIDENT



*«NOTRE AMBITION  
AUJOURD'HUI EST  
DE DONNER UN  
NOUVEL ÉLAN À PF1».*

**Avec près de 3 milliards d'euros de collecte nette annuelle et 33 milliards d'euros de capitalisation, le succès des SCPI ne fléchit pas.**

En dépit d'une tendance à la baisse des recettes locatives et des dividendes versés, la régularité et le niveau élevé de la distribution des SCPI les maintiennent dans le club fermé des placements incontournables des Français.

L'horizon s'éclaircit avec une reprise de l'activité de la zone euro en 2015, reprise dont les effets vertueux bénéficieront également au marché de l'immobilier d'entreprise. Une dynamique porteuse sur laquelle nous capitalisons pour poursuivre la modernisation du parc immobilier de PF1 notamment par des arbitrages d'immeubles sans potentiel de valeur et des restructurations déjà bien amorcées.

Notre ambition est de donner un nouvel élan à PF1, l'une des plus anciennes SCPI du marché. En accentuant son implantation majoritairement parisienne et en poursuivant l'acquisition d'immeubles de bureaux toujours plus adaptés aux nouveaux besoins des entreprises, nous offrons à PF1 de nouvelles perspectives d'avenir.

Pour ce faire, au-delà de notre politique volontariste de modernisation du patrimoine, nous

devons continuer à investir, consolider, accroître la taille de PF1 et la mutualisation de ses immeubles et de ses locataires.

Dans cette optique, l'apport de nouveaux capitaux s'avère indispensable. C'est pourquoi nous prévoyons d'amorcer cette stratégie de croissance de PF1 par sa réouverture avec pour étape préalable et nécessaire le passage à la variabilité de son capital. Plus souple, plus adaptée à l'épargne moderne, offrant une meilleure fluidité du marché des parts et une meilleure stabilité des prix, l'option pour la variabilité du capital vous sera proposée lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans un second temps, quand les conditions de marché seront réunies, nous procéderons à la réouverture du capital de votre SCPI.

Forte de son expertise, de son engagement responsable et de sa capacité à innover, PERIAL Asset Management, avec ses équipes, se mobilise jour après jour pour inscrire chacun de ses choix et de ses actions au service d'une gestion d'actifs immobiliers performante et pérenne.

**Éric Cosserat**

Président de PERIAL Asset Management

# 2014

## NOS FAITS MARQUANTS

### *Restructurations*

Pour optimiser son patrimoine, PF1 a entrepris certaines rénovations lourdes. On retiendra notamment le site de Vélizy, dont l'immeuble Hélis a été certifié NF Bâtiments tertiaires, associé au label HPE (Haute performance énergétique) niveau BBC Effinergie Rénovation, et celui de Neuilly-sur-Seine dont l'immeuble Totem a réduit de 90 % ses émissions de gaz à effet de serre.



VÉLIZY (78), Hélios.



NEUILLY-SUR-SEINE (92), Totem.



# N°1

## *PERIAL sur le podium*

EN 2014, PERIAL Asset Management a été classé N°1 au palmarès «Gestion de Fortune», dans la catégorie «Pierre papier, gestionnaire de SCPI d'entreprise».



## *90% DES CLIENTS PF1 SONT SATISFAITS DES PRODUITS ET SERVICES PERIAL*

Sur la base d'un échantillon de 1021 clients PERIAL, Étude TNS SOFRES, décembre 2014.

## *52 % Part du patrimoine en IDF*

PF1 compte une part importante de son patrimoine en IDF et souhaite renforcer la part de son patrimoine sur ce secteur géographique.

## *+14,5 %*

Au global, le prix de revente des immeubles les moins contributeurs au résultat de votre SCPI (locaux totalement ou partiellement vacants) était supérieur de 14,5% aux dernières valeurs d'expertise. Au total, ces cessions atteignent en 2014 plus de 15,6 M€.

## *14,6 M€*

Dans le cadre de la modernisation de son patrimoine, votre SCPI a acquis en 2014 un immeuble, (entièrement rénové en 2005), à Montigny-le-Bretonneux.



MONTIGNY-LE BRETONNEUX (78), Léoni.

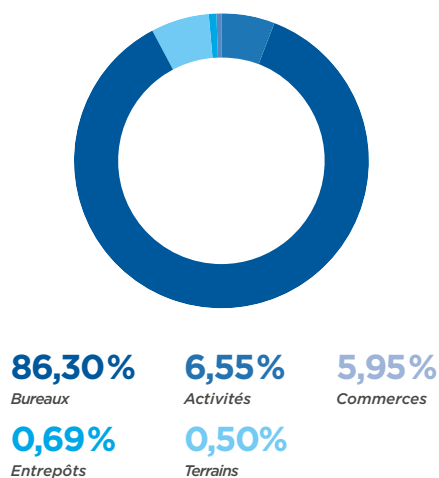
LES CHIFFRES  
CLÉS 2014

—

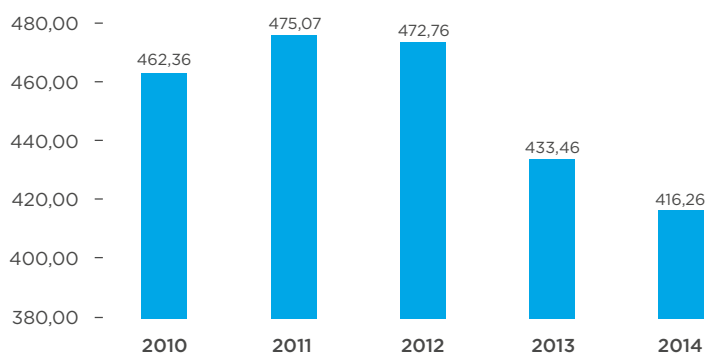
526

MILLIONS D'EUROS  
DE VALEUR  
DE PATRIMOINE

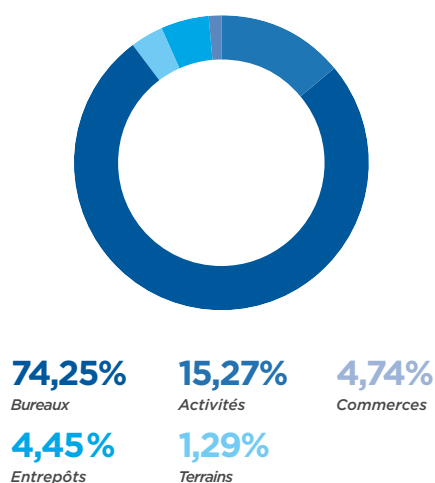
### Répartition sectorielle en valeur vénale



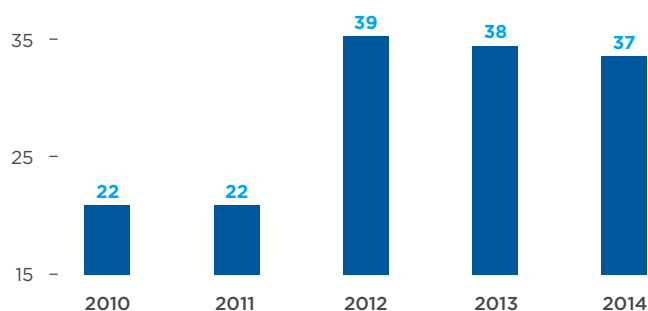
### Évolution du prix des parts - Prix acquéreur frais inclus au 31/12



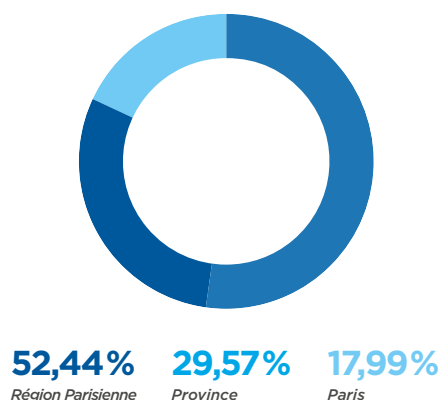
### Répartition sectorielle en m²



### Revenus locatifs (en m.€)



### Répartition géographique en valeur vénale



### Les chiffres significatifs

|                                                          | 2014        |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Capitalisation                                           | 478 907 963 |
| Valeur d'expertise                                       | 526 590 000 |
| Nombre d'associés                                        | 14 528      |
| Nombre de parts                                          | 1 150 502   |
| Surface du patrimoine                                    | 304 877     |
| Taux d'occupation                                        | 76,76 %     |
| Prix Acquéreur au 31/12                                  | 416,26      |
| Montant annuel des transactions sur le marché secondaire | 8 094 801   |
| Nombre de parts échangées                                | 19 861      |
| PMP (Prix de part acquéreur moyen)                       | 407,57      |
| Distribution                                             | 22          |
| Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN          | 0,52€       |
| en % de la distribution totale                           | 2,36 %      |
| Dont revenu non récurrent : plus-value distribuée        |             |
| en % de la distribution totale                           |             |
| DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)          | 5,40 %      |
| VPM (Variation du prix moyen de la part)                 | - 12,44%    |

# NOS NOUVELLES ACQUISITIONS

## MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)

### Le Léoni

Le Léoni est un immeuble composé de 5 bâtiments à usage de bureaux. Il a été construit en 1981 et entièrement rénové en 2005. Situé au cœur de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, il bénéficie d'une excellente desserte routière (N12, A12) et ferroviaire (RER C, SNCF) et fait partie intégrante de la première zone d'activité de l'agglomération.

#### Carte d'identité

- Immeuble indépendant
- Surface utile locative de 10 427 m<sup>2</sup>
- 335 parkings extérieurs
- Possibilité d'extension de plus de 4 000 m<sup>2</sup>.
- Montant de l'acquisition : **14 551 978 € HT** acte en mains
- Rendement net actuel : 8,11 %
- Rendement attendu après relocation des locaux vacants (en cours) : 9,12 %

#### Situation locative

- Un locataire principal (8 453 m<sup>2</sup>), le Groupe Léoni, engagé pour une durée ferme de location de 9 ans, avec loyer sécurisé jusqu'en 2021.
- Des locaux vacants (1 584 m<sup>2</sup>) en cours de relocation.



MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78), Léoni.

## IVRY-SUR-SEINE (94)

### Le Flavia

Le Flavia est un immeuble de bureaux récent, achevé en 2008 et qui bénéficie encore de la garantie décennale. Implanté à proximité immédiate de Paris, en bord de Seine et dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche, il fait partie d'un pôle d'affaires dont les niveaux de loyers compétitifs attirent de nombreuses grandes entreprises (Groupe BPCE, Leclerc, Natixis, etc.). La construction bénéficie d'une excellente desserte en transports (métro, tram, RER, autoroutes). Le Flavia est conforme à la RT2000 et dispose d'un fort potentiel d'amélioration énergétique via l'optimisation du réglage des systèmes techniques existants.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 16 355 m<sup>2</sup>
- 241 parkings en sous-sol
- Acquisition en indivision avec PFO<sub>2</sub>, avec une quote-part de 10 % pour PF1.
- Montant de l'acquisition : **8 540 000 €** acte en mains
- Rendement net : 5,81 %
- Date d'acquisition : janvier 2015

#### Situation locative

- Un niveau de loyer attractif : comparé à des immeubles de même nature que Paris Rive Gauche et aux immeubles d'Ivry Confluences.
- Un locataire unique, le siège social de la FNAC, engagé pour une durée ferme de location de 6 ans, sans possibilité de résiliation avant le 30/06/2020.



*IVRY-SUR-SEINE (94), Le Flavia.*





# LES RESTRUCTURATIONS



*VELIZY (78), Hélys.*

## **VELIZY (78)** **Hélys**

Érigé au cœur du pôle économique de Velizy, avenue Morane Saulnier, l'immeuble Hélys a été entièrement repensé pour accueillir près de 600 salariés dans des locaux spacieux et élégants. La restructuration a privilégié l'espace et la lumière, ainsi que la performance énergétique. Les façades, entièrement vitrées, sont équipées d'un rideau d'aluminium tandis que les plus exposées disposent également de brise-soleil. Aujourd'hui, le bâtiment est certifié NF Bâtiments tertiaires, associé au label HPE niveau BBC Effinergie Rénovation. Entouré d'un parc arboré de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, Hélys est l'exemple type d'une rénovation parfaitement réussie qui participe au renforcement du patrimoine de votre SCPI.



*Parc arboré de plus de 3000 m<sup>2</sup>, VELIZY (78), Hélys.*

### **Carte d'identité**

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 7 166 m<sup>2</sup>

### **Situation locative**

- Loyer annuel : **1 590 000 €** HT hors charges

### **Efficacité environnementale**

- Consommations conventionnelles (5 usages) : optimisation de 59 % des performances versus la référence de base (même immeuble construit selon minimum réglementaire).
- Surperformance de 18 % versus le seuil du label acquis (certification NF spécifiée ci-dessus).



*Cafétéria, VELIZY (78), Hélys.*

## SÈVRES (92)

### Rue Troyon

Situé en bordure de Seine, dans un quartier de bureaux parfaitement desservi par les transports, cet immeuble a fait l'objet d'une remise à niveau complète pour faciliter le maintien des locataires en place et permettre des relocations à des meilleures conditions.

L'essentiel de la rénovation a porté sur l'ensemble des équipements des étages. Un nouveau système de climatisation, réversible à détente directe, a permis de supprimer les anciens convecteurs énergivores et le confort des occupants s'en trouve largement optimisé. Pour l'éclairage, l'adoption de LED réduit, elle aussi, le niveau des consommations énergétiques.

Enfin, l'ensemble des sanitaires a été reconfiguré pour être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).



Hall d'entrée, SÈVRES (92), Troyon.

#### Carte d'identité

- Surface utile locative de 1885m<sup>2</sup>

#### Situation locative

- Loyer annuel : **33 691,58€** HT hors charges
- Locataires : Excellium Marketing, Builders and Partners et Alkymia.
- Après la libération des locaux et la réalisation des travaux, les locaux ont été reloués à 80 %.

## BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

### Rue Thiers

L'immeuble implanté à Boulogne-Billancourt, aux portes de Paris, a fait l'objet d'une importante rénovation. Objectif : offrir aux locataires des prestations optimisées et les inciter à se maintenir en place, tout en acceptant une remise à niveaux des loyers ou relouer des locaux vacants.

Une attention toute particulière a été portée à la rénovation du hall d'entrée et de l'accueil. Sobriété du code couleur, qualité de l'éclairage, ameublement design... Tout est fait pour le bien-être des occupants car ce nouveau design correspond aux nouveaux modes de travail. Parallèlement, un nouveau système de climatisation participe encore à l'optimisation de leur confort.

Côté performance énergétique, l'utilisation de LED pour l'éclairage et la suppression des ventilateurs en matière de chauffage permettent une réduction sensible des consommations.



Hall d'accueil, BOULOGNE-BILLANCOURT (92), Thiers.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 3 886 m<sup>2</sup>

#### Situation locative

- Locataires en place : Catalina Marketing France, Surf, Leem, Apach Network, Wanao.

## NEUILLY-SUR-SEINE (92)

### Rue des Gravieres

Implanté rue des Gravieres, à Neuilly-sur-Seine, TOTEM bénéficie d'une situation idéale au cœur du quartier tertiaire de la ville, parfaitement desservi par les transports en commun et par la route. Initié début 2013, son programme de rénovation avait pour objectif une amélioration significative de la performance énergétique et environnementale.

Les mesures prises ont concerné à la fois la structure du bâtiment et la modernisation de ses équipements techniques. Une isolation intérieure a été ajoutée, tandis que celle de la toiture a été renforcée. Côté éclairage, les dispositifs ont été modifiés et leurs commandes optimisées. Enfin, des centrales de traitement d'air double flux à récupération d'énergie ont été installées, tout comme de nouveaux systèmes de production et de diffusion de chaud et de froid.



Façade, NEUILLY-SUR-SEINE (92), Totem.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 2 060 m<sup>2</sup>

#### Situation locative

- Loyer annuel : **633 410€** HT hors charges
- A permis de relouer 80% des locaux vacants (effet du bail au 01/04/2015).

#### Efficacité environnementale

- Diminution de 66 % de la consommation réglementaire de l'immeuble.
- Niveau de consommation inférieur de 40 % à la consommation de référence.
- Réduction de 90 % des émissions de gaz à effet de serre.

# PF1: UNE STRATÉGIE ENVIRONNE- MENTALE SUR MESURE

Convaincue qu'une stratégie d'amélioration environnementale pragmatique permet de créer de la valeur, votre Société de Gestion s'est attachée, depuis 2013, à déployer sur PF1 des outils et méthodes ad hoc dont voici quelques exemples de réalisations :

## L'OPTION DE LA RESTRUCTURATION LOURDE

Le site de Vélizy a fait l'objet d'un ambitieux programme de rénovation. Au-delà de la mise en conformité du bâtiment aux standards actuels, c'est l'ensemble de la conception technique et thermique du bâtiment qui a été entièrement repensée.

À ce titre, citons notamment :

- une parfaite intégration dans l'environnement urbain par la création d'un vaste jardin paysager,
- une régulation des apports solaires par l'ajout, en façade, de brises soleils dimensionnés pour permettre de protéger les espaces de bureaux du rayonnement solaire direct en été, tout en permettant aux occupants d'en profiter en hiver,
- le désamiantage complet du site, et sa mise en conformité aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- le remplacement complet des systèmes de chauffage, de ventilation et de rafraîchissement du bâtiment,
- l'ajout de bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'ensemble de ces travaux a permis à PERIAL Asset Management d'engager, de suivre et d'obtenir la certification NF Bâtiment Tertiaire Label HPE, niveau BBC rénovation.

Au-delà de cette certification, les études thermiques réalisées concluent à une amélioration de 100% de la performance de l'enveloppe du bâtiment (façade, toiture et plancher), et à une baisse de 56% des consommations théoriques de l'immeuble.

## LA DÉMARCHE DE LA CERTIFICATION EN EXPLOITATION

En 2014, PERIAL Asset Management a engagé, suivi et obtenu la certification «BREEAM IN USE» pour les immeubles «Le Wilson» à Puteaux et «Le Wilson» à Levallois-Perret, ce qui représente environ 35 millions d'euros d'actifs, situés en Île-de-France, certifiés dans l'année.

Ces deux certifications en exploitation viennent récompenser tout le travail réalisé par l'ensemble des équipes (bailleurs, preneurs et gestionnaires). Il est à noter que les dernières études réalisées par IPD (IPD développe des bases de données précises et détaillées sur l'immobilier d'investissement) font ressortir une survalue pour les immeubles certifiés en exploitation. Ces deux certifications devraient donc participer à la valorisation financière future de ces deux actifs.

## L'OBTENTION DE CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Le processus de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie, mis en place les années précédentes, a été poursuivi. Pour mémoire, ce processus permet de valoriser financièrement la réalisation de travaux répondant à des exigences de performances élevées.

En 2014, les dossiers déposés représentent un volume de prêt de 21 GWhCumac de Certificat d'Economie d'Energie. Une fois acceptés par les autorités publiques, ces certificats devraient être valorisés à hauteur de **54 000 €**. La perception de ce revenu devrait intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.







# UNE GOUVERNANCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANSPARENCE

---

*Le groupe PERIAL exerce trois activités principales :*

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

PERIAL est une holding qui détient 100% du capital de ses trois sociétés. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

PERIAL Asset Management dépend du groupe PERIAL, société indépendante à actionnariat familial. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leur création, soit depuis 50 ans pour LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1, la plus ancienne.

La première exigence est d'obtenir un AGREMENT de Société de Gestion de Portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion collective immobilière et financière. PERIAL Asset Management a reçu divers agréments successifs, le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à PERIAL Asset management de gérer notamment trois SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers, et deux OPCI dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels. Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, ainsi que procédures définies ci-dessous.

## CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

Cette fonction agit en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière. Elle a pour objet de vérifier :

- pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaire et secondaire des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- pour l'actif de vos SCPI : le fonctionnement du comité immobilier est contrôlé. Celui-ci décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles, la réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.



LEVALLOIS-PERRET (92), Le Wilson.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

Elle constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Vos SCPI mandatent, pour la gestion technique des immeubles, divers gestionnaires au nombre desquels figure PERIAL Property Management.

Ce dernier gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en région parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou de rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs à vos SCPI et percevoir des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre votre SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2014 a donné lieu aux quatre contrôles suivants.

**1. Lyon Seven.** LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 a cédé à PERIAL Développement un terrain situé à Lyon 7<sup>e</sup>, 7 Boulevard Jules Carteret. Sur ce terrain était édifié un immeuble de **4 650 m<sup>2</sup>** devenu vacant et ne correspondant plus aux standards de marché, donc non susceptible d'être reloué sauf à engager des travaux conséquents.

À cet effet, cet immeuble a été démolé et LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 a obtenu, en février 2011, un arrêté de permis de construire un nouvel immeuble de bureaux, dont la surface était portée à **12 500 m<sup>2</sup>** du fait d'une modification des règles locales d'urbanisme. Toutefois, les travaux de construction ne pouvaient être engagés et financés qu'à la condition préalable de location de l'immeuble. Or, en mai 2014, l'absence de location de ce futur immeuble et la réception d'offres d'achat du terrain ont conduit PERIAL Asset Management à privilégier la cession de l'actif en vue d'en réemployer le prix dans un investissement produisant des revenus complémentaires immédiats pour PF1.

Ce terrain a été cédé au prix de **9 575 000 €**. Ce montant a été ventilé entre prix du terrain, pour **6 586 326 €**, et remboursement des travaux et frais supportés ou engagés par LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1, pour un montant de **2 988 673 €**.

Une partie du prix de vente sera réglé au plus tard au 01/07/2015 pour 3,6 millions d'euros. Ce paiement à terme sera productif d'un intérêt calculé au taux annuel de 2,70%. L'avis de valeur du terrain transmis en mars 2014 par Foncier Expertise a été fixé à **4 900 000 €**, et l'avis de valeur de BNP Expertise a été fixé à **5 130 000 €**. Ces avis de valeur intègrent l'obtention du permis de construire. Le prix de cession est donc supérieur aux valeurs d'expertise.

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été tenu très régulièrement informé de l'avancement de cette opération. Le produit de cette vente a été réinvesti, en décembre 2014, dans l'acquisition d'un immeuble situé à Montigny-le-Bretonneux et présenté plus loin. En outre, PERIAL Asset Management a renoncé à la perception d'une commission d'arbitrage dans cette opération.

**2. Marcq-en-Barœul.** LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 a cédé deux lots de copropriété dépendant d'un immeuble situé à Marcq-en-Barœul (Nord) au prix respectif net vendeur de **1 218 750 € et 585 000 €**.

Les acquéreurs ayant été identifiés par la société PERIAL Property Management, celle-ci a perçu, en sa qualité d'intermédiaire, une commission d'un montant de **31 250 € HT** au titre de la première transaction, et de **15 000 € HT** pour la seconde vente.

En conséquence, PERIAL Asset Management a renoncé à la perception d'une commission d'arbitrage dans cette opération.

**3.** PERIAL Property Management a perçu des honoraires de recherche locataires pour **79 783 €** pour la relocation de locaux sur 3 immeubles essentiellement.

**4.** PERIAL Développement a perçu des honoraires au titre de missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour un montant de **37 812 €**.



## GESTION DU RISQUE

La gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de votre placement.

Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

## RÉMUNÉRATION

La rémunération de PERIAL Asset Management est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés «preneurs de risques») de la Société de Gestion dans la définition de leur rémunération variable. Son montant, qui résulte de critères qualitatifs et quantitatifs, est distribué de manière différée afin d'être en adéquation avec les résultats des fonds gérés sur une période donnée.

## PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (dispositif TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

## CERTIFICATION

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la qualité. Celle-ci vise votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI. Une certification ISO 9001, norme 2008, est délivrée par l'AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.



LEVALLOIS-PERRET (92), Le Wilson.

## INFORMATION

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). PERIAL Asset management présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de vos SCPI qui est réuni trimestriellement. La note d'information et les statuts de votre SCPI, qui vous ont été remis lors de votre souscription, détaillent également le fonctionnement de vos SCPI.

## CONTRÔLES EXTERNES

La gestion de vos SCPI est contrôlée par les équipes internes dédiées de PERIAL Asset Management. En outre, le fonctionnement et la gestion de vos SCPI sont aussi contrôlés par voie externe : le Conseil de Surveillance de chacune de vos SCPI, qui se réunit tous les trimestres pour recevoir une présentation des comptes et des actes de gestion ; le Commissaire aux Comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI ; un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de vos SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Enfin, un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI, qui est le facteur principal retenu pour le calcul de la part de vos SCPI.



VÉLIZY (78), Hélios.

*PERIAL ASSET  
MANAGEMENT  
A OBTENU LA  
CERTIFICATION  
ISO 9001 POUR  
LES ACTIVITÉS  
DE GESTION DE  
PATRIMOINES  
IMMOBILIERS  
ET ADMINISTRATION  
DE SCPI.*

#### **CONTRÔLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPÉRATIONS LIÉES AUX 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.

**SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE PORTEFEUILLE**

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

**DIRECTION**

Monsieur Éric COSSERAT,  
Président  
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,  
Directeur Général

**INFORMATION**

Madame Lucia GIL  
Responsable service clients  
Tél. : 01.56.43.11.11  
E-mail : infos@perial.com

**COMMISSARIAT AUX COMPTES**

Société B&M Conseils,  
Commissaire aux comptes titulaire  
Monsieur Bernard LABOUESSE,  
Commissaire aux comptes suppléant

**DÉPOSITAIRE**

La CACEIS  
ayant son siège 1-3, place Valhubert  
75013 Paris.

**ÉVALUATEUR IMMOBILIER**

La Société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE,  
24 rue des Capucines, 75002 PARIS

**CONSEIL DE SURVEILLANCE****PRÉSIDENT**

Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes,  
Gérant de sociétés

**VICE-PRÉSIDENTE**

Madame Dany PONTABRY  
Gestionnaire de patrimoine immobilier

**MEMBRES**

- Jacques BARDIN,  
Agrégé de lettres modernes,  
Docteur ès lettres
- Fabrice BONGIOVANNI  
Responsable comptabilité  
et contrôle interne
- Marc GENDRONNEAU  
Ancien proviseur adjoint
- Damien VANHOUTTE  
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****CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale : ceux de Madame Dany PONTABRY, de la Société AXA France VIE (représentée par Monsieur NGUYEN) et de la Société AVIVA VIE (représentée par Monsieur POZZO DI BORGIO).

Ces conseillers sortant se représentent.

Sept autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.





# RAPPORT DE GESTION

—

# UN IMMOBILIER D'ENTREPRISE TOUJOURS ATTRACTIF MALGRÉ UNE ÉCONOMIE QUI RESTE FRAGILE

---

*Si quelques indicateurs internationaux laissaient espérer un léger mieux (reprise aux États-Unis, baisse des taux directeur de la BCE, etc.), en 2014 l'économie française n'a pas montré d'amélioration notable et ses fondamentaux économiques sont restés quasi inchangés : progression du PIB inférieure à 0,5 %, balance commerciale négative, stagnation des investissements et permanence des déficits. Pourtant, même dans ce contexte, l'immobilier d'entreprise a su faire preuve de résistance et d'un attrait renouvelé.*

## EN ÎLE-DE-FRANCE, LA LOCATION DE BUREAUX REBONDIT

Avec une progression de +13 %, la location de bureaux en Île-de-France a affiché une belle résistance. Elle s'explique par la reprise des locations de grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>), mais aussi par un rattrapage de la baisse antérieure (-25 % en 2013). La réalité du marché reste donc marquée, malgré ce rebond, par une offre supérieure à la demande – ce qui engendre une hausse du taux de vacance – des délais de relocation allongés et des loyers orientés à la baisse.

## PLUS DE 22 MILLIARDS D'INVESTISSEMENT POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

C'est, en volume, une progression de 37 % par rapport à 2013. Cet attrait marqué des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise s'explique par l'abondance des capitaux disponibles et la fiabilité éprouvée de ce type de placement. Son rapport rendement/risque demeure, en effet, bien supérieur à celui de placements comme les livrets d'épargne ou l'épargne logement, et beaucoup moins incertain que celui des placements boursiers.



*« EN 2015, NOUS  
POURSUIVRONS  
LA SÉCURISATION  
DES LOCATAIRES  
EN PLACE ET  
L'ANTICIPATION DES  
RISQUES LOCATIFS ».*

*Jean-Christophe Antoine  
Directeur Général de PERIAL Asset Management*

**2015 : PAS DE BOULEVERSEMENTS,  
MAIS QUELQUES RAISONS D'AVOIR  
CONFIANCE**

On assiste en ce début d'année à une conjonction de données qui feront de 2015 une année particulière. Taux d'intérêt historiquement bas, baisse du prix du baril de pétrole comme de l'euro face au dollar, croissance aux États-Unis, ralentissement de l'économie chinoise... Autant d'éléments qui auront, probablement, des répercussions sur les entreprises et les marchés financiers, et donc sur le marché de l'immobilier. Néanmoins, le paysage économique général ne va pas brutalement changer. L'offre de location de bureaux restera supérieure à la demande, ce qui nous conduira à poursuivre notre stratégie de renforcement des revenus sur le patrimoine existant. Enfin, côté investissements, le volume attendu devrait rester celui de 2014, et la baisse des taux de rendement immobilier devrait perdurer. Voilà qui justifie plus que jamais notre vigilance en matière d'acquisitions.



**+37%**

*en 2014 : progression  
de l'investissement  
en immobilier d'entreprise.*

# 2014 : UNE ANNÉE DE TRANSITION ET DE MODERNISATION

---

*Dans un contexte de croissance économique nulle, la France a connu en 2014 une forte augmentation du chômage liée à la baisse d'activité des entreprises. Leur taux de marge, qui peine toujours à se reconstituer, a handicapé les investissements productifs du secteur privé qui sont pourtant le préalable nécessaire à toute reprise. Conséquence : le marché de l'immobilier a du faire face à une augmentation du stock de locaux vacants, à une faible demande pour les moyennes surfaces et à une pression qui pousse les loyers à la baisse. Sans oublier la hausse des avantages commerciaux consentis, telles les franchises.*

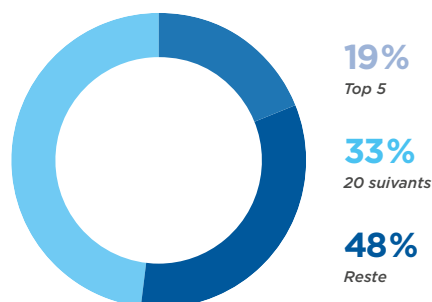
Les résultats de PF1 sont le reflet direct de ces difficultés qui ont entraîné, au cours de l'exercice, un volume de congés significatifs que les relocations n'ont pas suffi à compenser.

En 2014, les revenus de PF1 affichent donc une baisse de 2,84 %, tandis que les charges connaissent une hausse de 2,28 % par rapport à 2013. Au final, le résultat courant s'élève à **21,48 €** par part. Il correspond à la fourchette basse de nos prévisions de début d'année, ce qui s'explique par des délais de relocation plus longs que prévus pour les locaux vacants.

En conséquence, le dividende 2014 a été fixé à **22 €** par part et le PMP (prix acquéreur moyen) s'élève à **407,57 €**. Le DVM (taux de distribution sur la valeur de marché) s'inscrit à 5,40 %.

Si, en termes de résultats, cette année peut être considérée comme difficile, elle apparaîtra très vite comme une année de transition tournée vers de nouvelles ambitions.

Fidèle à sa volonté de préparer l'avenir et de renforcer son patrimoine, votre Société de Gestion s'est en effet attachée à la modernisation de ce dernier, tout en sachant que les effets ne pourraient avoir d'incidence sur l'année. La pertinence de cette stratégie, dont nous sommes convaincus, vise à redonner une identité forte à l'une des plus anciennes SCPI du marché. Elle doit permettre de lutter contre l'érosion du prix de la part sur le marché secondaire (prix inférieur à la valeur de réalisation), contre la diminution du revenu et le vieillissement de son patrimoine.

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

## DES ACTIONS EN FAVEUR DES REVENUS LOCATIFS

Malgré un contexte économique prévisionnel marqué par la prudence, l'augmentation des revenus locatifs reste possible en menant des actions adéquates.

### Les cessions

Les cessions des locaux vacants ayant une contribution négative au résultat (compte tenu des charges et des taxes non récupérables) et celles, à des conditions de prix favorables, de locaux loués mais qui, à terme, présentent des risques.

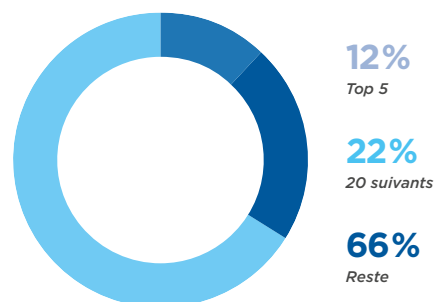
Les produits de ces ventes peuvent être réinvestis sur des actifs loués et sécurisés, compatibles avec les objectifs de performance de PF1. Outre l'emploi de ces fonds, votre SCPI peut mobiliser pleinement la trésorerie disponible, utiliser des facilités de caisse et recourir à l'emprunt compte tenu de conditions actuellement très favorables pour investir sur des actifs immobiliers, plus rémunérateurs que les placements financiers actuels.

### La modernisation du patrimoine

Déjà bien engagée, elle vise à ce que les locaux proposés par votre SCPI à la location répondent toujours mieux aux demandes des entreprises, et qu'ils disposent de réels atouts face à la concurrence.

Ce type d'action a été engagé sur les actifs de Neuilly-sur-Seine et de Vélizy, bien qu'ils soient en cours de relocation. Il permettra le renforcement des revenus locatifs et la diminution des charges et taxes non récupérables.

Aujourd'hui, PF1 affiche un taux d'occupation qui recèle un vrai potentiel de revenus locatifs. À nous de le transformer.

*Top 5 des locataires (montant du loyer annuel)*

## AUGMENTER LE PRIX DES PARTS

Bien que le prix des parts relève du marché de confrontation hebdomadaire entre vendeurs et acquéreurs, le prix net acquéreur en 2014 est resté inférieur à la valeur de réalisation. Une situation peut être due à une anticipation à la baisse des résultats de PF1, dont les acquéreurs ont profité, mais qui ne tient pas compte de la réalité des valeurs d'expertise et du potentiel de votre SCPI.

Pour retrouver un niveau de prix de la part plus en adéquation avec la valeur du patrimoine, il nous faut engager les actions décrites précédemment, mais également permettre une nouvelle croissance par la réouverture du capital et l'option pour la variabilité du capital.

L'ambition est d'accroître et de moderniser le patrimoine de PF1 afin d'offrir une plus grande mutualisation et un patrimoine toujours adapté à la demande des entreprises, gage de pérennité des revenus et de valorisation des actifs pour l'avenir.

Le capital de La Participation Foncière 1 (PF1) est fermé depuis le 20 octobre 1991.

Il convient donc de soumettre à l'Assemblée Générale extraordinaire de PF1 le vote de la réouverture de son capital, étant rappelé que l'Assemblée Générale de PF1 du 23 mai 2012 a porté le montant maximal du capital social à 600 millions d'euros.

À cette occasion, PERIAL Asset Management entend par ailleurs proposer aux Associés d'opter pour la variabilité du capital de PF1, ce qui permet une meilleure fluidité du marché des parts. En effet, si les contreparties sont suffisantes, les souscriptions et retraits de parts se compensent immédiatement.

Le capital d'une SCPI à capital variable évolue entre deux limites : un montant minimal (fixé par la réglementation soit **760 000 €**) et un plafond fixé par l'assemblée générale (600 millions d'euros). Les parts sont créées en cas de souscription et annulées en cas de retrait si une compensation existe à la souscription.

Les parts peuvent aussi être librement cédées de gré à gré c'est-à-dire à charge pour l'associé qui souhaite les vendre de trouver une contrepartie. En cas d'insuffisance de liquidité, diverses mesures ont été définies. Elles sont détaillées dans les articles des statuts dont la modification est soumise au vote de l'assemblée générale de votre société. Le texte de ces articles est reproduit dans le présent rapport.

Ce processus juridique permet un délai d'exécution plus court que celui du marché secondaire (inscription des ordres d'achat et de vente, calcul du prix d'exécution, confrontation hebdomadaire puis exécution) si les contreparties sont suffisantes. En outre, la SCPI à capital variable est, à ce jour, la forme juridique et fiscale la plus utilisée sur la place et qui rencontre la faveur des épargnants. Enfin, un Associé de SCPI à capital fixe peut vendre ses parts sur le marché secondaire ou les céder de gré à gré. En SCPI à capital variable, un Associé peut exercer son retrait de la Société ou céder ses parts de gré à gré. L'option pour la variabilité du capital ne modifie donc pas la possibilité pour l'Associé de choisir son mode de sortie de la Société.

Le dispositif d'option pour la variabilité du capital a fait l'objet d'une consultation juridique et de la modification de la documentation de PF1 (statuts, note d'information et bulletin de souscription) qui ont été soumises à l'Autorité des Marchés Financiers.

Si le vote de l'Assemblée Générale de PF1 est favorable à la réouverture du capital et l'option pour sa variabilité, PERIAL Asset Management demandera formellement à l'Autorité des Marchés Financiers un visa sur la note d'information pour effectivement rouvrir le capital de PF1 quand elle jugera les conditions remplies.

## DE NOUVELLES PERSPECTIVES POUR PF1

Les actions engagées sur les cessions, les relocations, les travaux et les nouveaux investissements devraient commencer à porter leurs fruits en 2015, mais plus pleinement en 2016.

PF1 étudie dès à présent, et préalablement à l'éventuelle réouverture du capital, les opportunités d'investissement en ayant recours à l'emprunt, dans les limites fixées par l'Assemblée (soit 20 % de la valeur de réalisation). Ces acquisitions à crédit peuvent s'effectuer actuellement avec un effet de levier positif et, à terme, être remboursées au fur et à mesure de la collecte lors de la réouverture du capital.

L'objectif pour votre SCPI via sa politique d'acquisition est de recentrer son patrimoine, notamment en Île-de-France où la majorité de ses actifs immobiliers sont implantés, sans écarter les opportunités d'investissement différentes des axes indiqués mais qui permettent une contribution positive à la performance.

## ACQUISITIONS

PF1 a fait l'acquisition, au dernier trimestre 2014, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux à Montigny-le-Bretonneux (78). Implanté sur un terrain de **14 884 m<sup>2</sup>**, sa surface utile est de **10 427 m<sup>2</sup>** et son prix d'acquisition s'est élevé, tout frais compris, à **14 551 978 € HT**.

Les deux baux principaux, sécurisés et qui ne pourront être résiliés avant 2021, génèrent un rendement net immobilier de **8,16 %**. Parallèlement, une surface actuellement vacante permettra, lors de sa relocation, de porter le rendement net de cette acquisition à **9 %**.

AU 31/12/14, les fonds disponibles après engagements sont de - **16 719 984 €**. Ce montant négatif témoigne de la volonté de PF1 de mobiliser toute la trésorerie disponible sur des investissements immobiliers plus rémunérateurs que les produits financiers.

## FINANCEMENT

En 2014, PF1 n'a pas eu recours à l'emprunt. À la fin de l'exercice, le capital restant dû s'élevait à **27 019 013 €** et représentait 5,44 % de la valeur de réalisation au 31/12/14. L'effet de levier du crédit est largement positif et permet le renforcement des revenus locatifs de PF1.

## CESSIONS

Comme en 2013, les cessions réalisées ont porté sur les locaux les moins contributeurs au résultat. Les ventes se sont concentrées sur des actifs partiellement ou totalement vacants,



pour un volume de **15 648 950 €** net vendeur. 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 ont été supérieurs d'environ **14,58 %** aux dernières valeurs d'expertise.

La vente principale a concerné un terrain – avec permis de construire obtenu – situé à Lyon, face au stade de Gerland. Cet actif a été cédé pour un montant de **9 575 000 €**. La chronologie de cette opération a été relatée dans les derniers rapports de gestion, et portée à la connaissance du Conseil de Surveillance de PF1.

Suite à la réception de deux offres d'acquisition du terrain, la décision de vendre a été prise en concertation avec votre Conseil de Surveillance, compte tenu du prix de cession très intéressant obtenu par rapport à la valeur inscrite dans les comptes de PF1 et aux valeurs d'expertise fournies par BNP Expertise et Foncier Expertise, ainsi qu'au regard de la possibilité d'investir le produit de la vente sur des actifs immobiliers à même de générer des revenus supplémentaires à court terme.

Le niveau de prix et les délais rapides de réalisation proposés par PERIAL Développement, face à l'offre concurrente, ont recueilli l'accord de votre Société de Gestion. Le Commissaire aux Comptes a été informé et l'équipe en charge de la conformité et du contrôle interne a émis un avis favorable quant à la prévention des conflits d'intérêts.

Le produit de la vente a permis l'acquisition d'un nouvel immeuble, fin 2014, qui a généré des revenus complémentaires à compter de décembre 2014.

## EXPERTISES

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, de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, qui en découlent, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1.

En 2014, la valeur d'expertise globale du

patrimoine de PF1, nette de tous droits et charges, est de **526 590 000 € (521 724 000 € en 2013)**.

Les résultats font apparaître la résistance globale de la valeur des immeubles détenus par PF1. Cependant, les évolutions des valeurs vénales au cours de cet exercice sont variées et illustrent les tendances du marché immobilier français.

Sous la pression de l'abondance des liquidités et du rendement offert par l'immobilier, les immeubles loués voient leurs valeurs augmenter.

- Les actifs parisiens en profitent le plus, avec une progression moyenne de leur valeur de **+2,59 %**. Cette progression est due à la baisse des taux de rendement sur cette typologie d'actifs (entre **5,25 %** et **6 %** de rendement net).
- Les actifs loués, où qu'ils soient situés, voient leur valeur stable ou en faible progression.
- Les actifs ayant fait l'objet de travaux de rénovation, pour les rendre plus adaptés à leur marché, voient une progression importante de leur valeur vénale comme c'est le cas pour l'actif de Vélizy Hélis.
- Les actifs partiellement ou totalement vacants sont sanctionnés plus durement dans leur évaluation. Le tableau joint illustre ce propos, les plus fortes baisses portant sur des immeubles vacants. Il faut rappeler que la relocation de ces actifs permet une évolution positive de leur valeur. Ainsi, les locaux reloués en 2014 et dont la valeur était en baisse en 2014, comme Sèvres, ont vu leur valeur vénale progresser en 2014.

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2013 est de **0,93 %** pour PF1. Cette tendance positive est le fait principal des acquisitions nouvelles, par la mobilisation de la trésorerie, et de la bonne résistance des valeurs du patrimoine qui, à périmètre égal, progressent de **0,33 %**.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution diminuent respectivement de **0,66 %** et **0,53 %** à fin 2014.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2014, à **496 934 940 €, soit 431,93 €** par part contre **434,81 €** en 2013.
- La valeur de reconstitution, qui inclut à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à **583 177 372 €, soit 506,89 €** par part contre **509,59 €** en 2013.

## RAPPORT DE GESTION

En raison de leur caractère confidentiel, les valeurs d'expertise ne figurent pas dans ce rapport, mais peuvent vous être communiquées sur demande adressée à votre Société de Gestion.

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

|          | Paris   | Région<br>Parisienne | Province |
|----------|---------|----------------------|----------|
| BUREAUX  | 6 480 € | 2 526 €              | 1 295 €  |
| COMMERCE | 4 064 € | 1 632 €              | 1 765 €  |
| ACTIVITE | 1 480 € | 733 €                | 557 €    |
| ENTREPOT |         |                      | 257 €    |
| TERRAIN  |         |                      | 68 €     |

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

|          | Paris | Région<br>Parisienne | Province |
|----------|-------|----------------------|----------|
| BUREAUX  | 6,07% | 9,00%                | 10,51%   |
| COMMERCE | 7,06% | 8,47%                | 8,14%    |
| ACTIVITE | 7,94% | 10,18%               | 11,21%   |
| ENTREPOT |       |                      | 11,35%   |
| TERRAIN  |       |                      | 5,18%    |

## SITUATION LOCATIVE

La situation locative, pour l'exercice 2014, est directement liée à la situation économique en France. Taux de chômage à la hausse, taux de marge des entreprises à la peine, baisse des investissements productifs... La répercussion sur le marché de l'immobilier d'entreprise a été immédiate avec, pour corollaires, la réduction de surfaces occupées, la renégociation des loyers, et, pour les locaux vacants, une augmentation des délais de relocation à laquelle s'ajoute une hausse des avantages consentis, notamment la franchise de loyer.

Malgré une activité plus importante en 2014 sur les relocations et les renégociations, et compte tenu de nouveaux locaux devenus vacants en cours d'exercice, PF1 ne présente pas un bilan positif. Son taux d'occupation financier, en baisse par rapport 2013, s'explique non seulement par l'apparition de nouveaux locaux vacants, mais aussi des délais de relocation plus longs pour des locaux significatifs, comme ceux de Neuilly-sur-Seine par exemple.

### Chiffres clés

| Désignation                 | 4T 2013                | 4T 2014                |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Surface m <sup>2</sup>      | 295 000 m <sup>2</sup> | 295 000 m <sup>2</sup> |
| Nombre d'immeubles          | 125                    | 122                    |
| Nombre de locataires        | 514                    | 478                    |
| Taux d'occupation financier | 80,23%                 | 76,76 %                |

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

### Relocations

| Date    | Surface               | Loyer       |
|---------|-----------------------|-------------|
| 1T 2014 | 3 453 m <sup>2</sup>  | 425 200 €   |
| 2T 2014 | 3 606 m <sup>2</sup>  | 658 986 €   |
| 3T 2014 | 1 986 m <sup>2</sup>  | 478 389 €   |
| 4T 2014 | 2 861 m <sup>2</sup>  | 390 080 €   |
| TOTAL   | 12 000 m <sup>2</sup> | 2 000 000 € |

Les surfaces relouées en 2014 représentent près de **12 000 m<sup>2</sup>** pour un loyer annuel HT de près de **2 000 000 €**, contre **1 490 000 €** en 2013.

### Principales relocations

| Immeuble                   | Locataire              | Durée bail | Détention | Surface            |
|----------------------------|------------------------|------------|-----------|--------------------|
| Paris<br>Vieille du Temple | Ionis<br>Groupe        | 3/6/9      | 100 %     | 631 m <sup>2</sup> |
| Sèvres<br>Troyon           | Builders &<br>Partners | 4/6/9      | 100 %     | 500 m <sup>2</sup> |
| Paris<br>Vieille du Temple | Decoral                | 3/6/9      | 100 %     | 375 m <sup>2</sup> |
| Paris<br>Vieille du Temple | R'pure                 | 3/6/9      | 100 %     | 620 m <sup>2</sup> |

### Renouvellements

| Surface              | Loyer     |
|----------------------|-----------|
| 3 825 m <sup>2</sup> | 807 066 € |

12 baux ont été renouvelés, pour une surface de **3 825m<sup>2</sup>**. Leur loyer annuel HT s'élève à **807 066 €** et s'inscrit en baisse de **10,2 %** par rapport au dernier loyer.

*Principaux renouvellements*

| Immeuble                | Locataire               | Durée bail | Détention | Surface              |
|-------------------------|-------------------------|------------|-----------|----------------------|
| Lyon Berjon             | Commis-sariat de Police | 6/9        | 100 %     | 1 534 m <sup>2</sup> |
| Paris Vieille du Temple | Ville de Paris          | 3/6/9      | 100 %     | 622 m <sup>2</sup>   |

*Renégociations*

| Surface               | Loyer       |
|-----------------------|-------------|
| 20 833 m <sup>2</sup> | 3 302 186 € |

23 baux ont été renégociés, pour une surface totale de plus de **20 000 m<sup>2</sup>**. Le montant HT des loyers renégociés atteint **3 300 000 €** annuels, affichant une baisse de **5,30%**.

*Principales renégociations*

| Immeuble          | Locataire            | Durée bail | Détention | Surface              |
|-------------------|----------------------|------------|-----------|----------------------|
| Boulogne Gallieni | Yoplait France       | 6/9        | 100 %     | 2 428 m <sup>2</sup> |
| Herblay           | Philip Morris France | 3/6/9      | 100 %     | 3 341 m <sup>2</sup> |

*Congés*

| Surface               | Loyer       |
|-----------------------|-------------|
| 21 838 m <sup>2</sup> | 3 784 189 € |

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Ils représentent plus de **21 000 m<sup>2</sup>** et un loyer annuel HT d'environ **3 784 000 €**. Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles de Paris Vieille du Temple, Montpellier et Boulogne-Billancourt qui ont été reloués fin 2014. Seul le congé donné par l'Oréal au 4<sup>e</sup> trimestre, portant sur un immeuble situé à l'Hay-les-Roses, n'a pu donner suite à une relocation. Cet immeuble s'intègre dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) et a vocation à être cédé en 2015.

*Principaux congés*

| Immeuble                | Locataire  | Détention | Surface              |
|-------------------------|------------|-----------|----------------------|
| L'Hay les Roses         | L'Oréal    | 100 %     | 3 656 m <sup>2</sup> |
| Paris Vieille du Temple | Go Sport   | 100 %     | 1 312 m <sup>2</sup> |
| Boulogne Thiers         | Robin & Co | 100 %     | 1 690 m <sup>2</sup> |

**CHARGES**

La totalité des charges de l'exercice s'inscrivent en hausse par rapport à 2013. Cette hausse est due notamment aux charges financières mais également aux charges et taxes non récupérables sur les locaux vacants. Le taux de charges 2014 étant de 33,94 % du montant des revenus 2014.

**Provisions pour créances douteuses**

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle a été adoptée avec un provisionnement à 100 % de toute somme due dès qu'un retard de paiement de plus de 3 mois était constaté. En 2014, votre Société de Gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires, et à solutionner très en amont les litiges, ce qui a entraîné la constitution de provisions qui ont pesé sur le résultat.

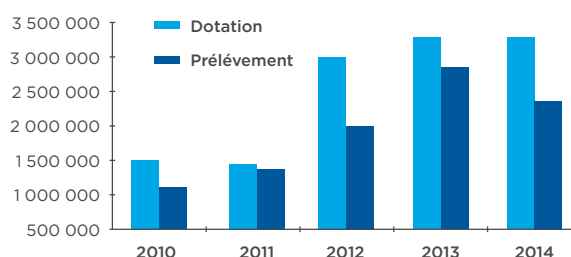
Les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à **534 572 €**, les reprises sur provisions s'élèvent à **792 974 €**.

Les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à **715 370 €**.

Au global, l'impact est négatif sur le résultat pour un montant de **456.968 €**.

**Principaux contentieux**

Le principal contentieux 2014 concerne à nouveau la société Sharon Wese, locataire de locaux d'activités à Courcouronnes. La procédure porte sur des impayés de loyers et de charges. Le montant de la provision est de **279 495 €**. En 2014, une dotation complémentaire de **115 891 €** a été passée afin de provisionner totalement ce risque. Cette société, qui avait été mise en redressement judiciaire sous condition de paiement échelonné de sa créance, n'a pas respecté le jugement et il a été procédé à son expulsion.

**GROSSES RÉPARATIONS***Provisions pour grosses réparations*

En 2014, la dotation pour grosses réparations aura été de **3 214 234 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **2 368 224 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations a été maintenue à 0,70 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BTO1 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien. Celui-ci permet à votre SCPI de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31/12/2014, la provision pour grosses réparations est en augmentation significative (+17,60 %) par rapport à 2013. Elle s'élève à **5 651 541 €**, ce qui donnera une marge de manœuvre plus importante à PF1 dans un environnement où la capacité à entretenir, maintenir à niveau et améliorer la qualité des immeubles et de leurs équipements, est indispensable.

### Principaux travaux réalisés

PF1 a engagé une modernisation de son patrimoine pour permettre une adaptation permanente de l'offre immobilière aux besoins des entreprises. Objectif : présenter sur le marché une offre plus compétitive par rapport à la concurrence, mais également obtenir de meilleures conditions financières et valoriser les actifs tout en assurant leur pérennité.

- 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 à déposer un permis de construire. Celui-ci portait sur la rénovation d'un bâtiment existant à usage de bureaux, certifié BBC Rénovation, et sur la construction d'un immeuble neuf certifié BBC, conforme à la Réglementation Thermique 2012.

Compte tenu de l'analyse du risque, il a été décidé de surseoir à la construction de l'immeuble neuf. PF1 a donc réalisé les travaux de rénovation de l'immeuble existant, intégrant la création de quelque **450 m<sup>2</sup>** supplémentaires, pour un montant d'environ **12 025 000 €**. Les travaux seront achevés en février 2015.

Pour mémoire, cet actif avait été acquis pour **5 183 267 €** en 1997, et avait été réévalué à **7 991 663 €** lors de la fusion PF1/PF2. En 2014, sa valeur d'expertise ressort à **18 950 000 €**.

## RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **46 991 075 €** contre **48 462 102 €** en 2013.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **136 475 €** contre **149 178 €** en 2013.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **24 714 966 €**.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - Bénéfice de l'exercice : | <b>24 714 966 €</b>  |
| - Report à nouveau :       | <b>+ 4 490 429 €</b> |
|                            | <hr/>                |
|                            | <b>29 205 395 €</b>  |

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **25 311 044 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de : **3 894 351 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élèvera ainsi à **22 €**. Le report à nouveau représentera **3,38 €** par part en pleine jouissance, soit 56 jours de distribution.





*Évolution du capital (en €)*

| Année   | Montant du capital nominal au 31 déc. | Montant des capitaux souscrits au cours de l'année | Nombre de parts au 31 déc. | Nombre d'associés au 31 déc. | Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 déc. (1) |
|---------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 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*                      |
| 2014    | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 528                       | 0                                                                       | 416,26*                      |

(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 total de parts en circulation au 01/01 | Demandes de cessions en suspens | Délai moyen d'exécution des cessions | Rémunération HT de la gérance sur les cessions |
|--------|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| 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                                   | -                                              |
| 2014   | 19 861                 | 1,73 %                                                         | 2 315                           | NS                                   | -                                              |

\* Post fusion PF1-PF2.



CHÂTILLON (92), Technosud.

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

| Années                                              | 2010<br>(€)  | % du total<br>des revenus | 2011<br>(€)  | % du total<br>des revenus | 2012<br>(€)  | % du total<br>des revenus | 2013<br>(€)  | % du total<br>des revenus | 2014<br>(€)  | % du total<br>des revenus |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| <b>REVENUS (1)</b>                                  |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Recettes locatives brutes                         | 32,38        | 97,53                     | 32,67        | 97,06                     | 33,68        | 97,03                     | 32,80        | 98,00                     | 31,79        | 97,76                     |
| - Produits financiers avant prélèvement forfaitaire | 0,32         | 0,96                      | 0,33         | 0,99                      | 0,24         | 0,69                      | 0,13         | 0,39                      | 0,12         | 0,37                      |
| - Produits divers                                   | 0,50         | 1,51                      | 0,66         | 1,95                      | 0,79         | 2,28                      | 0,54         | 1,61                      | 0,61         | 1,88                      |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                                | <b>33,20</b> | <b>100,00</b>             | <b>33,66</b> | <b>100,00</b>             | <b>34,71</b> | <b>100,00</b>             | <b>33,47</b> | <b>100,00</b>             | <b>32,52</b> | <b>100,00</b>             |
| <b>CHARGES (1)</b>                                  |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Commission de gestion                             | 3,26         | 9,82                      | 3,28         | 9,75                      | 3,37         | 9,71                      | 3,29         | 9,83                      | 3,16         | 9,71                      |
| - Autres frais de gestion                           | 1,07         | 3,22                      | 1,29         | 3,82                      | 0,93         | 2,68                      | 1,68         | 5,02                      | 2,15         | 6,63                      |
| - Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | 2,03         | 6,11                      | 2,59         | 7,68                      | 2,50         | 7,20                      | 2,91         | 8,69                      | 2,62         | 8,06                      |
| - Charges locatives non récupérables                | 1,80         | 5,42                      | 1,66         | 4,94                      | 1,80         | 5,19                      | 2,63         | 7,86                      | 2,61         | 8,02                      |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                  | <b>8,16</b>  | <b>24,58</b>              | <b>8,82</b>  | <b>26,18</b>              | <b>8,60</b>  | <b>24,76</b>              | <b>10,51</b> | <b>31,40</b>              | <b>10,54</b> | <b>32,41</b>              |
| - Amortissements nets                               |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Patrimoine                                        |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Autres                                            |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Provisions nettes (2)                             |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |              |                           |
| - Travaux                                           | 0,54         | 1,63                      | 0,16         | 0,46                      | 0,85         | 2,45                      | 0,37         | 1,11                      | 0,74         | 2,29                      |
| - Autres                                            | 0,16         | 0,48                      | 0,25         | 0,75                      | 0,10         | 0,29                      | -0,09        | -0,27                     | -0,24        | -0,74                     |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>                  | <b>0,70</b>  | <b>2,11</b>               | <b>0,41</b>  | <b>1,21</b>               | <b>0,95</b>  | <b>2,74</b>               | <b>0,28</b>  | <b>0,84</b>               | <b>0,50</b>  | <b>1,55</b>               |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                | <b>8,86</b>  | <b>26,69</b>              | <b>9,22</b>  | <b>27,39</b>              | <b>9,55</b>  | <b>27,49</b>              | <b>10,79</b> | <b>32,24</b>              | <b>11,04</b> | <b>33,95</b>              |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                             | <b>24,34</b> | <b>73,31</b>              | <b>24,43</b> | <b>72,61</b>              | <b>25,16</b> | <b>72,51</b>              | <b>22,68</b> | <b>67,76</b>              | <b>21,48</b> | <b>66,05</b>              |
| - Variation report à nouveau                        | -1,86        | -5,60                     | -1,77        | -5,25                     | -0,04        | -0,12                     | -1,72        | -5,14                     | -0,52        | -1,60                     |
| - Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire  | 26,20        | 78,92                     | 26,20        | 77,86                     | 25,20        | 72,62                     | 24,40        | 72,90                     | 22,00        | 67,65                     |
| - Revenus distribués après prélèvement forfaitaire  | 26,10        | 78,61                     | 26,11        | 77,58                     | 25,11        | 72,34                     | 24,34        | 72,72                     | 21,98        | 67,59                     |

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

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

*Évolution du prix de la part (en €)*

|                                                | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 01/01 * | 449,64 | 462,36 | 475,07 | 472,76 | 433,46 |
| Dividende versé au titre de l'année            | 26,20  | 26,20  | 25,20  | 24,40  | 22,00  |
| Rentabilité de la part (DVM) en % (1)          | 5,81%  | 5,56%  | 5,33%  | 5,24%  | 5,40%  |
| Report à nouveau cumulé par part               | 8,26   | 6,49   | 5,62   | 3,90   | 3,38   |

\* 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 31/12/13*  | Variations 2014   | Total 31/12/14    |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Fonds collectés                             | 467 493 342      |                   | 467 493 342       |
| + Cessions d'immeubles                      | 79 340 573       | 15 648 950        | 94 989 523        |
| + Divers (Emprunt)                          | 32 846 704       |                   | 32 846 704        |
| - Commission de souscription                | 23 218 507       |                   | 23 218 507        |
| - Achat d'immeubles (dont travaux réalisés) | 543 770 034      | 23 077 428        | 566 847 462       |
| - Frais d'acquisition (non récupérables)    | 0                |                   | 0                 |
| - Divers                                    | 10 905 579       | 528 330           | 11 433 909        |
| <b>= Sommes restant à investir</b>          | <b>1 786 500</b> | <b>-7 956 809</b> | <b>-6 170 309</b> |

\* Depuis l'origine de la société.

\* En tenant compte des engagements sur immobilisations, le montant de la trésorerie à investir est - 16 719 984 € contre - 4 073 323 € au 31/12/2013.

**PRIX ET MARCHÉ DES PARTS**

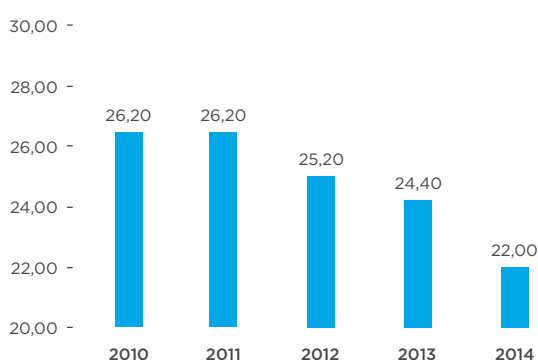
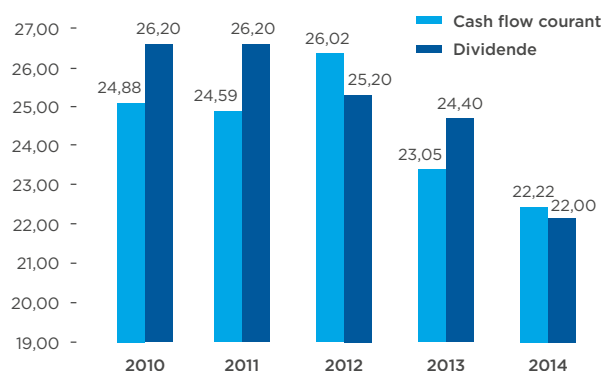
Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire, ceci afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2014 traduisent un échange de 1,73 %, soit 19 861 parts du capital de PF1.

Au 31/12/2014, seules 512 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit respectivement 0,04 % 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 1 746.

Nous constatons sur cet exercice une augmentation significative du volume des transactions sur le marché secondaire, avec plus de 19 000 parts traitées contre 12 000 en 2013.

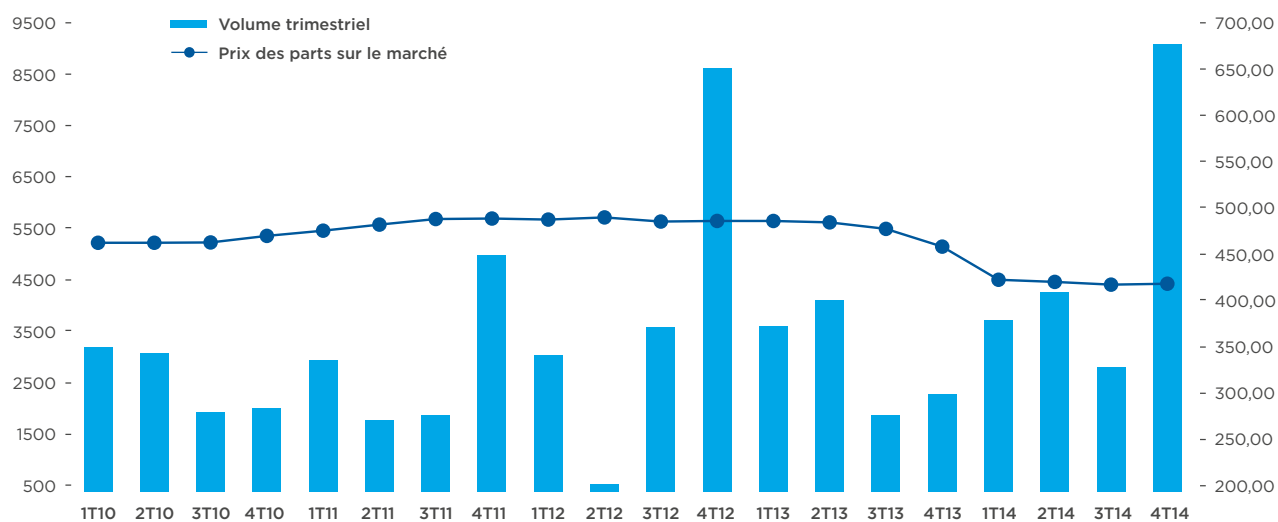
Pour l'exercice, le prix moyen net acquéreur est de **407,57 €** par part. Lors de la dernière confrontation de l'année 2014, le prix net acquéreur ressortait à **416,26 €**.

Malgré la hausse de la valeur de la part en fin d'exercice, le PMP ( Prix de part acquéreur moyen) s'inscrit en baisse de 12,44 % par rapport à 2013, et renforce la décorrélation avec la valeur de reconstitution de la société qui s'établit à **506,89 €** par part. Le PMP ( Prix de part acquéreur moyen) de l'exercice est inférieur à la valeur de réalisation qui s'établit à **431,93 €** par part.

*Évolution des dividendes**Cash flow et dividende par part*



### *Liquidité du marché des parts*



CHÂTILLON (92), Technosud.



## **MESDAMES, MESSIEURS LES ASSOCIÉS, ET REPRÉSENTANTS DES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES,**

Au cours de l'exercice 2014, 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**

Notre société, à capital fixe, détient à fin décembre 2014 un patrimoine immobilier estimé par expertise, hors frais et droits, à **526 590 000 €**, soit **457,70 €** par part.

Si cela révèle un accroissement de 0,93% de la valeur de notre patrimoine immobilier global en 2014, à périmètre égal de détention de biens, cette augmentation s'avère limitée à 0,33%. 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 17,60% par rapport à 2013 et représente au 31 décembre 2014 un montant de **5 651 541 €**, soit plus de deux annuités de dépenses de cette nature, et 1,07% de la valeur estimée de nos immeubles.

### **RÉSULTAT ET DIVIDENDES**

Les délaissements par les locataires d'immeubles importants ont entraîné une baisse du taux d'occupation et des revenus locatifs (-3,07% par rapport à 2013), après celle déjà subie l'an passé. Le taux d'occupation financier de nos immeubles au 31 décembre 2014 s'élève à 76,8%, subissant une

baisse régulière depuis 2011 qui nous gratifiait d'un taux de 90%.

Les produits financiers ont régressé par l'effet conjugué des taux d'intérêt moins favorables et surtout d'une trésorerie minorée par les réemplois immobiliers.

La baisse des charges de 3,53% a contribué à réduire l'impact de la régression des loyers perçus sur le résultat.

Le bénéfice net de l'exercice a baissé de 5,3% par rapport à 2013, offrant un résultat de 21,48 € par part sociale. Souhaitant préserver le report à nouveau qui avait été sagement constitué, et en raison des incertitudes que l'avenir économique laisse craindre, la société n'a pu distribuer en 2014 qu'un dividende de 22,00€ par part sociale, contre 24,40€ en 2013 et 25,20€ en 2012.

Le report à nouveau représente toutefois près de deux mois de résultat annuel, en base 2014.

Confrontée à cette baisse renouvelée de nos résultats, la Société de Gestion nous a présenté un plan de dynamisation de notre parc immobilier par des arbitrages destinés à remplacer des immeubles obsolètes peinant à trouver des locataires par des ensembles plus modernes et attractifs. Afin d'accroître la dynamique de ces mesures saluaires, la Société de gestion nous propose une modernisation du fonctionnement juridique de notre SCPI par l'adoption d'une clause de variabilité du Capital social, qui sera suivie d'une réouverture de la collecte. Cet accroissement de nos moyens est destiné à nous permettre plus aisément de moderniser notre parc immobilier, de l'accroître, d'optimiser la mutualisation de nos risques locatifs, et donc la rentabilité de notre société.

### **VALEUR ET MARCHÉ DES PARTS SOCIALES**

Les prix de la part, frais d'acquisition inclus, ont baissé de 4% au cours de l'exercice 2014, et 19 861 parts ont été échangées, soit 65% de plus qu'en 2013. En fin d'exercice, 2 315 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 5,29% sur la base des revenus distribués en 2014, et que le prix d'acquisition de 416,26€ est sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution de la Société, qui est de 509,59€ par part.

Remarquons que le prix des parts est corrélé aux attentes de revenus des investisseurs mais décorrélié de la valeur foncière intrinsèque expertisée.

### **CONCLUSION**

La situation économique générale répercute pleinement ses effets sur la formation du résultat de notre SCPI.

Nous veillerons aux efforts de la société de gestion pour maintenir un taux d'occupation satisfaisant dans un marché locatif tendu, et serons très 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.

À 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**

Président du Conseil  
de Surveillance de PF 1

## **AUX ASSOCIÉS,**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 2 juin 2014, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI La Participation Foncière 1 tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

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

## **I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

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

## **II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la

justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.
- en ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place.  
Nous avons vérifié le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.
- dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

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

## **III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

Fait à Paris, le 24 mars 2015

**Le Commissaire aux Comptes**  
**B&M CONSEILS**  
**Bruno MECHAIN**

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

## **AUX ASSOCIÉS,**

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI LA PARTICIPATION 1, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

## **Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale**

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

## **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

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

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

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10% H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **3 635 677 34€** H.T. au cours de l'exercice 2014.

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles.

En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.

- Une commission de cession égale à 7,66% H.T. de la valeur de la part perçue auprès des intéressés lors de la cession des parts avec intervention de la société PERIAL Asset Management.

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

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50% TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur les cessions d'immeubles réalisées.

Le montant pris dans les charges sur l'exercice 2014 par votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **106 755 00€** hors taxes.

Votre société de gestion n'a pas perçu de commission sur la vente de Lyon Actipole à la filiale du groupe Perial, la société Perial Développement ainsi que sur la vente de l'immeuble situé à Marc-en-Barœul.

Fait à Paris, le 24 mars 2015

**Le Commissaire aux Comptes**  
**B&M CONSEILS**  
**Bruno MECHAIN**

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



*État du patrimoine (en € H.T.)*

|                                                        | 31 déc 14              |                        | 31 déc 13              |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                        |                        |                        |                        |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                        |                        |                        |                        |
| Terrains et Constructions locatives                    | + 459 176 309,32       | 526 590 000,00         | + 454 109 312,96       | 521 724 000,00         |
| Immobilisations en cours                               | + 10 177 330,87        | +                      | + 4 153 698,09         |                        |
| <b>Charges à répart.sur plusieurs exercices</b>        |                        |                        |                        |                        |
| Commissions de souscription                            | +                      |                        | +                      |                        |
| Frais de recherche des immeubles                       | +                      |                        | +                      |                        |
| TVA non récupérable sur immob.locatives                | +                      |                        | +                      |                        |
| Autres frais d'acquisition des immeubles               | +                      |                        | +                      |                        |
| <b>Provisions liées aux placements immob.</b>          |                        |                        |                        |                        |
| Dépréciation exopt.d'immob.locatives                   | -                      |                        | -                      |                        |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 5 651 541,02         |                        | - 4 805 530,93         |                        |
| Aures provisions pour risques et charges               | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>TOTAL 1</b>                                         | <b>463 702 099,17</b>  | <b>526 590 000,00</b>  | <b>453 457 480,12</b>  | <b>521 724 000,00</b>  |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>         |                        |                        |                        |                        |
| <b>Actifs immobilisés</b>                              |                        |                        |                        |                        |
| Associés capital souscrit non appelé                   | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations incorporelles                          | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations corporelles d'exploitation             | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations financières                            | + 218 669,48           | 218 669,48             | + 223 533,10           | 223 533,10             |
| <b>Créances</b>                                        |                        |                        |                        |                        |
| Locataires et comptes rattachés                        | + 2 456 281,16         | + 2 456 281,16         | + 2 399 971,48         | + 2 399 971,48         |
| Autres créances                                        | + 16 042 094,31        | + 16 042 094,31        | + 8 973 639,81         | + 8 973 639,81         |
| Provis. pour dépréciation des créances                 | - 924 657,74           | - 924 657,74           | - 1 183 059,81         | - 1 183 059,81         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                        |                        |                        |                        |
| Valeurs mobilières de placement                        | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Fonds de remboursement                                 | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Autres disponibilités                                  | + 9 647 999,72         | + 9 647 999,72         | + 23 358 647,10        | + 23 358 647,10        |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>              |                        |                        |                        |                        |
|                                                        | - 32 600,68            | - 32 600,68            | - 54 302,45            | - 54 302,45            |
| <b>Dettes</b>                                          |                        |                        |                        |                        |
| Dettes financières                                     | - 34 003 609,40        | - 34 003 609,40        | - 35 272 001,87        | - 35 272 001,87        |
| Dettes d'exploitation                                  | - 10 937 877,75        | - 10 937 877,75        | - 8 842 588,82         | - 8 842 588,82         |
| Dettes diverses                                        | - 12 121 358,99        | - 12 121 358,99        | - 11 073 475,72        | - 11 073 475,72        |
| <b>TOTAL 2</b>                                         | <b>- 29 655 059,89</b> | <b>- 29 655 059,89</b> | <b>- 21 469 637,18</b> | <b>- 21 469 637,18</b> |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>       |                        |                        |                        |                        |
| Charges constatées d'avance                            | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices             | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Produits constatés d'avance                            | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>TOTAL 3</b>                                         |                        |                        |                        |                        |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES                            | 434 047 039,28         |                        | 431 987 842,94         |                        |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE                           |                        | 496 934 940,11         |                        | 500 254 362,82         |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

|                                                                    | 01-janv-14<br>Situation<br>d'ouverture | Affectation résultat<br>n°1 | Autres<br>mouvements | 31-déc-14<br>Situation<br>de clôture |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                                 |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>                            |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>Capital</b>                                                     |                                        |                             |                      |                                      |
| Capital souscrit                                                   | 176 026 806,00                         |                             |                      | 176 026 806,00                       |
| Capital en cours de souscription                                   |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>Primes d'émission</b>                                           |                                        |                             |                      |                                      |
| Prime d'émission                                                   | 129 723 570,30                         |                             |                      | 129 723 570,30                       |
| Prime d'émission en cours de souscription                          |                                        |                             |                      |                                      |
| Prélèvement sur prime d'émission                                   | - 5 162 199,33                         |                             | - 851 978,00         | - 6 014 177,33                       |
| <b>Primes de Fusion</b>                                            |                                        |                             |                      |                                      |
| Prime de Fusion                                                    | 138 524 459,09                         |                             |                      | 138 524 459,09                       |
| Prélèvement sur prime de Fusion                                    | - 5 116 184,36                         |                             |                      | - 5 116 184,36                       |
| <b>Ecart d'évaluation</b>                                          |                                        |                             |                      |                                      |
| Ecart de réévaluation                                              | 160 760,98                             |                             | - 11,25              | 160 749,73                           |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                       |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b> |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>     |                                        |                             |                      |                                      |
|                                                                    | - 6 659 798,42                         |                             | - 3 507 263,43       | - 3 152 534,99                       |
| <b>Réserves</b>                                                    |                                        |                             |                      |                                      |
| <b>Report à nouveau</b>                                            | 6 470 844,73                           | - 1 980 416,05              |                      | 4 490 428,68                         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                      | 26 091 832,75                          | - 26 091 832,75             | 24 714 966,16        | 24 714 966,16                        |
| Acomptes sur distribution                                          | - 28 072 248,80                        | 28 072 248,80               | - 25 311 044,00      | - 25 311 044,00                      |
| <b>Total général</b>                                               | <b>431 987 842,94</b>                  | <b>-</b>                    | <b>2 059 196,34</b>  | <b>434 047 039,28</b>                |



*Compte de résultat (charges H.T.)*

| PRODUITS (HORS TAXES)                              | 31-déc-14            | Totaux<br>Partiels   | 31-déc-13            | Totaux<br>Partiels   |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                        |                      | <b>15 842 813,64</b> |                      | <b>16 603 439,69</b> |
| Charges ayant leur contrepartie en produits        | 9 816 579,22         |                      | 10 235 179,72        |                      |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif          | 649 926,96           |                      | 567 834,58           |                      |
| Grosses réparations                                | 2 368 224,08         |                      | 2 776 616,22         |                      |
| Autres charges immobilières                        | 3 008 083,38         |                      | 3 023 809,17         |                      |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>        |                      | <b>9 915 176,80</b>  |                      | <b>10 438 672,15</b> |
| Diverses charges d'exploitation                    |                      |                      |                      |                      |
| Rémunération de la gérance : gestion de la société | 3 635 677,34         |                      | 3 780 283,22         |                      |
| Diverses charges d'exploitation                    | 2 530 693,31         |                      | 3 083 676,43         |                      |
| Dotation aux amortissements d'exploitation         |                      |                      |                      |                      |
| Amortissement /immob locatives                     |                      |                      |                      |                      |
| Amortissement des frais recherche locataires       |                      |                      |                      |                      |
| Dotation aux provisions d'exploitation             |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour créances douteuses                 | 534 571,98           |                      | 345 169,65           |                      |
| Provisions pour grosses réparations                | 3 214 234,17         |                      | 3 207 841,08         |                      |
| Provisions pour risques et charges                 |                      |                      | 21 701,77            |                      |
| <b>AUTRES CHARGES</b>                              |                      |                      |                      |                      |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                         |                      | <b>785 812,87</b>    |                      | <b>477 016,54</b>    |
| Charges financières diverses                       | 785 812,87           |                      | 477 016,54           |                      |
| Dotation aux amortissements et aux provisions      |                      |                      |                      |                      |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                     |                      | <b>6 230,24</b>      |                      | <b>2 687,04</b>      |
| Charges exceptionnelles                            | 6 230,24             |                      | 2 687,04             |                      |
| Dotation aux amortissements et aux provisions      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                           | <b>26 550 033,55</b> | <b>26 550 033,55</b> | <b>27 521 815,42</b> | <b>27 521 815,42</b> |
| <b>BÉNÉFICE NET</b>                                |                      | <b>24 714 966,16</b> |                      | <b>26 091 832,75</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                               |                      | <b>51 264 999,71</b> |                      | <b>53 613 648,17</b> |



VÉLIZY (78), Hélis.

*Compte de résultat (produits H.T.)*

| PRODUITS (HORS TAXES)                                     | 31-déc-14            | Totaux<br>Partiels   | 31-déc-13            | Totaux<br>Partiels   |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE<br>ET PRODUITS ANNEXES |                      | 46 991 075,38        |                      | 48 462 101,99        |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                 |                      |                      |                      |                      |
| Loyers                                                    | 36 579 741,65        |                      | 37 736 807,30        |                      |
| Charges facturées                                         | 9 816 579,22         |                      | 10 235 179,72        |                      |
| <b>Produits annexes</b>                                   | 594 754,51           |                      | 490 114,97           |                      |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION                            |                      | 4 034 877,90         |                      | 4 870 676,14         |
| <b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>           |                      |                      |                      |                      |
| <b>Reprises de provisions d'exploitation</b>              |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour créances douteuses                        | 792 974,05           |                      | 472 459,92           |                      |
| Provisions pour grosses réparations                       | 2 368 224,08         |                      | 2 776 616,22         |                      |
| Provisions pour risques et charges                        | 21 701,77            |                      |                      |                      |
| <b>Transfert de charges d' exploitation</b>               | 851 978,00           |                      | 1 621 600,00         |                      |
| <b>Autres produits</b>                                    |                      |                      |                      |                      |
| PRODUITS FINANCIERS                                       |                      | 136 475,25           |                      | 149 178,27           |
| Divers produits financiers                                | 136 475,25           |                      | 149 178,27           |                      |
| Reprises de provisions sur charges financières            |                      |                      |                      |                      |
| PRODUITS EXEPTIONNELS                                     |                      | 102 571,18           |                      | 131 691,77           |
| Produits exceptionnels                                    | 102 571,18           |                      | 131 691,77           |                      |
| Reprises d'amortissements et provisions exeptionnels      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                 | <b>51 264 999,71</b> | <b>51 264 999,71</b> | <b>53 613 648,17</b> | <b>53 613 648,17</b> |
| <b>PERTE NETTE</b>                                        |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                      |                      | <b>51 264 999,71</b> |                      | <b>53 613 648,17</b> |



NEUILLY-SUR-SEINE (92), Totem.





## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2014,
  - 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 2014 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **24 714 966 €**,
  - donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

- Bénéfice de l'exercice : **24 714 966 €**
- Report à nouveau antérieur : **+ 4 490 429 €**

soit, **29 205 395 €**

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **25 311 044 €**
- d'affecter au report à nouveau : **3 894 351 €**

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2014 respectivement à 496 934 940 euros et à 583 177 372 euros.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2015 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la société de gestion, nomme pour une durée de cinq années, en qualité d'expert immobilier de la SOCIÉTÉ, la Société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, 24 rue des Capucines, 75002 PARIS, conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 :

- Boris AYACHE BOURGOIN
- Didier DAVID
- Dany PONTABRY
- Alain POUCH
- Jean-Luc POURRAT
- Société AXA France VIE (représentée par Eddy NGUYEN)

- Société AVIVA VIE (représentée par Benoit POZZO DI BORGO)
- Société BPJC (représentée par Jean-Jacques BONFILS PRAIRE)
- SCI EGOINE (représentée par Maurice JOURNOUD)
- SC ISIS (représentée par Dany PONTABRY)
- Société MANDDCIE (représentée par Hughes MISSONNIER)

#### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs :

- à la société de gestion à l'effet notamment de constater la levée de la condition suspensive précitée et en conséquence la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la société et, notamment, à la mise à jour de la Note d'information et à la création du registre des retraits ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

### RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, d'adopter la variabilité du capital.

L'assemblée générale extraordinaire décide que le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
  - 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
  - **760 000 €** (capital minimum d'une SCPI) ;
- et que le montant du capital social maximum s'élève à six cents millions d'euros (**600 000 000 €**).

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

Comme conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 6 à 9 et 11 à 14 des statuts :

#### ARTICLE 6 - APPORTS

##### 1. Apports en numéraire

Il a été apporté en numéraire :

Lors de la constitution **537 000 F**  
(81 865,12 €)

Lors des augmentations de capital successives **669 146 000 F**  
(102 010 650,09 €)

Total égal au montant du capital  
correspondant à la déclaration  
notariée du 29.01.92 **669 683 000 F**  
(102 092 515,21 €)

Lorsque la libération des souscriptions en numéraire comporte un délai de versement, les apports non versés à échéance sont taxés de plein droit d'un intérêt de 1% par mois à compter de l'échéance prévue.



## 2. Apport par voie de fusion

Au terme d'un acte sous seing privé en date du 7 mars 2012, définitivement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 du 23 mai 2012 la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2, société civile de placement immobilier au capital de 76 024 476 euros dont le siège social était à PARIS (17°) 9 rue Jadin, identifiée sous le numéro 758 826 240 PARIS a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à **224 461 679,11 €** moyennant la prise en charge de la totalité de son passif ses passifs s'élevant à 12 371 913,62 € soit un apport net de **212 089 766,09 €**.

En rémunération de l'apport net de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2, il a été procédé à une augmentation de capital de **73 565 307 euros** au moyen de la création de 480.819 parts de cent cinquante-trois (153) euros chacune, à raison de 0,97 part LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 pour 1 part LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2.

La prime de fusion s'est élevée à **138 524 459,09 €**.

## 3. Apport en nature :

Néant.

### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2015 a adopté la variabilité du capital. A la date du 16 juin 2015, le capital effectif s'élève à **176 026 806 €**. Il est divisé en 1150 502 parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros chacune. Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 13 des présents statuts. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à **600 000 000 €**

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- **760 000 €**.

### ARTICLE 8 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Pour faire face aux demandes de retraits, LA SOCIÉTÉ peut constituer un fonds de remboursement.

La société de gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

### SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ

La société de gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIÉTÉ demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait représentant 5% des parts de la SOCIÉTÉ seront demeurer non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%. Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit ci-dessous.

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

### RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Puis, la société de gestion pourra procéder à l'émission de parts nouvelles si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution, le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

Le retour à la variabilité du capital sera réalisé après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

Ces conditions de retour à la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

### ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en plus du nominal, d'une prime d'émission. Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission.

La société de gestion a tout pouvoir pour fixer toutes les modalités de la souscription dans le cadre des dispositions applicables du CMF et du RGAMF.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription. Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi. Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### ARTICLE 11 - TITRES

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

*un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la SOCIÉTÉ.*

### ARTICLE 12. RETRAITS

*Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.*

*Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.*

*En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification. En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.*

*Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :*

*1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*

*2. si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement.*

*3. Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.*

*4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre*

*simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion. Le paiement du prix d'exécution intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur.*

*5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ la cession totale ou partielle du patrimoine.*

### ARTICLE 13 - CESSIION DES PARTS

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

*La cession des parts s'opère :*

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la société de gestion.*
- Soit sur le marché secondaire en cas de suspension de la variabilité du capital. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la société de gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Les deux possibilités sont distinctes et non cumulatives.*

*Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers.*

*Les parts sont librement cessibles entre associés.*

*Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la SOCIÉTÉ. Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.*

*L'agrément doit être demandé par le cédant à la société de gestion par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la société de gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.*

*Si LA SOCIÉTÉ n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit par la SOCIÉTÉ en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant et l'accord de l'assemblée générale prévu à l'article 8 ci-dessus. Si à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de LA SOCIÉTÉ.*

*À défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil c'est à dire par un expert désigné,*



soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Un associé peut demander dans les mêmes conditions que ci-dessus le consentement de LA SOCIÉTÉ à un projet de nantissement de ses parts. Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, à moins de rachat par LA SOCIÉTÉ décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

#### ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIÉTÉ a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIÉTÉ, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de LA SOCIÉTÉ du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, de modifier les modalités de rémunération de la société de gestion et de modifier en conséquence l'article 20 des statuts ainsi qu'il suit :

#### ARTICLE 20 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### 1. Répartition des frais entre la SOCIÉTÉ et la société de gestion

La société de gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et tous les frais généraux et assure par son personnel la bonne administration de la société y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

Par contre, la SOCIÉTÉ supporte et paie tous les autres frais, notamment les frais d'actes, la rémunération du conseil de surveillance, les frais d'entretien des immeubles, les assurances, les impôts, les réparations, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, toutes les dépenses autres que celles visées à l'alinéa précédent, c'est-à-dire celles qui n'entreraient pas dans le cadre de l'administration pure de la SOCIÉTÉ.

##### 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit une commission concernant la recherche de nouveaux souscripteurs, versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription d'un montant maximal égal à neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5 % HT), TVA en sus au taux en vigueur du prix de souscription des parts.

##### 3. COMMISSION DE GESTION

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 et assimilés perçus par la SOCIÉTÉ.

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

#### 4. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS ET DE MUTATION À TIRE GRATUIT

(due en cas de cession de parts déjà créées d'un montant égal à 76 €, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement 20 %, soit 91,20 € TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées, à titre de remboursement des frais de constitution de dossier, dans le cas où la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la société de gestion.

#### 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 SOCIÉTÉ. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de :

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

#### 6. COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX

L'assemblée générale pourra voter le paiement à la société de gestion d'une commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier.



# ANNEXES

—

# ANNEXE DU RAPPORT DE GESTION

## *Risques potentiels locatifs 2015*

### FIN BAIL

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Risque 2015<br>(montant des loyers en €) | 1 271 826 |
| Baux à échéance 2015 (nb baux)           | 47        |

### ÉCHÉANCE TRIENNALE

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Risque exp triennale 2015<br>(montant des loyers en €) | 4 659 744 |
| Baux à échéance 2015 (nb baux)                         | 103       |

### RISQUE TOTAL

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Risque 2015 (montant des loyers en €) | 5 931 571 |
|---------------------------------------|-----------|

## *Arbitrages*

| Date       | Immeuble                          | Nature   | Zone géographique | Surface               | Prix net vendeur | Valeur expertise |
|------------|-----------------------------------|----------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| 05/12/2014 | LYON / Actipole / CARTERET        | BUREAUX  | Province          | 4 721 m <sup>2</sup>  | 9 575 000,00     | 5 250 000,00     |
| 24/11/2014 | RENNES                            | BUREAUX  | Province          | 1 470 m <sup>2</sup>  | 2 150 000,00     | 1 900 000,00     |
| 03/10/2014 | MARCQ EN B. / PILATERIE           | ENTREPOT | Province          | 2 970 m <sup>2</sup>  | 1 803 750,00     | 1 350 000,00     |
| 06/11/2014 | MERIGNAC / THALES /Ch.<br>Rouquey | BUREAUX  | Province          | 1 078 m <sup>2</sup>  | 700 000,00       | 660 000,00       |
| 31/12/2014 | Belle Etoile                      | BUREAUX  | Région parisienne | 724 m <sup>2</sup>    | 630 000,00       | 725 748,79       |
| 31/12/2014 | Belle Etoile                      | BUREAUX  | Région parisienne | 328 m <sup>2</sup>    | 336 200,00       | 328 792,27       |
| 01/07/2014 | PARIS Volney                      | BUREAUX  | Paris             | 9 m <sup>2</sup>      | 54 000,00        | 1 449,00         |
| 20/11/2014 | Burosud                           | BUREAUX  | Province          | 274 m <sup>2</sup>    | 400 000,00       | 314 982,50       |
|            |                                   |          |                   | 11 574 m <sup>2</sup> | 15 648 950,00    | 10 530 972,56    |



# LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

## I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Acquisition d'un ensemble immobilier en fin d'exercice à Montigny-le-Bretonneux pour un montant net de **14 551 978 €**.
- Poursuite des cessions d'immeubles également en 2014 pour un prix de vente global de **15 648 950 €** avec une plus-value nette de **4 974 316 €**.

Au 31 décembre 2014 :

- L'« État du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de **434 047 039 €** et une valeur estimée totale de **496 934 940 €**.
- Le bénéfice s'établit à **24 714 966 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **22,00 €**.
- Le capital social s'élève à **176 026 806 €**, divisé en 1150 502 parts de **153 €** chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 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'« État du patrimoine », le tableau d'« Analyse de la variation des capitaux propres », le « Compte de résultat » et l'« Annexe ».

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

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

### CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

### PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

#### Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/72 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 « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

Le total du prix des terrains inscrit en comptabilité est de **6.177 086 €**, il se rattache à des constructions dont le montant est de **25 564 664 €**. 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 S.C.P.I. la Participation Foncière Opportunité et un terrain à Vélizy pour **219 215 €**, reclassé suite à la démolition de l'immeuble en 2014.

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 70 actualisations et 48 révisions quinquennales. Un immeuble a été retenu à son prix d'acquisition.

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

| Patrimoine (en €)         | GLOBAL      | PAR PART |
|---------------------------|-------------|----------|
| Valeur comptable          | 469 353 640 | 407,96   |
| Valeur vénale / expertise | 526 590 000 | 457,70   |
| Valeur de réalisation     | 496 934 940 | 431,93   |
| Valeur de reconstitution  | 583 177 372 | 506,89   |

## ANNEXE COMPTABLE

### 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 resté inchangé à 0,70 % de la valeur comptable des immeubles pour 2014.

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

#### État de l'actif immobilisé

| Immobilisations locatives      | Valeur brute<br>au 01/01/2014 | Acquisitions      | Diminutions       | Valeur brute<br>au 31/12/2014 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Terrains et immeubles locatifs | 434 824 134                   | 13 700 000        | 8 682 329         | 439 841 805                   |
| Agencements, aménagements      | 19 285 179                    | 365 122           | 315 797           | 19 334 504                    |
| Immobilisations en cours       | 4 153 698                     | 9 012 306         | 2 988 673         | 10 177 331                    |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>458 263 011</b>            | <b>23 077 428</b> | <b>11 986 799</b> | <b>469 353 640</b>            |

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

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| Terrains et constructions locatives | Valeurs 2014       |                    | Valeurs 2013       |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | Comptables         | Estimées           | Comptables         | Estimées           |
| Bureaux                             | 417 242 890        | 454 445 000        | 405 137 312        | 448 649 000        |
| Locaux industriels et entrepôts     | 3 730 278          | 3 640 000          | 4 760 682          | 5 030 000          |
| Locaux commerciaux                  | 14 830 521         | 31 355 000         | 14 830 521         | 30 535 000         |
| Locaux d'activités                  | 31 523 652         | 34 510 000         | 31 508 196         | 34 800 000         |
| Terrains                            | 2 026 300          | 2 640 000          | 2 026 300          | 2 710 000          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>469 353 640</b> | <b>526 590 000</b> | <b>458 263 011</b> | <b>521 724 000</b> |

L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 11 du présent document.

#### État des provisions

|                                     | Montant<br>au 01/01/14 | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>de l'exercice* | Montant<br>au 31/12/14 |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Provisions pour grosses réparations | 4 805 531              | 3 214 234                  | 2 368 224                  | 5 651 541              |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>4 805 531</b>       | <b>3 214 234</b>           | <b>2 368 224</b>           | <b>5 651 541</b>       |

\*Provisions utilisées

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

**CRÉANCES***Créances locataires et comptes rattachés*

|                            | 2014             | 2013             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Solde locataires débiteurs | 1 956 769        | 2 077 180        |
| Dont locataires douteux*   | 1 347 065        | 1 609 237        |
| Factures à établir         | 495 125          | 318 907          |
| Provisions sur charges     | 4 388            | 3 885            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>2 456 281</b> | <b>2 399 971</b> |

\*Soit une base HT de **949 805 €** provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de **924 658 €**.

*Autres créances*

|                                            | 2014              | 2013             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Créances fiscales et sociales              | 1 696 071         | 351 894          |
| Fournisseurs débiteurs                     | 2 662             | 506              |
| Débiteurs divers                           | 4 286 174         | 421 233          |
| Provisions sur charges versées aux syndics | 10 043 744        | 8 186 564        |
| Autres créances (Subventions à recevoir)   | 13 443            | 13 443           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>16 042 094</b> | <b>8 973 640</b> |

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS****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 (5,9 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Société Générale et LCL à fin 2014.

*Autres provisions*

|                                                       | Montant au 01/01/14 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice* | Montant au 31/12/14 |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Provisions pour dépréciation des comptes locataires * | 1 183 060           | 534 572                 | 792 974                 | 924 658             |
| Provisions pour risques et charges**                  | 54 302              |                         | 21 702                  | 32 601              |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>1 237 362</b>    | <b>534 572</b>          | <b>814 676</b>          | <b>957 258</b>      |

\*Reprise : Dont **722 898 €** de créances irrécouvrables.

Principales dotations : **115 891 €** sur le locataire SHARON WESE, **56 411 €** sur PARIS 28 FINLAY, **31 938 €** pour DAILY WAGON et **30 968 €** pour DDS MEDITERRANÉE.

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



CHÂTILLON (92), Technosud.

## ANNEXE COMPTABLE

### DETTES

#### *Dettes financières*

|                                         | 2014              | 2013              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts bancaires*                     | 27 019 013        | 27 496 369        |
| Dépôts de garantie reçus des locataires | 6 982 508         | 7 764 840         |
| Soldes créditeurs de banques            | 2 088             | 10 793            |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>34 003 609</b> | <b>35 272 002</b> |

\*Il ne subsiste plus qu'un emprunt à taux fixe auprès de CADIF avec une échéance au 31/03/2015 pour 70,5K€ et un emprunt in fine à taux variable à échéance au 31/05/2020 de 26 880 K€ souscrit en Juin 2013 au taux EURIBOR 3 mois + 1,75%, couvert par un SWAP au taux de 1,3455% pour 20 160 K€.

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

#### *Dettes d'exploitation*

|                                            | 2014              | 2013             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Comptes locataires créditeurs              | 1 934 168         | 859 486          |
| Locataires, provisions sur charges reçues  | 6 652 024         | 6 031 717        |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 2 351 685         | 1 951 386        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>10 937 878</b> | <b>8 842 589</b> |

#### *Dettes diverses*

|                                                 | 2014              | 2013              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dettes fiscales et sociales                     | 1 560 112         | 1 356 130         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 286 320           | 249 871           |
| Associés dividendes à payer                     | 6 982 994         | 7 618 460         |
| Créditeurs divers                               | 3 291 933         | 1 849 015         |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>12 121 359</b> | <b>11 073 476</b> |

### CAPITAUX PROPRES

#### Capital souscrit

176 026 806 € divisé en 1150 502 parts de 153 € de nominal

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

|                                                   | Montant<br>au 01/01/14 | Variation<br>de l'exercice | Montant<br>au 31/12/14 |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Prime d'émission brute</b>                     | <b>129 723 570</b>     |                            | <b>129 723 570</b>     |
| Prélèvements sur prime d'émission                 |                        |                            |                        |
| - Frais d'acquisition des immeubles               | 5 191 331              | 851 978*                   | 6 043 309              |
| - Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles | - 29 132               |                            | - 29 132               |
| <b>Total des prélèvements</b>                     | <b>5 162 199</b>       | <b>851 978</b>             | <b>6 014 177</b>       |
| <b>Prime d'émission nette</b>                     | <b>124 561 371</b>     | <b>- 851 978</b>           | <b>123 709 393</b>     |

\*L'immeuble de Montigny le Bretonneux (Le Leoni).

#### Prime de fusion

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de PF2 par PF1. Ce solde est sans changement par rapport au 31/12/2012.

#### *Prélèvements sur prime de fusion*

| Nature                                               | Montant            |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Prime de fusion brute</b>                         | <b>138 524 459</b> |
| 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            |
| <b>Total des prélèvements</b>                        | <b>5 116 184</b>   |
| <b>Prime de fusion nette</b>                         | <b>133 408 275</b> |



**Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles**

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2014 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de **3 152 535 €** dont une plus-value de **3 507 263 €** (dont impôt égalitaire de **154 899 €**) imputable aux ventes de l'exercice :

| Immeubles                             | Valeur nette comptable | Prix de cession   | Impôt          | + Value          | - Value          |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| MARC EN BAROEUIL - La Pilaterie       | 697 390                | 1 218 750         |                | 521 360          |                  |
| PARIS - Volnay                        | 124                    | 54 000            |                | 53 876           |                  |
| MARC EN BAROEUIL - La Pilaterie       | 347 650                | 585 000           | 21 705         | 215 645          |                  |
| MERIGNAC - Thales                     | 653 194                | 700 000           | 554            | 46 252           |                  |
| NICE - Burosud                        | 381 961                | 400 000           | 817            | 17 223           |                  |
| RENNES - Vallés                       | 1 301 450              | 2 150 000         | 20 048         | 828 502          |                  |
| LYON - Seven                          | 5 759 194              | 9 575 000         | 111 775        | 3 704 031        |                  |
| VELIZY - Villacoublay*                | 1 467 052              |                   |                |                  | 1 467 052        |
| ROISSY - Belle Etoile                 | 933 913                | 630 000           |                |                  | 303 913          |
| ROISSY - Belle Etoile                 | 444 860                | 336 200           |                |                  | 108 660          |
|                                       | <b>11 986 787</b>      | <b>15 648 950</b> | <b>154 899</b> | <b>5 386 889</b> | <b>1 879 625</b> |
| <b>plus value nette de l'exercice</b> |                        |                   |                | <b>3 507 263</b> |                  |

\*Démolition suite reconstruction bâtiment.

**Affectation du résultat de l'exercice précédent**

L'assemblée Générale qui s'est tenue le 2 juin 2014 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2013 de **26 091 833 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **28 072 249 €** et de prélever le solde, soit **1 980 416 €** sur le report à nouveau.

**COMPTES DE RÉSULTAT***Ventilation des remboursements de charges*

| Nature des charges                        | Montant          |
|-------------------------------------------|------------------|
| Charges diverses, fournitures et services | 2 368 506        |
| Taxes locatives (TOM, ...)                | 725 844          |
| <b>Total charges locatives</b>            | <b>3 094 349</b> |
| Travaux, entretien courant                | 1 663 147        |
| Assurances                                | 191 999          |
| Taxes foncières                           | 3 429 056        |
| Taxes sur les bureaux en IDF              | 828 546          |
| Frais de procédures                       | 9 066            |
| Commissions et honoraires                 | 600 417          |
| <b>Total charges immobilières</b>         | <b>6 722 230</b> |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>9 816 579</b> |

*Autres charges immobilières*

|                                                                | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Charges de copropriétés                                        | 990 239          | 853 397          |
| Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)        | 212 282          | 267 899          |
| Impôts locaux, taxes bureaux ...                               | 1 452 853        | 1 656 502        |
| Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...) | 352 709          | 246 011          |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>3 008 083</b> | <b>3 023 809</b> |

*Divers charges d'exploitations*

|                                               | 2014             | 2013             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Honoraires Commissaire aux comptes            | 42 900           | 46 250           |
| Honoraires d'expertise des immeubles          | 92 246           | 85 170           |
| Honoraires recherche locataire                | 269 548          | 222 393          |
| Honoraires divers*                            | 155 794          | 395 191          |
| Publicité et publication                      | 79 485           | 63 449           |
| Frais de PTT                                  | 17 303           | 57 300           |
| Services bancaires                            | 37 060           | 248 558          |
| C.E.T. (CVAE)                                 | 262 605          | 267 440          |
| Droits d'enregistrement*                      | 697 338          | 1 368 229        |
| Rémunération conseil de surveillance          | 8 000            | 16 000           |
| Pertes sur créances irrécouvrables            | 715 370          | 147 303          |
| Commissions d'arbitrage                       | 106 755          | 120 563          |
| Autres                                        | 46 290           | 45 829           |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>2 530 693</b> | <b>3 083 676</b> |
| <b>*Dont prélèvement sur prime d'émission</b> | <b>851 978</b>   | <b>1 621 600</b> |

## ANNEXE COMPTABLE

### Produits annexes

|                                               | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Charges forfaitaires                          | 130 692        | 143 432        |
| Remise en état facturées (départ locataires)* | 430 164        | 317 430        |
| Etat des lieux facturés                       | 33 899         | 29 253         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>594 755</b> | <b>490 115</b> |

\*Dont 382.615 € neutralisé dans le compte de charges 604600.

### Transfert de charges d'exploitation

|                                | 2014           | 2013             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Frais d'acquisition immeuble * | 851 978        | 1 621 600        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>851 978</b> | <b>1 621 600</b> |

\*Acquisition le Leoni (Montigny le Bretonneux).

### Charges et produits Financiers

| Eléments                                       | Charges        | Produits       |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Intérêts sur emprunts*                         | 785 813        |                |
| Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt |                | 136 475        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>785 813</b> | <b>136 475</b> |

\*Dont 226.565 € dus au swap.

### Charges et produits Exceptionnels

| Eléments                           | Charges      | Produits       |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| DG et crédits locataires conservés |              | 22 748         |
| Tantième copropriété               |              | 74 102         |
| Apurement comptes syndic           | 6 224        |                |
| Divers et rompus                   | 6            | 5 721          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>6 230</b> | <b>102 571</b> |

### Charges à payer

|                                            | Montant          |
|--------------------------------------------|------------------|
| Intérêts courus sur emprunts               | 68 490           |
| Services bancaires                         | 2 088            |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 1 904 787        |
| Charges immobilières                       | 1 854 256        |
| Frais d'Assemblée Générale                 | 61 382           |
| Divers                                     | 12 000           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>3 903 003</b> |

### Engagements hors bilan

|                                                                 | Montant           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                       |                   |
| Engagement d'Achat                                              | 8 113 000         |
| Engagement de Vente                                             | 6 108 425         |
| Engagements travaux immeuble VELIZY Villacoublay <sup>(1)</sup> | 2 436 675         |
| Hypothèque (IPPD 1 <sup>er</sup> rang) <sup>(2)</sup>           | 2 500 000         |
| Hypothèque conventionnelle                                      | 1 545 860         |
| Engagements immeuble de Puteaux                                 | 26 880 000        |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>47 583 960</b> |
| <b>Engagements reçus</b>                                        |                   |
| Cautions reçues des locataires                                  | 582 344           |
| Cautions sur paiement différé immeuble                          | 141 490           |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>723 834</b>    |

\*Engagements donné suite à la souscription en 2003 de l'emprunt finançant l'acquisition à Suresnes.

## IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

### Produits à recevoir

|                                 | Montant        |
|---------------------------------|----------------|
| Locataires et comptes rattachés | 495 125        |
| Autres créances d'exploitation  | 13 443         |
| Disponibilités                  | 104 314        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>612 882</b> |





INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2014

BUREAUX  
PARIS  
PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

| Nom immeuble              | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires                           | Labels et certifications |
|---------------------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Rue d'ARTOIS              | 667        | 1971              | 4 219 100        | 76 026           | 4 295 126            | 4 295 126            | ODERIS / CHARABOT / GLEEDS           |                          |
| Rue de BALZAC             | 297        | 1969              | 2 050 552        | 284 448          | 2 335 000            | 2 335 000            | Unima France                         |                          |
| Rue de COURCELLES (22/24) | 188        | 1972              | 1 217 291        | 13 759           | 1 231 050            | 1 231 050            | Cap 5 Conseils                       |                          |
| Rue de COURCELLES (88)    | 367        | 1985              | 1 668 758        | 175 286          | 1 844 044            | 1 844 044            | Expertinnov - Phoneweb               |                          |
| Rue FREDERIC BASTIAT      | 146        | 1969              | 82 028           |                  | 82 028               | 82 028               | bureau presse Pascale Venot          |                          |
| Rue MARBEUF               | 187        | 1969              | 107 748          | 42 455           | 150 203              | 150 203              | Cabinet Okoshken                     |                          |
| Rue MARBEUF               | 194        | 1969              | 162 947          |                  | 162 947              | 162 947              | Fraformec                            |                          |
| Rue de MILAN              | 307        | 1986              | 692 881          |                  | 692 881              | 692 881              | vacant/Leap Frog                     |                          |
| Rue PERGOLESE             | 295        | 1986              | 387 417          | 117 975          | 505 391              | 505 391              | Vade Mecum                           |                          |
| Boulevard SEBASTOPOL      | 1 543      | 1979              | 5 214 439        | 555 052          | 5 769 491            | 5 769 491            | Jouve/Ofimer/ Bureau Mécanographique |                          |
| Rue de VIENNE             | 630        | 1977              | 2 530 158        | 177 521          | 2 707 679            | 2 707 679            | GEREP                                |                          |
| Avenue de VILLIERS        | 190        | 1967              | 87 696           | 19 990           | 107 686              | 107 686              | Soft Line                            |                          |
| Rue VOLNEY                | 173        | 1969              | 105 741          |                  | 105 741              | 105 876              | Progressio                           |                          |

PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

|                       |        |      |            |           |            |            |                                       |  |
|-----------------------|--------|------|------------|-----------|------------|------------|---------------------------------------|--|
| Rue de LA CONDAMINE   | 582    | 1991 | 3 716 492  |           | 3 716 492  | 3 716 492  | Bibliothèque pour l'école             |  |
| Avenue EMILE ZOLA     | 172    | 1986 | 254 590    |           | 254 590    | 254 590    | BNP                                   |  |
| Rue MOULIN DES PRES   | 424    | 1976 | 568 380    | 255 200   | 823 579    | 823 579    | SERVINCO                              |  |
| Rue SAINT LAMBERT     | 221    | 1967 | 62 504     | 35 894    | 98 398     | 98 398     | L'Apetreimc                           |  |
| Rue VIEILLE DU TEMPLE | 3 692  | 1977 | 10 650 094 | 2 535 265 | 13 185 359 | 13 185 359 | VILLE DE PARIS/ BLUKIWI/IONIS/ R'Pure |  |
|                       | 10 275 |      | 33 778 816 | 4 288 871 | 38 067 685 | 38 067 820 |                                       |  |

BANLIEUE PARISIENNE  
PERI DEFENSE

|                               |       |      |            |         |            |            |                                    |               |
|-------------------------------|-------|------|------------|---------|------------|------------|------------------------------------|---------------|
| NANTERRE, CLEMENCEAU 1        | 3 570 | 1988 | 6 922 566  | 655 557 | 7 578 123  | 7 570 051  | Neurones Solutions                 |               |
| NANTERRE, CLEMENCEAU 1        | 1 879 | 1999 | 2 580 285  |         | 2 580 285  | 2 580 285  | Neurones Solutions                 |               |
| NANTERRE,ARRAS                | 973   | 2011 | 5 320 000  |         | 5 320 000  | 5 320 000  | SEGULA                             |               |
| PUTEAUX LE WILSON             | 6 006 | 2013 | 27 148 800 | 9 949   | 27 158 749 | 27 154 400 | Total Gaz/ Cetelem/ SG             | BREEAM IN USE |
| SURESNES, Rue S. de ROTHCHILD | 2 125 | 2002 | 5 203 049  | 250 905 | 5 453 954  | 5 428 059  | Europropulsion/ LCA/Locaux vacants |               |
| SURESNES, Rue S. de ROTHCHILD | 2 129 | 2003 | 5 203 049  | 250 905 | 5 453 954  | 5 428 059  | Locaux vacants                     |               |

LEVALLOIS NEUILLY

|                           |       |      |            |         |            |            |                         |               |
|---------------------------|-------|------|------------|---------|------------|------------|-------------------------|---------------|
| LEVALLOIS, ANATOLE France | 1 056 | 1991 | 4 751 131  | 223 723 | 4 974 854  | 4 974 854  | ACE/AQUANTIS/ SYSTEM X  |               |
| LEVALLOIS, RASPAIL        | 1 300 | 1996 | 3 671 725  |         | 3 671 725  | 3 671 725  | CRM METRIX / PRESTASHOP |               |
| LEVALLOIS LE WILSON       | 1 769 | 2012 | 8 554 000  | 6 378   | 8 560 378  | 8 554 000  | MULTI LOCATAIRES        | BREEAM IN USE |
| NEUILLY, RUE DES GRAVIERS | 2 101 | 2006 | 11 170 000 | 567 400 | 11 737 400 | 11 663 713 | Locaux vacants          |               |



| Nom immeuble | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires | Labels et certifications |
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|--------------------------|
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|--------------------------|

*BOUCLE NORD*

|                          |       |      |            |         |            |            |                                     |  |
|--------------------------|-------|------|------------|---------|------------|------------|-------------------------------------|--|
| CLICHY, LA GARENNE       | 6 689 | 1989 | 12 294 937 | 530 396 | 12 825 333 | 12 825 333 | Locaux vacants/<br>Proplan/Internet |  |
| GENNEVILLIERS, PARISPACE | 5 054 | 1989 | 4 935 731  | 128 733 | 5 064 464  | 5 064 464  | Arthesys/Adrexo/<br>Brammer         |  |

*BOUCLE SUD*

|                           |       |      |            |         |            |            |                                             |  |
|---------------------------|-------|------|------------|---------|------------|------------|---------------------------------------------|--|
| BOULOGNE, ESPACE GALLIENI | 2 428 | 1987 | 8 035 653  | 422 918 | 8 458 571  | 8 441 053  | YOPLAIT                                     |  |
| BOULOGNE, ESPACE GALLIENI | 1 074 | 2004 | 3 259 315  |         | 3 259 315  | 3 259 315  | Prosodie                                    |  |
| BOULOGNE, THIERS          | 3 865 | 1988 | 13 845 057 | 617 055 | 14 462 112 | 14 400 788 | SURF / Catalina                             |  |
| BOULOGNE, SAINT DENIS     | 2 056 | 2010 | 8 463 000  |         | 8 463 000  | 8 463 000  | Aigle/la Maison<br>Bleue/Equatour           |  |
| SEVRES, Rue Troyon        | 808   | 2000 | 2 343 216  | 31 352  | 2 374 568  | 2 343 216  | Locaux vacants                              |  |
| SEVRES, Rue Troyon        | 473   | 2001 | 1 371 710  | 31 352  | 1 403 062  | 1 371 707  | Locaux vacants/<br>Builders /<br>Excellcium |  |
| SEVRES, Rue Troyon        | 506   | 2010 | 1 540 000  |         | 1 540 000  | 1 540 000  | ALKYMIA                                     |  |

*PREMIERE COURONNE EST*

|                      |       |      |           |         |           |           |                             |  |
|----------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------------------------|--|
| MONTREUIL, LE MELIES | 3 071 | 1989 | 6 615 106 | 250 026 | 6 865 132 | 6 865 132 | Manpower/LCS<br>INFO/Agefos |  |
|----------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------------------------|--|

*PREMIERE COURONNE SUD*

|                      |       |      |           |         |           |           |                           |  |
|----------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|---------------------------|--|
| ARCUEIL              | 4 218 | 1988 | 6 742 393 | 402 960 | 7 145 353 | 7 145 353 | locaux vacants /<br>Astek |  |
| CHATILLON, TECHNOSUD | 6 226 | 1988 | 9 038 041 | 338 970 | 9 377 012 | 9 377 012 | Locaux vacants/<br>GTS    |  |

*MARNE LA VALLEE*

|                              |       |      |           |         |           |           |                  |  |
|------------------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|------------------|--|
| MARNE LA VALLEE, LE MANDINET | 4 554 | 1987 | 5 468 791 | 2 529   | 5 471 320 | 5 471 320 | Conforama France |  |
| NOISY LE GRAND               | 2 497 | 2005 | 3 637 760 | 683 314 | 4 321 074 | 4 318 480 | ORANGE           |  |

*SAINT QUENTIN*

|                                       |        |      |            |         |            |           |                                            |  |
|---------------------------------------|--------|------|------------|---------|------------|-----------|--------------------------------------------|--|
| GUYANCOURT, PARC ARIANE               | 1 896  | 1991 | 3 192 513  | 160 046 | 3 352 559  | 3 352 559 | Tak'Asic/Terumo<br>Europe NV               |  |
| MONTIGNY - LE LEONI                   | 10 427 | 2014 | 13 700 000 |         | 13 700 000 |           | LEONI                                      |  |
| ST QUENTIN EN YVELINES, LE CAPRICORNE | 2 568  | 1987 | 3 507 419  | 169 260 | 3 676 679  | 3 676 679 | Cie de formation/in<br>vivo/Alivia conseil |  |

*POLE ROISSY*

|                          |       |      |           |         |           |           |                     |  |
|--------------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|---------------------|--|
| ROISSY, PARIS NORD II    | 4 140 | 1988 | 3 926 601 | 130 700 | 4 057 301 | 5 436 074 | MULTI<br>LOCATAIRES |  |
| ROISSY, PARC DES REFLETS | 387   | 1995 | 497 601   |         | 497 601   | 497 601   | DORO MATRA          |  |

*DEUXIEME COURONNE SUD*

|                           |       |      |            |           |            |            |                                |                                                                                |
|---------------------------|-------|------|------------|-----------|------------|------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| IVRY, ROND-POINT EUROPEEN | 5 271 | 1990 | 10 336 871 | 856 184   | 11 193 055 | 11 193 055 | FINEDUC/NSIS                   |                                                                                |
| JOUY EN JOSAS             | 2 973 | 1988 | 3 858 201  | 214 264   | 4 072 465  | 4 072 465  | PHOEBE/Silicon<br>Graphic/LPCR |                                                                                |
| L'HAY LES ROSES           | 3 746 | 1996 | 6 956 582  |           | 6 956 582  | 6 956 582  | Locaux vacants                 |                                                                                |
| VELIZY, VILLACOUBLAY      | 9 877 | 1997 | 6 524 581  | 9 588 154 | 16 112 735 | 9 199 179  | Locaux vacants                 | NF bâtiments<br>tertiaires associé<br>au label HPE<br>niveau BBC<br>rénovation |

*DEUXIEME PERIPHERIE*

|  |         |  |             |            |             |             |  |  |
|--|---------|--|-------------|------------|-------------|-------------|--|--|
|  | 107 711 |  | 220 615 685 | 16 523 029 | 237 138 715 | 217 615 513 |  |  |
|--|---------|--|-------------|------------|-------------|-------------|--|--|

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Nom immeuble                                  | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires                                |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| PROVINCE                                      |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| NORD                                          |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| BEAUVAIS                                      | 2 060      | 1988              | 2 360 121        |                  | 2 360 121            | 2 360 121            | DDASS                                     |
| LILLE, Place de la GARE                       | 1 265      | 1987              | 1 847 258        | 30 308           | 1 877 566            | 1 877 566            | GIE GIC/<br>Transeurope/<br>ALUMA PROD    |
| MARCQ EN BAROEUL,<br>PARC DE LA MARQUE        | 2 953      | 2010              | 4 174 846        |                  | 4 174 846            | 4 174 846            | Multilocataires                           |
| VILLENEUVE D'ASCQ,<br>EUROPARC                | 938        | 1990              | 1 095 905        | 13 007           | 1 108 912            | 1 108 912            | Promiles Decathlon                        |
| VILLENEUVE D'ASCQ,<br>LA COUSINERIE           | 2 485      | 1986              | 1 341 551        | 34 335           | 1 375 887            | 1 375 887            | Afibel                                    |
| VILLENEUVE D'ASCQ,<br>TECHNOPARC              | 776        | 1996              | 700 000          | 250 201          | 950 201              | 950 201              | Locaux vacants                            |
| NORD EST                                      |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| ILLKIRCH                                      | 2 201      | 2007              | 4 227 500        |                  | 4 227 500            | 4 227 500            | QUINTILES                                 |
| METZ- BORN Y, PARC DE<br>QUEULEU              | 794        | 1986              | 680 283          | 63 309           | 743 592              | 743 592              | SEBA<br>AMENAGEMENT/<br>MAEC              |
| STRASBOURG, J. MAYER                          | 1 980      | 1980              | 1 737 919        | 117 890          | 1 855 808            | 1 855 808            | PMU/INSERM<br>IRCOS                       |
| STRASBOURG, LA MEINAU                         | 960        | 1990              | 1 066 381        | 42 948           | 1 109 329            | 1 109 329            | Euro Protection<br>Surveillance           |
| NORD OUEST                                    |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| NANTES, ACROPOLE                              | 6 246      | 1987              | 7 891 770        | 174 503          | 8 066 272            | 8 066 272            | MAP/AG Buro/<br>EFCE/SNCF                 |
| NANTES, ST HERBLAIN,<br>ATLANTIS              | 1 346      | 1988              | 1 230 652        | 78 872           | 1 309 524            | 1 309 524            | GINGER ENVIR/<br>ISEN                     |
| NANTES, ST HERBLAIN,<br>HELIOPOLIS            | 2 091      | 1987              | 2 070 854        | 58 670           | 2 129 524            | 2 129 524            | Conseil Général<br>Loire/Eresis/<br>HYPRA |
| NANTES BARTHOU -<br>TRIPODES                  | 2 849      | 2007              | 7 058 902        |                  | 7 058 902            | 7 058 902            | POLE EMPLOI                               |
| RENNES, JULES VALLES                          |            | 1986              |                  |                  |                      | 1 301 450            | LOCAUX VENDUS                             |
| RENNES, LAENNEC                               | 2 314      | 2008              | 4 716 139        | 23 472           | 4 739 611            | 4 739 611            | SNCF / UEB                                |
| ROUEN, BOIS GUILLAUME,<br>TECHNOPARC          | 806        | 1989              | 815 730          | 13 716           | 829 446              | 829 446              | Adecco/Sogeti<br>Transiciel               |
| CENTRE                                        |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| BOURGES, PLACE PLANCHAT                       | 2 600      | 1985              | 2 330 562        | 222 424          | 2 552 986            | 2 552 986            | SUB DECO/<br>FORESTIERE/<br>France 3      |
| MACON                                         | 1 463      | 1985              | 1 545 638        |                  | 1 545 638            | 1 545 638            | DDTE                                      |
| ORLEANS, HELIOPOLIS                           | 926        | 1987              | 998 248          | 12 101           | 1 010 350            | 1 010 350            | Bureau Véritas                            |
| SUD EST                                       |            |                   |                  |                  |                      |                      |                                           |
| AIX EN PROVENCE, ESP. WA-<br>GNER BAT A1/A2/B | 2 478      | 1988              | 2 804 144        | 16 478           | 2 820 622            | 2 820 622            | MULTI<br>LOCATAIRES                       |
| AIX EN PROVENCE, ESP. WA-<br>GNER BAT C/D/E   | 2 540      | 1989              | 2 874 304        |                  | 2 874 304            | 2 874 304            | MULTI<br>LOCATAIRES                       |
| AIX EN PROVENCE, EURO-<br>PARC DE PICHAURY    | 951        | 1999              | 1 151 774        |                  | 1 151 774            | 1 151 774            | CGI France                                |
| GRENOBLE ST MARTIN<br>D'HERES, HELIOPOLIS     | 2 003      | 1989              | 1 914 081        | 85 919           | 2 000 000            | 2 000 000            | /Sweetair/MDR                             |
| GRENOBLE BERNIN                               | 2 862      | 2007              | 4 562 500        |                  | 4 562 500            | 4 562 500            | Département<br>de l'Isère                 |
| LYON-BRON, ST EXUPERY                         | 940        | 1989              | 990 014          | 131 327          | 1 121 341            | 1 121 341            | MULTI<br>LOCATAIRES                       |
| LYON, BERJON                                  | 1 076      | 1969              | 1 475 270        | 24 730           | 1 500 000            | 1 500 000            | Préfecture<br>de Police                   |
| LYON-GERLAND, ACTIPOLE                        |            | 1987              |                  |                  |                      | 5 127 496            | Locaux vendus                             |

| Nom immeuble                             | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires                               |
|------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------|
| LYON-GERLAND, LE CHALLENGE               | 3 554      | 1986              | 3 441 671        | 391 966          | 3 833 637            | 3 833 637            | Holloptic/Com. De Lyon                   |
| LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE          | 4 205      | 1986              | 4 588 119        | 236 353          | 4 824 472            | 4 824 472            | TSE/BIOMNIS/BASF                         |
| LYON-VAISE                               | 2 501      | 1991              | 4 144 975        | 145 025          | 4 290 000            | 4 290 000            | IN EXTENSO/UMANIS/SADEC/BANQUE POPULAIRE |
| NICE, CASSIN                             | 2 215      | 1986              | 2 249 593        | 368 545          | 2 618 138            | 3 000 098            | vente partielle/vacants                  |
| SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA                 | 1 772      | 1982              | 1 819 226        | 303 797          | 2 123 023            | 2 083 303            | Sopra Group/Quantificare/Transiciel      |
| SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN       | 4 063      | 1987              | 5 330 659        | 75 077           | 5 405 736            | 5 405 736            | Divers locataires                        |
| SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA | 828        | 2003              | 921 000          | 25 730           | 946 730              | 946 730              | Divers locataires                        |

### SUD OUEST

|                                    |         |      |             |           |             |             |                                                           |
|------------------------------------|---------|------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| BORDEAUX-LE LAC, EXPOBURO          | 966     | 1987 | 857 647     | 60 360    | 918 007     | 918 007     | Giret/Coala/3CE Aquitaine                                 |
| BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC      | 2 154   | 1989 | 2 083 699   | 155 368   | 2 239 067   | 2 239 067   | POLE EMPLOI                                               |
| BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS      | 1 152   | 1987 | 1 144 064   | 81 941    | 1 226 005   | 1 226 005   | Gardiner France/Winlog                                    |
| BORDEAUX-MERIGNAC, CHÂTEAU ROUQUEY |         | 1986 |             |           |             | 653 194     | Locaux vendus                                             |
| BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY      | 2 627   | 1986 | 1 987 254   | 900 342   | 2 887 596   | 2 887 596   | Numéricable / CA LEASING                                  |
| BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY      | 720     | 1991 | 708 693     | 70 207    | 778 901     | 778 901     | Société Générale / AGIDECA                                |
| COLOMIERS-Eolis 1                  | 3 860   | 2007 | 7 444 487   |           | 7 444 487   | 7 444 487   | ALCATEL                                                   |
| COLOMIERS-Eolis 2                  | 2 929   | 2008 | 5 488 600   |           | 5 488 600   | 5 488 600   | STERIA/CPAM                                               |
| MONTPELLIER, PARTHENA              | 1 056   | 1989 | 1 396 596   | 177 618   | 1 574 213   | 1 574 213   | SIDA Infoservices/CFCI/Camefi France                      |
| MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE        | 3 149   | 1986 | 3 535 171   | 201 011   | 3 736 183   | 3 736 183   | DRIRE/DRTE                                                |
| MONTPELLIER CLOS DES MUSES         | 2 544   | 2007 | 4 649 414   | 242 039   | 4 891 454   | 4 891 454   | Conseil Général de l'Herault / Banque Dupuy Parseval/GRDF |
| TOULOUSE, CENTRAL PARC             | 3 774   | 1988 | 4 392 311   | 388 384   | 4 780 694   | 4 780 694   | EADS AIRBUS/Commune de Toulouse/Repsol France/KPMG        |
| TOULOUSE, PERISUD                  | 3 415   | 1985 | 2 443 689   | 273 048   | 2 716 737   | 2 716 737   | SMEA / ASFO / DERICHEBOURG                                |
| TOULOUSE, BASSO COMBO              | 2 435   | 2002 | 3 450 000   |           | 3 450 000   | 3 450 000   | EDF                                                       |
| TOULOUSE, BUOPARC 1                | 1 710   | 1986 | 1 586 105   | 393 479   | 1 979 584   | 1 979 584   | Locaux vacants                                            |
| TOULOUSE, BUOPARC 2                | 3 305   | 1987 | 3 065 541   | 157 432   | 3 222 973   | 3 222 973   | multi + vacants                                           |
| TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 1    | 2 000   | 1986 | 1 595 060   | 136 116   | 1 731 176   | 1 724 280   | Locaux vacants                                            |
| multilocataires"                   | 926     | 1987 | 998 248     | 12 101    | 1 010 350   | 1 010 350   | Bureau Véritas                                            |
| TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 2    | 1 534   | 1987 | 1 223 411   | 99 113    | 1 322 524   | 1 322 524   |                                                           |
|                                    | 108 371 |      | 133 209 329 | 6 277 160 | 139 486 491 | 146 903 976 |                                                           |

### LOCAUX D'ACTIVITES

#### PARIS

#### PARIS HORS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

|                 |       |      |           |         |           |           |            |
|-----------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|------------|
| Rue de BAGNOLET | 2 776 | 1980 | 1 678 443 | 674 941 | 2 353 384 | 2 353 384 | ESAJ/ESTBA |
|                 | 2 776 |      | 1 678 443 | 674 941 | 2 353 384 | 2 353 384 |            |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Nom immeuble | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires |
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|

PREMIERE COURONNE SUD

|                |       |      |           |        |           |           |                 |
|----------------|-------|------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------------|
| IVRY, MICHELET | 8 891 | 1986 | 7 480 439 | 45 034 | 7 525 474 | 7 510 018 | Sotem/MGTI/RATP |
|----------------|-------|------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------------|

POLE ROISSY

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

DEUXIEME COURONNE SUD

|          |       |      |           |  |           |           |                |
|----------|-------|------|-----------|--|-----------|-----------|----------------|
| LES ULIS | 5 150 | 1996 | 2 821 710 |  | 2 821 710 | 2 821 710 | Locaux vacants |
|----------|-------|------|-----------|--|-----------|-----------|----------------|

DEUXIEME PERIPHERIE

|                                  |          |      |            |         |            |            |                                                                                  |
|----------------------------------|----------|------|------------|---------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| HERBLAY,<br>ZAC DES BELLEVUES II | 6 175    | 1991 | 3 156 034  | 102 696 | 3 258 730  | 3 258 730  | Lacroix<br>signalisation /<br>Phillip Moris<br>APPEL FRET<br>SERVICE /<br>NEKLAN |
| HERBLAY,<br>ZAC DES BELLEVUES II | 6 146    | 1990 | 3 156 034  | 102 696 | 3 258 730  | 3 258 730  |                                                                                  |
|                                  | 36 537,7 |      | 24 484 185 | 259 608 | 24 743 793 | 24 728 338 |                                                                                  |

PROVINCE

SUD EST

|                   |      |      |           |        |           |           |                 |
|-------------------|------|------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------------|
| GRENOBLE, ACTIALP | 3506 | 1988 | 2 079 501 | 76 320 | 2 155 821 | 2 155 821 | Multilocataires |
|-------------------|------|------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------------|

SUD OUEST

|                               |       |      |           |         |           |           |                          |
|-------------------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|--------------------------|
| BORDEAUX-LE-LAC,<br>TECHNOLAC | 3 740 | 1987 | 2 068 080 | 202 574 | 2 270 654 | 2 270 654 | Adecco/Auto<br>Ecole/BCT |
|                               | 7 246 |      | 4 147 580 | 278 894 | 4 426 474 | 4 426 474 |                          |

LOCAUX COMMERCIAUX

PARIS

PARIS HORS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

|                                |       |      |           |        |           |           |                                                      |
|--------------------------------|-------|------|-----------|--------|-----------|-----------|------------------------------------------------------|
| Rue BALARD                     | 696   | 1995 | 3 350 000 |        | 3 350 000 | 3 350 000 | La Poste/Allison<br>Café/ Le Jardin des<br>Créations |
| Villa BEAUSEJOUR               | 190   | 1969 | 107 557   | 1 189  | 108 746   | 108 746   | TRINITY                                              |
| Rue de BELLEVILLE              | 386   | 1979 | 791 700   |        | 791 700   | 791 700   | Wing An/Parisso/<br>Le Moulin de Pierre              |
| Rue DAMREMONT                  | 72    | 1969 | 38 951    |        | 38 951    | 38 951    | Boulinguez                                           |
| Rue DOMBASLE                   | 145   | 1973 | 70 897    | 213    | 71 111    | 71 111    | La Palette                                           |
| Rue des ENTREPRENEURS<br>(54)  | 439   | 1976 | 820 281   |        | 820 281   | 820 281   | ED Sud                                               |
| Rue des ENTREPRENEURS<br>(61)  | 269   | 1970 | 1 234 104 | 15 896 | 1 250 000 | 1 250 000 | Interactive<br>Entertainment                         |
| Boulevard de MONTPAR-<br>NASSE | 474   | 1970 | 1 548 747 | 1 253  | 1 550 000 | 1 550 000 | Locaux vacants                                       |
| Avenue PHILIPPE AUGUSTE        | 2 785 | 1969 | 452 774   | 35 578 | 488 351   | 488 351   | PAD/Préfecture<br>de Police                          |
| Avenue PHILIPPE AUGUSTE        | 1 645 | 1969 | 359 017   | -1 093 | 357 924   | 357 924   | Conforama                                            |
|                                | 7 176 |      | 8 801 010 | 53 036 | 8 854 047 | 8 854 047 |                                                      |

REGION PARISIENNE

PERI DEFENSE

PREMIERE COURONNE NORD

|        |       |      |           |       |           |           |                                                          |
|--------|-------|------|-----------|-------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------|
| DRANCY | 1 250 | 1983 | 2 116 065 | 9 147 | 2 125 211 | 2 125 211 | Pharmacie Naouri-<br>Bouquin/Crédit<br>Lyonnais/Fijefred |
|--------|-------|------|-----------|-------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------|

PREMIERE COURONNE EST

|                     |     |      |         |  |         |         |            |
|---------------------|-----|------|---------|--|---------|---------|------------|
| VINCENNES, FONTENAY | 218 | 1979 | 411 818 |  | 411 818 | 411 818 | Millepages |
|---------------------|-----|------|---------|--|---------|---------|------------|



| Nom immeuble | Surface m² | Année acquisition | Prix acquisition | Travaux amortis. | Prix de revient 2013 | Prix de revient 2014 | Locataires |
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|
|--------------|------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|

*PREMIERE COURONNE EST*

|                     |     |      |         |  |         |         |            |
|---------------------|-----|------|---------|--|---------|---------|------------|
| VINCENNES, FONTENAY | 218 | 1979 | 411 818 |  | 411 818 | 411 818 | Millepages |
|---------------------|-----|------|---------|--|---------|---------|------------|

*DEUXIEME COURONNE SUD*

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

*DEUXIEME PERIPHERIE*

|                     |       |      |           |         |           |           |                                                   |
|---------------------|-------|------|-----------|---------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|
| EVRY, LES EPINETTES | 725   | 1981 | 482 588   | 20 307  | 502 896   | 502 896   | vente partielle                                   |
| EVRY, COURCOURONNE  | 2 541 | 2010 | 2 550 000 |         | 2 550 000 | 2 550 000 | Multilocataires                                   |
| RAMBOUILLET         | 1 343 | 1984 | 1 406 885 | 143 943 | 1 550 828 | 1 550 828 | Ville de Rambouillet/Safari Cuir/Motobécane Jacky |
|                     | 6 689 |      | 7 688 316 | 173 397 | 7 861 713 | 7 861 713 |                                                   |

**PROVINCE***SUD OUEST*

|                         |     |      |         |  |         |         |                                          |
|-------------------------|-----|------|---------|--|---------|---------|------------------------------------------|
| BORDEAUX-MERIGNAC, ARES | 595 | 1985 | 664 761 |  | 664 761 | 664 761 | La Poste / Crédit du Nord Caisse Epargne |
|                         | 595 |      | 664 761 |  | 664 761 | 664 761 |                                          |

**LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS****PROVINCE***NORD*

|                                        |  |      |  |  |  |           |               |
|----------------------------------------|--|------|--|--|--|-----------|---------------|
| MARCQ EN BAROEUL, LA PILATERIE I ET II |  | 1977 |  |  |  | 1 045 040 | Locaux vendus |
|----------------------------------------|--|------|--|--|--|-----------|---------------|

*SUD EST*

|                           |        |      |           |         |           |           |                                           |
|---------------------------|--------|------|-----------|---------|-----------|-----------|-------------------------------------------|
| LYON-CHASSIEU-MONTGOLFIER | 7 741  | 1976 | 2 400 894 | 181 355 | 2 582 249 | 2 567 613 | Made in Europa Express/ DDS MEDITERRANNEE |
| LYON-VENISSIEUX, CORBAS   | 5 835  | 1974 | 935 664   | 212 365 | 1 148 029 | 1 148 029 | RSE Décoration                            |
|                           | 13 576 |      | 3 336 558 | 393 720 | 3 730 278 | 4 760 682 |                                           |

**TERRAIN****SUD EST**

|                               |       |      |           |   |           |           |     |
|-------------------------------|-------|------|-----------|---|-----------|-----------|-----|
| LYON, CHASSIEU Av. DU PROGRES | 3 924 | 2004 | 2 026 300 |   | 2 026 300 | 2 026 300 | PFO |
|                               |       |      | 2 026 300 | 0 | 2 026 300 | 2 026 300 |     |

|        |         |  |             |            |             |             |  |
|--------|---------|--|-------------|------------|-------------|-------------|--|
| TOTAUX | 304 877 |  | 440 430 982 | 28 922 658 | 469 353 640 | 458 263 011 |  |
|--------|---------|--|-------------|------------|-------------|-------------|--|

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



9, rue Jadin - 75017 Paris  
Tél: 01 56 43 11 00 - Fax : 01 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034  
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

