

RAPPORT ANNUEL 2015 | *Pf1* 50 ANS



03

Le mot du Président

04

Nos faits marquants

06

Les chiffres clés

08

Nos nouvelles acquisitions

18

Organes de direction et de contrôle

20

Rapport de gestion

32

Rapport du conseil de surveillance

33

Rapports du commissaire aux comptes

SOMMAIRE

10

Les restructurations

12

Performance environnementale

14

Gouvernance

17

Contrôle interne

35

Document de synthèse

39

Annexe comptable

47

Inventaire détaillé des placements immobiliers

50

Projet de résolutions

LE MOT DU PRÉSIDENT



«*PRÉPARER PF1
À UN NOUVEAU
DÉPART*».

Avec une collecte record de plus de 4 milliards d'euros et une capitalisation de près de 38 milliards d'euros, les SCPI continuent de bénéficier de la faveur des investisseurs et confirment leur attractivité.

Le marché des SCPI est resté dynamique malgré une situation économique beaucoup moins vigoureuse que prévu et un environnement géopolitique difficile. Dans ce contexte, le marché locatif reste tendu et défavorable aux propriétaires; un constat également valable pour PF1 malgré la qualité et le bon positionnement de ses immeubles.

En 2016, l'augmentation des revenus locatifs reste pour PF1 un objectif prioritaire. Parallèlement à une démarche active de commercialisation, les équipes de PERIAL travaillent également à la dynamisation et à la modernisation du patrimoine de votre SCPI. Les arbitrages d'immeubles non contributifs aux résultats se poursuivent ainsi que le réinvestissement des sommes dégagées en utilisant l'effet de levier du crédit.

L'ensemble de ces actions, déjà engagées depuis plus d'une année, devraient permettre de créer les conditions favorables à une prochaine réouverture du capital de PF1. Notre ambition est de renforcer l'attractivité de PF1, la plus ancienne SCPI du marché, et d'inclure les atouts d'immeubles plus récents dans un patrimoine de qualité constitué au fil des ans.

Plus largement, PERIAL a lancé le 1^{er} «Baromètre PERIAL de l'épargne immobilière», mené conjointement avec OpinionWay, en septembre dernier. Cette enquête nous enseigne que les Français cherchent plus que jamais à concilier épargne, rentabilité et sécurité et rappelle, sans surprise, que la pierre reste un des placements préférés des Français. Une synthèse que réalisent d'ailleurs parfaitement les SCPI, à la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, et dont PF1 peut naturellement bénéficier, forte de son patrimoine solide et de son histoire.

Fiers de porter PF1 depuis sa création il y a 50 ans, nous consacrerons les prochaines années au service d'une gestion performante et pérenne du patrimoine de votre SCPI.

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

2015

NOS FAITS MARQUANTS

548 M€
de valeur de patrimoine
à fin 2015

Soit une hausse de **+4,08%**
de la valeur d'expertise
par rapport à fin 2014
(+2,27% à périmètre égal).

80,17%
Taux d'occupation
en hausse par rapport
au 4^e trimestre 2014.

Restructurations

Pour optimiser son patrimoine, PF1 a entrepris certaines rénovations. On retiendra notamment le site de Puteaux, dont l'immeuble « le Wilson » certifié BREEAM IN-USE et celui de Montpellier « les Echelles de la ville ».



PUTEAUX (92), «Le Wilson»
Perspective Hall d'accueil



MONTPELLIER (34), «Les Échelles de la ville»

50 ans de PF1

PF1, qui fête ses 50 ans en 2016, est la plus ancienne SCPI du marché.



PARIS (75), Rue Balzac. Une des premières acquisitions de PF1.
Date d'acquisition : 1969

71%
Part du patrimoine
en Île-de-France

PF1 a renforcé en 2015 la part de son patrimoine à Paris et en Région Parisienne à hauteur de **71%** (vs **52%** en 2014).



PARIS (75), Rue d'Artois

Plus de 25 M€
d'investissements

Portant sur 4 immeubles de bureaux, tous situés à Paris ou en Région Parisienne.

Plus de 18 M€ de
cessions, dont **97%** portent
sur des locaux vacants

(+22% de plus-value par rapport au prix de revient)

522,07€
Valeur de reconstitution
par part

(+23% par rapport au prix acquéreur au 31/12/2015).

PERIAL Asset Management
4^e société de gestion
ayant le plus collecté
en 2015*

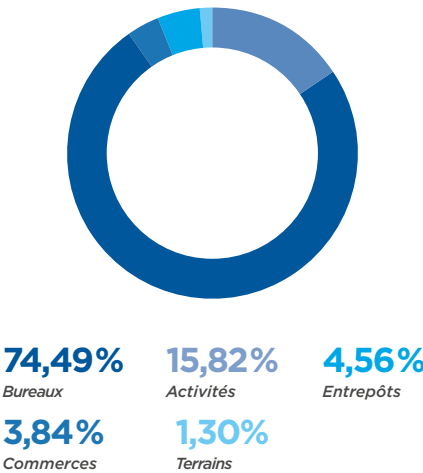
Le groupe PERIAL se place au 4^e rang en collecte nette de SCPI avec **383 M€** et gagne ainsi deux places par rapport au classement 2014.

*Source IEIF « Mars 2016 : SCPI - Marché des parts et performances en 2015 »

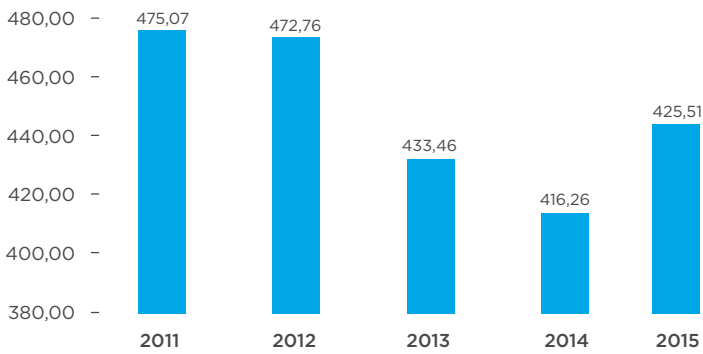
LES CHIFFRES
CLÉS 2015

548
MILLIONS D'EUROS
DE VALEUR
DE PATRIMOINE

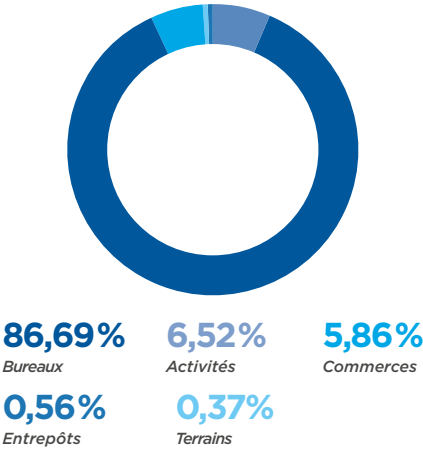
Répartition sectorielle en m²



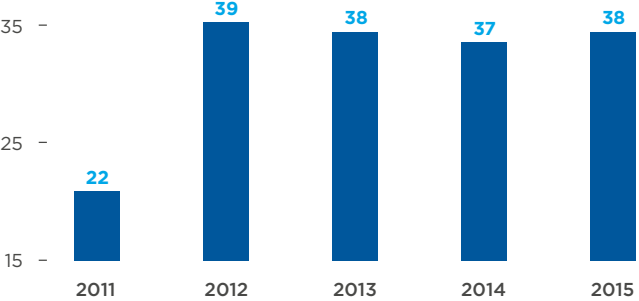
Évolution du prix des parts - Prix acquéreur frais inclus au 31/12



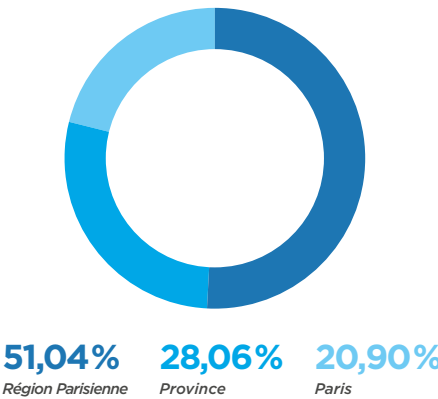
Répartition sectorielle en valeur vénale



Revenus locatifs (en M€)



Répartition géographique
en valeur vénale



Les chiffres significatifs

	2015
Capitalisation	489 550 106
Valeur d'expertise	548 051 000
Nombre d'associés	14 377
Nombre de parts	1 150 502
Surface du patrimoine	303 860
Taux d'occupation	80,17%
Prix Acquéreur au 31/12	425,51
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	9 430 506
Nombre de parts échangées	22 874
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	412,28
Distribution	21,50
Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN en % de la distribution totale	0,65 €
Dont revenu non récurrent : plus-value distribuée en % de la distribution totale	3,02 %
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,21%
VPM (Variation du prix moyen de la part)	1,16 %

NOS NOUVELLES ACQUISITIONS

IVRY-SUR-SEINE (94) Le Flavia

Achevé en 2008, LE FLAVIA présente l'avantage d'une garantie décennale toujours en cours de validité. Conforme à la RT2000, cet immeuble de bureaux récent dispose d'un fort potentiel d'amélioration énergétique via l'optimisation du réglage des systèmes techniques existants. Le pôle d'affaires dont il fait partie est implanté aux portes de Paris, en bord de Seine, dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche. L'ensemble bénéficie d'une excellente desserte en transports (métro, tram, RER, autoroutes). Précisons enfin que ses niveaux de loyers compétitifs attirent de nombreuses grandes entreprises (Groupe BPCE, LECLERC, NATIXIS, etc.).

Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 16 355 m²
- 241 parkings en sous-sol
- Acquisition en indivision avec PFO₂, avec une quote-part de 10 % pour PF1.
- Montant de l'acquisition : **8 540 000 € HT** acte en mains
- Rendement net : 5,81 %

Situation locative

- Un niveau de loyer attractif
- Un locataire unique, la FNAC, engagé pour une durée ferme de location de 6 ans, sans possibilité de résiliation avant le 30/06/2020.

PARIS (75) Rue Brunel

L'acquisition porte sur plusieurs lots de copropriété à usages de bureaux, entièrement rénovés en 2012 par un architecte et offrant des prestations de qualité. Situé au 38 rue Brunel, au cœur du 17^e arrondissement de la capitale, l'immeuble se trouve à proximité de la Place de l'Etoile et de la Porte Maillot, parfaitement desservi par les transports en commun (métro, bus et navettes vers Roissy-Charles de Gaulle). Cette localisation d'exception garantit une pérennité locative et une facilité de relocation en cas d'éventuels départs.

Carte d'identité

- Immeuble de bureaux et logements
- Surface utile locative de 387 m²
- Parking public en face de l'immeuble
- Montant de l'acquisition : **3 394 300 € HT** acte en mains
- Rendement net actuel : 5,30 %

Situation locative

- Un locataire unique - la société QUANTEAM - spécialiste en conseil opérationnel, organisation et systèmes d'informations pour la Banque et Finance de Marché.

PARIS (75) Rue de Calais

Cet ensemble immobilier, composé de 3 bâtiments reliés entre eux, a la particularité de disposer de deux adresses, rue Ballu pour le bâtiment A et rue de Calais pour le B. Sa localisation à 5 mn à pied de la Place Clichy permet aux locataires de bénéficier de toutes les commodités. Son accessibilité est idéale, grâce à la proximité des lignes de bus ou de métro et des grands axes de la capitale. A noter: le changement du système de chauffage et de climatisation en cours permettra rapidement l'amélioration de sa performance énergétique et, par conséquent, la diminution des charges d'exploitation.

Carte d'identité

- Immeuble de bureaux en copropriété
- Surface utile locative de 2 197 m²
- 22 parkings en sous-sol
- Montant de l'acquisition : **10 874 436 € HT** acte en mains
- Rendement net actuel : 5,30 %

Situation locative

- 4 locataires. Les sociétés CERP, ECUREUIL CREDIT (Groupe BPCE), XERFI et ADAMI. Cette dernière est copropriétaire de l'immeuble. Le loyer actuel, modéré, permet d'envisager une hausse de loyer lors d'un départ de locataires.

ASNIERES (92) Rue d'Anjou

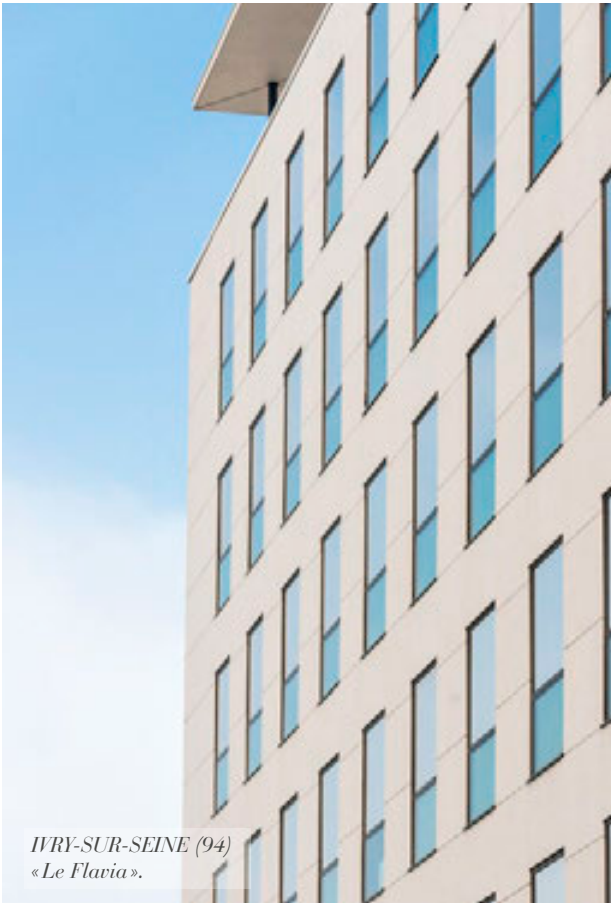
Cette nouvelle acquisition porte sur l'intégralité d'un immeuble de bureaux qui fait partie d'une copropriété composée de deux bâtiments, dont le second est à usage d'habitation. Cet actif se situe à Asnières sur Seine, sur un axe parallèle aux quais de Seine. L'ensemble est aisément accessible grâce à la gare d'Asnières à 500 m, à trois lignes de bus et au réseau routier. A noter que d'importants travaux d'aménagement ont été réalisés en 2011 par le locataire unique, présent depuis plus de 15 ans dans les lieux. Cet investissement témoigne de la volonté de votre SCPI de renforcer son patrimoine en région parisienne.

Carte d'identité

- Immeuble de bureaux, en copropriété
- Surface utile locative de 1 078 m²
- 10 parkings en sous-sol et en extérieur
- Montant de l'acquisition : **2 833 088 € HT** acte en mains
- Rendement net actuel : 7,79 %

Situation locative

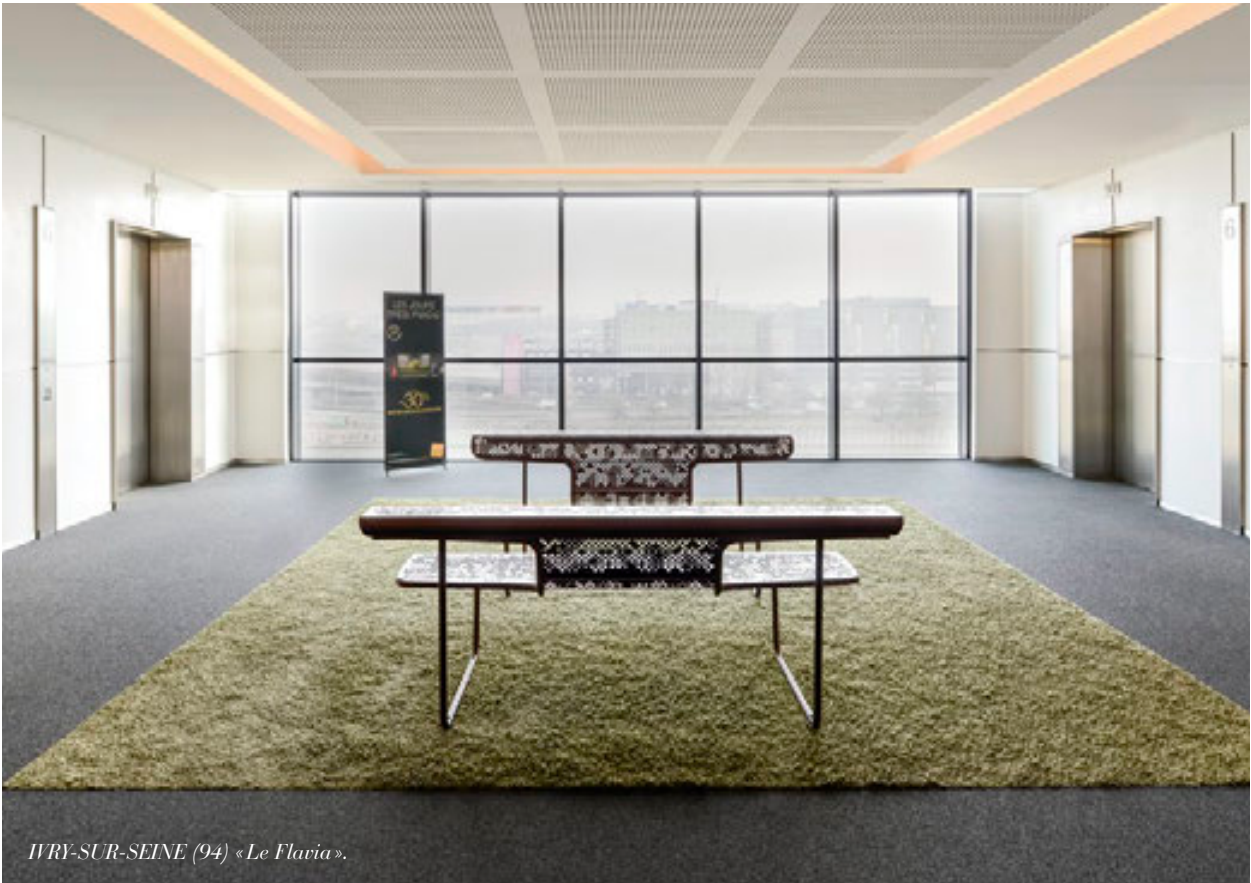
- Un locataire unique - la société COMBIBLOC - spécialiste du conditionnement alimentaire et présent depuis plus de 15 ans.
- Un loyer sécurisé a minima jusqu'en juillet 2018



IVRY-SUR-SEINE (94)
« Le Flavia ».



PARIS (75) « Rue de Calais ».



IVRY-SUR-SEINE (94) « Le Flavia ».

LES RESTRUCTURATIONS

MONTPELLIER (34) Les Echelles de la Ville

L'immeuble se situe au pied du centre commercial du Polygone, à proximité du centre historique de Montpellier. Il est donc parfaitement desservi par les transports en commun, notamment par le métro. Suite au départ de l'ancien locataire (différents services de l'État), l'immeuble a fait l'objet d'une restructuration complète pour pouvoir recevoir comme nouvel occupant un établissement type ERP de 3^e catégorie. L'ensemble des surfaces courantes a été revu (sol, cloisonnement, éclairage, etc.), la climatisation et la distribution électrique ont été remises en état. Enfin, un escalier de secours toute hauteur a été créé pour répondre aux normes ERP et un système de sécurité incendie catégorie A a été installé. Les travaux ont commencé en mars 2015 et la commission de sécurité d'ouverture d'établissement a eu lieu en janvier 2016.



MONTPELLIER (34) «Les Echelles de la Ville».

Carte d'identité

- Immeuble en copropriété au sein du ASL (Association Syndicale Libre)
- Surface utile locative de 2 811 m²
- Montant des travaux : **1 560 000 € HT**

Situation locative

- Locataire unique : FINEDUC, École supérieure de formation continue.
- Loyer annuel : **350 000 € HT** / Hors charges

LEVALLOIS-PERRET (92) Le Wilson

Implanté à proximité du quartier piéton de Levallois-Perret, «le Wilson» est un immeuble construit en 1992 et acquis en indivision par votre SCPI en 2013. Facile d'accès grâce à la ligne 3 du métro, la gare SNCF de Clichy-Levallois et aux quais de Seine tout proches, le bâtiment fait l'objet d'un vaste plan de travaux et a obtenu, dès 2014, la certification BREEAM IN-USE. En 2015, la rénovation a porté sur le niveau R+4, libéré par le départ de la société Novagraaf, les paliers et le RDC. Le 4^e étage a été divisé en deux plateaux indépendants et les sanitaires ont été adaptés aux normes handicap. Les paliers d'étages ont été entièrement rhabillés tandis qu'au RDC, une surface commerciale de 123 m² a été créée.



LEVALLOIS-PERRET (92) «Le Wilson».

Carte d'identité

- Immeuble en indivision avec PFO₂ avec un quote-part de 14 % pour PF1.
- Surface utile locative de 11 689 m²
- Montant des travaux : **1 380 000 € HT**

Situation locative

- Multi-locataire : La Poste, Swisslife, l'Arc en Ciel, Cetelem, CEP Ile-de-France
- Loyer annuel : **2 864 710 € HT** hors charges jusqu'au 30/06/16, puis **989 787 € HT**
- +4 881 m² en cours de commercialisation

Efficacité environnementale

AU R+4, une climatisation réversible par zones a été installée ainsi que des dalles Led Lucibel. Pour les paliers d'étages, les luminaires ont également été remplacés par des Led. Ces mesures devraient permettre, à court terme, une réduction significative des consommations d'énergie.

PUTEAUX (92) Le Wilson

Construit en 1991, et acquis en 2013 par votre SCPI, l'immeuble «Le Wilson» à Puteaux s'inscrit au cœur du quartier de La Défense, un quartier d'affaires en perpétuel renouvellement où les standards de qualité des bureaux sont particulièrement élevés. Bien que déjà certifié BREEAM IN-USE en 2014, cet actif composé de deux bâtiments nécessitait d'importants travaux pour se hisser à la hauteur de la concurrence et des standards actuels. C'est ce qui a été entrepris fin 2015, notamment à l'occasion de la libération des locaux du bâtiment A, pour permettre une montée en gamme de l'offre de location. L'essentiel des travaux porte sur le réaménagement complet de trois plateaux et du hall d'accueil, sans oublier la mise aux normes et la modernisation des neuf ascenseurs.



PUTEAUX (92) «Le Wilson».

Carte d'identité

- Immeuble en indivision avec PFO₂ avec un quote-part de 40 % pour PF1.
- Surface utile locative de 14 767 m²
- Montant des travaux : **4 494 000 € HT**

Situation locative

- Multi-locataire : BNP Paribas, Finagaz...
- Loyer annuel : **3 752 000 € HT** hors charges

Efficacité environnementale

Des travaux spécifiques seront réalisés en matière de climatisation, ventilation, chauffage, notamment par le remplacement des 400 moteurs MTA par des moto-ventilateurs très basse consommation. Côté éclairage, l'installation de nouveaux matériels doit permettre de réelles économies d'énergie et la réduction de l'impact sur l'environnement.



Jean-Paul Magnier
Directeur Achats Frais Généraux,
HSE et Services Généraux
LEONI Wiring Systems France

LEONI

Quelle est l'activité de LEONI Wiring Systems France ?

Cette filiale de LEONI WIRING SYSTEMS DIVISION est dédiée à la fabrication de faisceaux électriques, utilisés dans la fabrication de véhicules automobiles. Nos clients sont les constructeurs automobiles PSA, Renault/Nissan et Volvo.

Quel est votre rôle au sein de cette société ?

Je suis Directeur de l'environnement du travail. J'ai en charge l'ensemble des achats hors production ainsi que les services généraux qui servent à faire fonctionner un bâtiment ou un site (téléphonie, frais généraux, flotte de véhicules, etc.). Je suis parallèlement responsable HSE de l'établissement.

PERIAL a fait l'acquisition, fin 2014, de l'immeuble qui abrite le siège France de LEONI. Comment se déroule cette nouvelle collaboration ?

Très bien. Dès le départ, un point mensuel a été mis en place avec PERIAL pour passer en revue les points susceptibles d'être améliorés. Nous travaillons en étroite collaboration avec PERIAL pour l'audit énergétique réglementaire. Par exemple, PERIAL nous a proposé de faire un audit commun puisque nous ne sommes que locataire partiel de l'immeuble. Cette démarche illustre la réelle implication de PERIAL en tant que propriétaire.

Quelles sont vos attentes vis à vis de votre nouveau bailleur ?

Nous comptons sur PERIAL pour travailler avec nous à la réduction des charges et à l'amélioration du confort de nos collaborateurs. Dans ce cadre, PERIAL est déjà passé à l'action en reprenant l'année dernière notre contrat EDF, puis celui du gaz, ce qui a permis une baisse de l'abonnement et des tarifs qui nous fait réaliser au global jusqu'à 12 % d'économies.

Le développement durable, au cœur de la stratégie PERIAL, est-il pour vous un point de convergence ?

C'est incontestable. LEONI réalise régulièrement, au niveau monde, des audits ISO 14001 qui concernent particulièrement l'environnement. L'objectif est de montrer aux marchés que le développement durable est bien au cœur de sa stratégie et de déployer des actions sur l'ensemble de ses sites. PERIAL nous a invité à participer au concours CUBE 2020 qui récompense les entreprises qui réduisent significativement leurs consommations énergétiques. A ce jour, au classement à mi-parcours, nous sommes N°1 dans la catégorie des bâtiments semi-industriels.

Imaginez-vous d'autres perspectives de collaboration avec PERIAL à l'avenir ?

Tout à fait. Nous réfléchissons à l'implantation d'un restaurant d'entreprise. PERIAL peut éventuellement nous aider à concrétiser ce projet.

ANTICIPER LES NOUVELLES CONTRAINTE ET CAPITALISER SUR NOTRE EXPÉRIENCE

Anticipation et retour d'expérience: c'est bien la stratégie que compte adopter votre Société de Gestion en matière de Développement Durable à l'horizon 2020. Parallèlement, à l'échelle du pays, la promulgation d'une nouvelle loi Transition Energétique pour la Croissance Verte à l'été 2015 et la tenue de la COP 21 en fin d'année ont clairement vocation à relancer une démarche environnementale initiée il y a plus de 6 ans avec la première loi « Grenelle ».

DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES INSTRUCTIFS

Du côté de votre Société de Gestion, la préoccupation environnementale était particulièrement d'actualité en 2015. Ainsi, en application de la loi dite DDADUE⁽¹⁾, l'un de nos partenaires historiques - la société Winergia - a réalisé une campagne d'audits énergétiques pour évaluer les performances du patrimoine de PF1 et identifier les pistes d'amélioration possibles. Grâce à notre connaissance des consommations de nos immeubles et à notre rigueur dans les process d'acquisition, seuls quatre audits ont du être réalisés pour permettre à votre SCPI de respecter cette nouvelle obligation réglementaire.

TRAVAILLER DE CONCERT AVEC NOS LOCATAIRES

La performance énergétique d'un immeuble ne peut être le fruit que d'une étroite collaboration entre propriétaire et locataire. A ce titre, le projet commun mené avec la société Leoni Wiring Systems France - l'un des trois plus importants locataires de votre SCPI - en est la meilleure illustration. Il s'agit d'une participation commune au concours CUBE, concours porté par l'IFPEB (Institut Français pour la Performance des Bâtiments), qui met en concurrence pendant un an une centaine de bâtiments à travers la France et qui récompensera les gains de performance énergétique les plus importants. A noter qu'à l'heure du classement

provisoire, l'ensemble immobilier occupé par notre locataire partenaire à Montigny le Bretonneux est premier de sa catégorie, affichant d'ores et déjà une réduction des consommations de plus de 6,2%. Bien sûr, la réussite de ce partenariat Bailleur-Preneur nous permet de resserrer nos liens avec ce locataire.

UN PREMIER APPEL D'OFFRES POUR L'ÉLECTRICITÉ

En application de la loi NOME⁽²⁾, votre Société de Gestion a innové en organisant, en interne, un appel d'offres relatif à l'alimentation électrique de l'ensemble des parties communes de ses immeubles sous gestion. C'est dans ce cadre, et fidèle à sa politique volontariste en matière de développement durable, que PERIAL Asset Management a choisi de s'approvisionner en énergie verte produite en France auprès de la société ENGIE. Grâce à l'achat d'une électricité 100% renouvelable (hydraulique, photovoltaïque, éolien, etc.), votre Société de Gestion réussit le pari d'allier performance économique et diminution de son empreinte écologique. Concrètement, cette initiative aboutit à une baisse de 10 à 15% de la facture d'électricité et à la réduction de presque 80% des émissions de gaz à effet de serres associées.

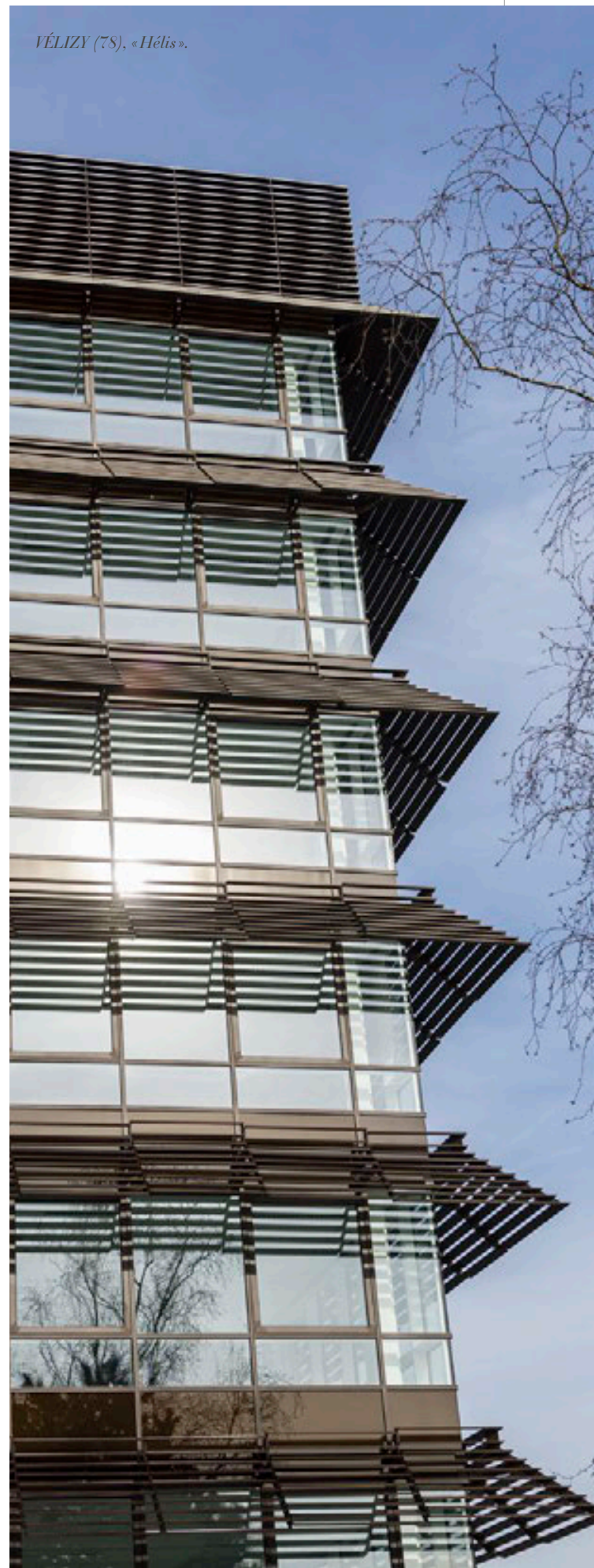
UNE PROCÉDURE BIENTÔT ÉLARGIE AU GAZ

Le marché de l'énergie, qu'il s'agisse de gaz ou d'électricité, reste très sensible à l'évolution des situations géopolitiques des pays producteurs. D'une année sur l'autre, leur coût peut connaître de vraies variations. Par ailleurs, l'ouverture des marchés à la concurrence s'accompagne d'une montée en compétence de leurs acteurs. Consciente de ces évolutions, et forte du succès de son premier appel d'offres, votre Société de Gestion a décidé de réaliser, le plus souvent possible, la mise en concurrence des principaux fournisseurs d'énergie, en prenant à sa charge les coûts induits par cette initiative.

L'objectif est de faire bénéficier nos clients locataires, tout comme nos Associés, des meilleurs tarifs et conditions contractuelles pour chacun de nos sites.

Grâce à l'expertise acquise par nos équipes, nous pourrions à terme accompagner nos locataires non seulement dans une démarche de «consommer moins», mais aussi de «consommer autrement». Preuve que nous pouvons créer, à partir d'une contrainte réglementaire, une «valeur durable» appelée à être partagée avec les locataires en leur proposant un vrai service de conseil en matière d'achat d'énergie. Cette approche nous permettra à la fois d'optimiser les performances environnementales du patrimoine de votre SCPI et de renforcer, autour d'une thématique forte, notre relation avec les locataires.

VÉLIZY (78), «Hélis».



(1) Loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne (16 juillet 2013)

(2) Nouvelle Organisation du Marché de l'Électricité

UNE GOVERNANCE 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 société holding qui détient 100% du capital de ces trois filiales. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres et 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, définie par la réglementation française et européenne, notamment la directive AIFM, est d'obtenir un AGRÉMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion. 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 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, et procédures.

CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figure la conformité et contrôle interne. Celle-ci 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 données 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 fonction conformité et contrôle interne vérifie 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.



VÉLIZY (78), «Hélis».

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

La prévention des conflits d'intérêts 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 diverses gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle acheter ou vendre des actifs à vos SCPI.

GESTION DU RISQUE

La fonction de 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. Divers ratios ont, par ailleurs, 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. A l’identique, le poids des souscripteurs de parts est suivi 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 surcroit, 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. La politique de rémunération n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils des fonds. Cet alignement d’intérêts du personnel concerné à ceux des FIA, passe par une politique de rémunération conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des gestionnaires et des FIA gérés, à ceux des investisseurs et s’étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion dans la définition de leur rémunération variable. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d’Investissement Alternatifs (FIA), votre Société de Gestion a défini les mesures suivantes, dont certaines ont été arrêtées quelques années avant l’entrée en vigueur de cette directive :

- Collégialité des décisions d’investissement et d’arbitrage immobilier qui sont du ressort d’un comité et non à la seule initiative d’un gérant ou d’une personne agissant seule. L’engagement de travaux et la conclusion de baux font également l’objet de décisions collégiales.

- Gestion de fonds immobiliers dits non complexes, SCPI, OPPCI et mandats civils, pour lesquels PERIAL ASSET MANAGEMENT dispose des moyens humains et matériels idoines,
- Encadrement de la rémunération des collaborateurs. Pour les responsables et les acteurs majeurs de la gestion commerciale, immobilière et financière des fonds gérés ainsi que les personnes dont les fonctions sont susceptibles d’influencer le profil de risque des fonds gérés, soit 9 personnes, la part variable de leur rémunération est définie par un comité spécifique composé des membres du Conseil de Surveillance de PERIAL.

Ce comité de rémunération se réunit au moins deux fois par an et adopte les principes généraux de la politique de rémunération. Il définit les critères (nature, objectifs et montant) ouvrant droit au paiement d’une rémunération variable. A cet égard, et conformément aux dispositions réglementaires issues de la directive européenne AIFM, PERIAL Asset Management a, au 31 décembre 2015, une masse salariale de **3 761 294,74 €** pour 56 salariés dont **506 161 €** en part variable pour les dirigeants et preneurs de risques. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l’ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPPCI et 2 mandats civils. S’ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matière financière, juridique, développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique. Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance des fonds investis en SCPI 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, et renouvelée en 2015, dans une démarche orientée autour de la QUALITE. 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.

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 de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de vos SCPI.

CONTRÔLES EXTERNES

Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de PERIAL Asset Management en charge du contrôle, par voie externe : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par 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). Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI. 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 2015 a donné lieu aux contrôles suivants :



LEVALLOIS-PERRET (92), «Le Wilson».

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PF1, des honoraires d’un montant TTC de **529 043,54 €** correspondant à une prestation de gestion technique des immeubles. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PF1 en cas de vacance. Par ailleurs, la société PERIAL Développement a perçu une rémunération de **1 046,17 €** au titre d’une mission de suivi de travaux.

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

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

- Garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d’exactitude et d’exhaustivité,
- Promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- Produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
- La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

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

- «PREMIANCE», 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

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 Monsieur PITOIS, Monsieur
VANHOUTTE et Monsieur BARDIN.
Ces conseillers sortant se représentent.
Sept autres candidatures se sont manifestées dans le
délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle globale
des membres du conseil est fixée à 12.000 euros. Nous
vous proposons de maintenir cette rémunération en
2016 et d'autoriser, comme auparavant, le rembourse-
ment des frais de déplacement.

RAPPORT
DE GESTION

—

2015. L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PRÉSERVÉ DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ENCORE INCERTAIN

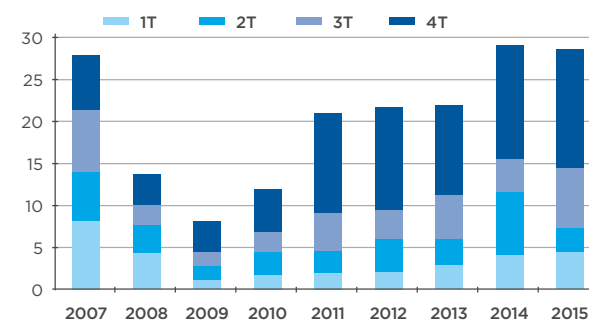
Tandis que 2015 restera marquée par le traumatisme des attaques terroristes, l'actualité géopolitique tendue et la montée du chômage ont parallèlement fini d'entamer le moral des ménages et des entreprises. C'est dans ce contexte que l'économie française poursuit sa convalescence, mais la croissance du PIB - même meilleure qu'auparavant - reste insuffisante pour voir le taux de chômage diminuer, malgré une politique monétaire accommodante et des taux d'intérêt très faibles. Pourtant, dans ce contexte économique encore incertain, l'immobilier d'entreprise résiste et affiche des performances bien supérieures à celles de valeurs mobilières.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015 Plus de 23,4 milliards d'euros d'investissements en 2015.

Le montant des investissements dans l'immobilier d'entreprise affiche, en volume, une progression régulière par rapport à 2014. Environnement incertain, liquidités abondantes, conditions de financement très favorables... Tout concourt en effet à ce que l'immobilier bénéficie d'un attrait indéniable, tant pour son aspect tangible que pour son rendement actuel, celui-ci étant renforcé en 2015 par la hausse des valeurs vénales des meilleurs actifs.

A noter également que le marché de l'investissement a surperformé en 2015, dépassant l'année 2014 et se positionnant juste derrière l'année phare de 2007. Ainsi, à la fin du mois de décembre, le marché francilien dépasse les 18,8 milliards d'euros soit une hausse de 7 % en un an.

*Engagements en immobilier d'entreprise
banalisé en France par trimestre
(en milliards d'euros)*



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015.



NEUILLY-SUR-SEINE (92), «Totem».

Une stabilité de la location de bureaux en Île-de-France

Le volume des transactions locatives reste stable par rapport à l'année précédente (2,2 millions de m² placés en 2015 - +1% sur 1 an). Mais, alors qu'en 2014, les surfaces de plus de 5 000 m² expliquaient la bonne tenue des transactions, en 2015 ce sont les petites et moyennes surfaces qui ont pris le relais. On pourra y voir la marque d'une meilleure santé économique des PME, un signe plutôt encourageant. Pour les entreprises, les impératifs de rationalisation et d'économies de charges restent néanmoins d'actualité, même si le bien-être et la productivité émergent comme critères de plus en plus significatifs dans le choix de nouveaux locaux.

2016 : QUELQUES SIGNES ENCOURAGEANTS D'AMÉLIORATION

Incontestablement, le monde est entré dans une phase d'incertitude politique et économique et les équilibres mondiaux paraissent fragiles.

Face à ces incertitudes, l'immobilier est plus que jamais perçu comme une valeur refuge, plus sûre que d'autres placements pour autant que les choix d'investissement soient sélectifs. L'abondance des capitaux à investir dans l'immobilier ne semble pas prête à se tarir, accentuant ainsi la pression à la baisse sur les taux de rendement immobiliers.

*« EN 2016,
L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
RESTERA PLUS
QUE JAMAIS UNE
VALEUR REFUGE ».*

Éric Cosserat,
Président de PERIAL Asset Management

Autre donnée à prendre en compte : la diminution progressive des baisses de loyer et avantages commerciaux précédemment consentis aux locataires, sous réserve que le léger redressement économique se confirme en 2016. Pour le moment toutefois, l'offre reste encore abondante et supérieure à la demande malgré des volumes placés en hausse.

A noter enfin un engagement plus fort des investisseurs institutionnels dans l'immobilier qui pourrait être un facteur de développement supplémentaire pour les fonds immobiliers. Parmi ces développements, l'accélération de la diversification tant géographique que sectorielle paraît évidente.

L'appétit pour les actifs de diversification comme les actifs de santé, de loisir ou bien encore l'hôtellerie situés en France, mais également à l'étranger, notamment en Allemagne, en Belgique ou aux Pays-Bas, ne peut que se renforcer.

2015 : LA POURSUITE DE NOTRE STRATEGIE DE DYNAMISATION

UNE STRATÉGIE DE DYNAMISATION AMORCÉE EN 2014 QUI S'EST POURSUIVIE EN 2015

Dès 2014, PF1 a déployé une stratégie de modernisation de son patrimoine, de cession de ses principaux locaux à risque ou vacants, puis de réinvestissement. Cette stratégie avait déjà pour objectif d'augmenter les revenus locatifs et le Taux d'Occupation Financier de la SCPI et s'est poursuivie tout au long de l'année 2015. Afin de redynamiser le patrimoine de PF1, PERIAL Asset Management a en effet agi en 2015 sur deux leviers majeurs, dont les effets se feront sentir en 2016 et 2017.

Des actions pour augmenter les revenus locatifs et le taux de remplissage des immeubles

Consolider et augmenter les revenus locatifs a été l'enjeu principal de l'exercice 2015, et sera l'un des objectifs majeurs de l'exercice 2016. Cela passe notamment par la cession de locaux vacants ayant une contribution négative sur le résultat, compte tenu des charges et taxes non récupérables qui pèsent sur ces locaux. Les immeubles loués présentant des risques à terme sont par ailleurs cédés à des conditions de prix favorables, ce qui permet progressivement de réemployer les fonds dans des actifs plus modernes bénéficiant de revenus sécurisés. Enfin, la réalisation de travaux permettra d'offrir au marché une offre de qualité à même de répondre aux demandes actuelles des locataires et donnera à PF1 un avantage certain par rapport à la concurrence. L'ensemble de ces actions permettra un renforcement des revenus locatifs et une diminution des charges et taxes non récupérables à l'échelle du fonds, avec un effet majeur attendu pour 2017.

Des actions pour consolider le patrimoine de votre SCPI et pour permettre l'augmentation de la valeur des parts

Suite à la décision prise lors de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire d'opter pour la variabilité de son capital et ainsi de rouvrir son capital, PERIAL Asset Management, pour le compte de PF1, a l'ambition et la volonté d'accroître ses revenus locatifs en modernisant et augmentant son patrimoine, afin d'offrir une plus

grande mutualisation et une offre plus adaptée à la demande du marché.

Par ailleurs, et compte tenu des difficultés du marché locatif et des délais plus longs pris dans la relocation de certains bâtiments, notamment «HELIS» situé à Vélizy (78), le redressement du revenu locatif de PF1 devrait se concrétiser lors du prochain exercice. Les actions engagées depuis plus d'une année, afin d'augmenter les revenus et le résultat net, laissent ainsi présager l'ouverture du capital programmée en 2017.

UNE STRATÉGIE QUI PORTE DES PREMIERS RÉSULTATS ENCOURAGEANTS MÊME S'ILS SONT ENCORE INSUFFISANTS

Dans un contexte où les incertitudes économiques et politiques demeurent, le marché de l'immobilier d'entreprise a fait preuve de résistance au cours de l'année 2015. Guidé par la recherche permanente d'optimisation du coût au mètre carré par salarié, le marché locatif est en effet resté stable par rapport à l'année 2014, et a même pu montrer certains signes de reprises sur des secteurs bien identifiés. La reprise des transactions locatives s'est faite essentiellement sur les petites et moyennes surfaces de moins de 5000m² et sur des locaux de qualité, neufs ou rénovés. Si les loyers sont stables, des avantages commerciaux significatifs, dont des franchises de loyer, continuent néanmoins d'être consentis.

C'est dans ce contexte global que la stratégie mise en place pour PF1 a pu donner des premiers résultats positifs et encourageants d'un point de vue locatif, qui se traduiront dans les résultats à venir.

Des revenus locatifs en hausse

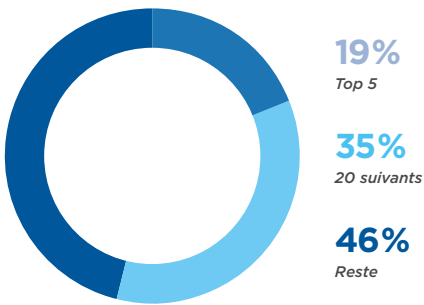
PF1 a connu un exercice soutenu en termes d'activité locative sur son patrimoine, ce qui s'est traduit par une augmentation de ses revenus locatifs (+1,46%). Pour la première fois depuis 2013, le solde des relocations est ainsi redevenu positif au cours du 4^e trimestre. PF1 affiche par ailleurs une diminution de 14% de son stock de locaux vacants par rapport au 31/12/2014 et cela grâce aux relocations et cessions de locaux vacants. Cette diminution entraîne une hausse du Taux d'Occupation Financier qui s'établit à 80,17% en fin d'exercice, soit une augmentation par rapport à fin 2014.

Une valeur d'expertise en hausse

Il est important par ailleurs de souligner que la valeur d'expertise du patrimoine est en hausse de 4,08% (+2,27% à périmètre égal*) ainsi que la valeur de reconstitution par part qui est de **522,07 €** à fin 2015, contre **506,89 €** à fin 2014. Ce chiffre illustre parfaitement la décote du prix de la part de PF1 sur le marché secondaire par rapport à sa valeur intrinsèque et à ses potentialités. Le prix de la part de PF1 s'ajustera ainsi naturellement à la hausse dès que le Taux d'Occupation Financier s'améliorera de façon

plus notable, impactant ainsi directement le résultat net de la SCPI. Le PMP (prix acquéreur moyen de la part) en 2015 s'élève à **412,28 €** par part contre **407,57 €** en 2014, enregistrant ainsi une augmentation de 1,16%.

Top 5 des immeubles (en valeur d'expertise)



Un résultat net à optimiser

Les recettes sont encore insuffisantes face aux charges qui connaissent une augmentation de 9,39% par rapport à 2014. Le résultat net s'élève ainsi en 2015 à **20,85 €** par part, en recul de - 2,91% par rapport à 2014. Bien que le montant du dividende distribué soit supérieur au résultat, votre société de gestion a choisi de conserver un report à nouveau à fin 2015 de **2,74 €** par part représentant 46 jours de distribution. Ainsi, le dividende a été fixé à **21,50 €** par part en 2015, légèrement inférieur aux prévisions de début d'année. En résumé, cette année peut être considérée en termes de résultats comme une année de transition. PF1 doit garder le cap et poursuivre, pour cet exercice, la consolidation active des revenus locatifs de son patrimoine. Même si le marché reste favorable aux locataires, nous sommes confiants en la capacité de PF1 à transformer ses potentialités d'augmentation de revenus locatifs et par conséquent à augmenter son résultat net futur. Cette ambition devrait permettre de procéder prochainement à l'ouverture du capital de PF1 à des valeurs de part conformes à la valeur du patrimoine et en hausse par rapport à la valeur constatée sur le marché secondaire.

PERSPECTIVES 2016

Dans un contexte économique difficile et incertain, PERIAL Asset Management met tout en œuvre afin d'enclencher l'amélioration du revenu de PF1 dès l'année 2016, et ainsi préparer la réouverture de son capital. L'objectif est avant tout de consolider et d'augmenter le revenu locatif de PF1 :

- Par un travail actif de relocation, de renouvellement et de renégociation sur le patrimoine
- Par la réalisation de travaux qui permettront d'offrir au marché une offre de qualité
- Et grâce à la cession des principaux locaux vacants qui pèsent sur le Taux d'Occupation Financier

Votre SCPI effectuera également en 2016 de nouvelles acquisitions, notamment à crédit, afin d'accroître et de

moderniser son parc immobilier. L'objectif est à terme d'avoir une valeur de part en adéquation avec la valeur réelle de son patrimoine.

Les actions engagées par PF1 laissent donc présager une réouverture du capital dans les prochains mois, assortie d'une augmentation du prix de la part.

LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés au cours de cet exercice représentent un montant total d'acquisition de 25.6 millions d'euros. Il s'agit de 4 actifs situés à Paris et en Ile-de-France correspondant à la volonté de la société de gestion de concentrer à plus de 70% son patrimoine à Paris et en Région Parisienne.

- **IVRY-SUR-SEINE (94) Le Flavia** : Un immeuble sis 16 Quai Marcel Boyer à Ivry-sur-Seine acquis en indivision avec la SCPI PFO₂. La quote-part de PF1 représente 1.636 m² de bureaux et 25 parkings en sous-sol. Ces locaux sont loués à la FNAC. Le prix acte en mains de cette acquisition est de **8 540 000 €**.
- **PARIS (75017)** : Au sein d'un immeuble sis 38 rue de Brunel dans le 17^e arrondissement de Paris, divers lots de copropriété représentant 390 m² de bureaux. Ces locaux sont loués à la Société Quanteam. Le prix acte en mains de cette acquisition est de **3 394 300 €**.
- **PARIS (75009)** : Au sein d'un immeuble sis 13 rue de Calais dans le 9^e arrondissement de Paris, divers lots de copropriété représentant 2197 m² de bureaux et 22 parkings en sous-sol. Ces locaux sont loués à 4 locataires différents. Le prix acte en mains de cette acquisition est de **10 874 436 €**.
- **ASNIERES (92)** : Au sein d'un immeuble sis 1 rue d'Anjou à Asnières (92), divers lots de copropriété représentant 1078 m² de bureaux et 10 parkings. Ces locaux sont loués à la société Combibloc, société allemande spécialisée dans l'emballage alimentaire. Le prix acte en mains de cette acquisition est de **2833 088 €**.

Conformément à la stratégie annoncée, PF1 a investi en achat et rénovation d'immeubles la quasi-totalité de sa trésorerie, permettant ainsi une rémunération supérieure à celle des placements de trésorerie.

LES FINANCEMENTS

En 2015, PF1 n'a pas eu recours à l'emprunt. PF1 a cependant bénéficié d'une facilité de caisse consentie par la Banque Palatine à hauteur de 10 millions d'euros. A la fin de l'exercice 2015, le capital restant dû, au titre de l'emprunt contracté pour l'immeuble de Puteaux «Le Wilson» s'élève à **26 880 000 €**.

Le capital restant dû représente 4,90% de la valeur d'expertise au 31 décembre 2015.

L'effet de levier du crédit positif devrait permettre un renforcement des revenus locatifs de PF1.

En 2016, divers investissements seront financés par un emprunt bancaire afin de bénéficier du différentiel favorable entre taux de rendement locatif et taux d'intérêt bancaire.

*Hors acquisitions et arbitrages de l'exercice

LES CESSIONS

Date	Immeubles	Nature	Zone géographique	Surface	Prix net vendeur	Valeur expertise
06/02/2015	EVRY / EPINETTES	COMMERCE	Région parisienne	73 m²	65 000	102 456
24/02/2015	ROISSY / BELLE ETOILE	ACTIVITE	Région parisienne	362 m²	299 750	262 319
02/04/2015	PARIS / MILAN	BUREAUX	Paris	86 m²	576 000	548 039
29/05/2015	LEVALLOIS / RASPAIL	BUREAUX	Région parisienne	2120 m²	6 200 000	4 800 000
29/05/2015	GONESSE / GAY LUSSAC	ACTIVITE	Région parisienne	310 m²	237 000	195 453
11/06/2015	GONESSE / GAY LUSSAC	BUREAUX	Région parisienne	506 m²	405 000	306 688
19/06/2015	GONESSE / GAY LUSSAC	BUREAUX	Région parisienne	506 m²	375 000	308 056
24/06/2015	PARIS / CHATILLON	BUREAUX	Région parisienne	4 333 m²	8146 273	6 692 537
02/07/2015	NICE / BUROSUD	BUREAUX	Province	140 m²	255 000	164 011
17/07/2015	TOULOUSE / BUROPOLIS	BUREAUX	Province	102 m²	96 875	65 490
02/11/2015	ROISSY / BELLE ETOILE	BUREAUX	Région parisienne	163 m²	179 566	118 116
17/11/2015	ROISSY / BELLE ETOILE	BUREAUX	Région parisienne	179 m²	159 060	129 710
20/11/2015	FONTENAY / LE FLEURY	COMMERCE	Région parisienne	76 m²	70 000	136 601
01/12/2015	ROISSY / BELLE ETOILE	BUREAUX	Région parisienne	690 m²	641 120	365 217
11/12/2015	MERIGNAC / KENNEDY	BUREAUX	Province	720 m²	715 000	714 000
				10 366 m²	18 420 644	14 908 693

Les cessions réalisées en 2015 ont porté sur les locaux les moins contributeurs au résultat du fonds. Les ventes ont représenté un volume de **18 420 644 €** net vendeur et se sont concentrées sur des actifs principalement vacants. Globalement, les prix de vente sont supérieurs aux dernières valeurs d'expertise de + 23,55 % et aux prix de revient à hauteur de + 22,87 %. Le montant de la plus-value nette fiscale 2015 représente **2 887 312 €**. Cette politique sera poursuivie en 2016.

AMÉLIORATION DE LA SITUATION LOCATIVE

Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	6 488 m²	877 917 €
2T 2015	6 210 m²	1 309 237 €
3T 2015	7 557 m²	952 804 €
4T 2015	5 266 m²	915 057 €

Les surfaces relouées en 2015 représentent 25 521 m² pour un loyer annuel HT de plus de 4 millions d'euros contre 2 millions d'euros en 2014. La durée moyenne des franchises de loyer accordée aux nouveaux locataires est de 5 mois et les loyers des nouveaux baux signés sont en baisse de plus de 9 % par rapport aux derniers loyers.

Principales relocations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
Neuilly Graviers	Haier Terranae	6/9 9	100 %	1 832 m²	904 470 €
Boulogne Thiers	Oopaya Surf	3/6/9	100 %	1 294 m²	406 710 €
Montpellier Les Echelles	Fineduc	6/9	100 %	3 149 m²	370 000 €

Les principales relocations portent sur un immeuble indépendant à Neuilly Graviers (92) qui a été reloué à 100 % après d'importants travaux de rénovation, à 2 locataires, dans le cadre de baux fermes et pour un loyer annuel HT de plus de **900 K€**. A noter également les relocations des actifs de Boulogne (92) et de Montpellier (34), à savoir 1 294 m² et 3 149 m² pour un loyer annuel de respectivement **406 K€** et **370 K€**.

Les renouvellements de baux

Renouvellements

Date	Surface	Loyer
1T 2015	0 m²	0 €
2T 2015	0 m²	0 €
3T 2015	772 m²	81 445 €
4T 2015	152 m²	18 200 €

Principaux renouvellements

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
Bron Citadelles	Oerlikon Metco	3/6/9	100 %	152 m²	18 200 €
Bordeaux Bur. Du Parc	Unedic	3/6/9	100 %	471 m²	56 160 €
Gennevilliers Gresillons	Alliantech	3/6/9	100 %	301 m²	25 585 €

3 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice portant sur 924 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est d'environ **100 K€** et s'inscrit en baisse de 7 % par rapport au dernier loyer.

Les renégociations de baux

Renégociations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	5 285 m²	1 010 609 €
2T 2015	2 903 m²	240 936 €
3T 2015	283 m²	68 000 €
4T 2015	1 518 m²	233 440 €

20 baux ont été renégociés portant sur une surface totale de 9 989 m². Le volume des loyers renégociés représentent un loyer annuel HT de 1,5 millions d'euros en baisse de 10 % par rapport au dernier loyer. Une renégociation significative a notamment eu lieu à Clichy (92), sur 2.111 m² et pour un loyer de **320 K€**.

Les congés reçus en 2015

Congés

Date	Surface	Loyer
1T 2015	5 448 m²	1 197 630 €
2T 2015	6 621 m²	855 062 €
3T 2015	5 646 m²	1 002 592 €
4T 2015	11 364 m²	3 541 101 €

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Les congés représentent 29.079 m² et un loyer annuel HT d'environ 6,5 millions d'euros.

Principaux congés

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
Puteaux Wilson	Genesis	6/9	40 %	6125 m²	920 000 €
Levallois Wilson	Novagraaf	6/9	14 %	1546 m²	72 980 €
Colomiers Eolis 1	Alcatel	9	100 %	2 389 m²	310 100 €

Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles de Puteaux pour plus de 6125 m², de Colomiers pour 2 389 m² et sur différents immeubles à Levallois pour 3 063 m².

Risques potentiels locatifs 2016

FIN BAIL	
Risque Fin de Bail 2016 (montant des loyers)	1 556 813 €
Baux à échéance 2016 (nb baux)	17
ÉCHÉANCE TRIENNALE	
Risque Échéance Triennale 2016 (montant des loyers)	2 554 476 €
Baux à échéance 2016 (nb baux)	44
RISQUE TOTAL	
Risque 2016 (montant des loyers)	4 111 289 €

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

Chiffres clés

Désignation	4T 2014	4T 2015
Surface m²	295 000	302 374,49
Nombre d'immeubles	122	126
Nombre de locataires	478	488
Taux d'occupation financier	76,76 %	80,17 %

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. »

LES EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PF1 fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les travaux et les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation. Suite à appel d'offres ayant permis une réduction des coûts et conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1. En 2015, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de : **548 051 000 € (526 590 000 € en 2014)** pour PF1 soit **476,36 €** par part.

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2014 est de +4,08 % pour PF1 et de +2,27 % à périmètre égal. Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PF1 progressent fortement à Paris (+ 6,87 %) et en Région Parisienne (+ 2,38 %). Seuls certains immeubles vacants subissent une baisse de leur valeur par les experts immobiliers. Il faut en outre noter la forte hausse de l'immeuble de Neuilly-sur-Seine qui a été totalement loué dans le courant de l'année et dont la valeur progresse de + 26 %.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution progressent plus modérément respectivement de + 2,15 % et + 2.99 % à fin 2015.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31 décembre 2015, à **507 629 376 €**, soit **441,22 €** par part contre 431,93 € en 2014.
- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à **600 643 918 €**, soit par part **522,07 €** contre 506,89 € en 2014.

L'augmentation de la valeur du patrimoine de PF1 est l'illustration de la valorisation des actifs du patrimoine de par les cessions, les acquisitions d'immeubles, et les travaux de restructurations et de mises aux normes effectués. Cette hausse, qui démontre la qualité du patrimoine, est une première étape vers la réouverture du capital, une fois la situation locative stabilisée.

Prix moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	6 980 €	2 674 €	1 299 €
COMMERCE	4 316 €	1 808 €	1 765 €
ACTIVITÉ	1 480 €	735 €	557 €
ENTREPÔT			221 €
TERRAIN			52 €

Rendement moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	5,77%	8,52%	10,35%
COMMERCE	6,53%	11,34%	8,14 %
ACTIVITÉ	7,84%	10,87%	10,78%
ENTREPÔT			13,07%
TERRAIN			6,80%

CHARGES

Les charges de l'exercice s'inscrivent en hausse par rapport à 2014. Cette hausse est due notamment à une augmentation des charges et taxes non récupérables sur les locaux vacants, à une hausse des honoraires de location compte tenu d'un volume de location plus important qu'en 2014 mais également aux frais de dépositaire et la hausse de la CVAE. Le taux de charges 2015 étant de 36,67 % des revenus 2015 contre 33,94 % en 2014.

Provisions pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle est adoptée avec une un provisionnement à 100% de toute somme due dès lors qu'un risque de non recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. En 2015, votre société de gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires et à solutionner très en amont les litiges entraînant la constitution de provisions pesant sur le résultat. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à **380 878 €** et les reprises sur provisions à 629 310 €. Le montant de la provision au 31 décembre 2015 est de **676 226 €**. Enfin, les pertes sur créances irrécouvrables sont au titre de l'exercice de **504 979 €**. Ces éléments ont un impact négatif sur le résultat d'environ **256 546 €**.

Principaux contentieux

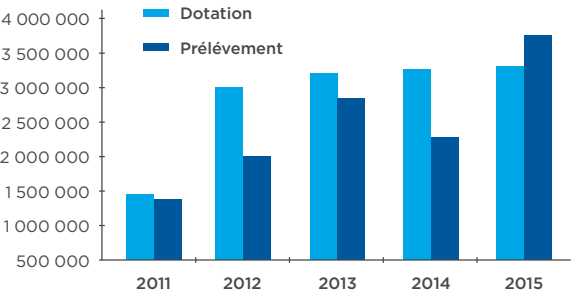
Les principaux contentieux 2015 supérieurs à 30 K€ concernent 7 locataires : GROUPAMA (frais de remise en état), ISEQ, MES AMIS et TV KURD (litiges loyers), SAINT DANIEL et DAILY WAGON (procédure collective) et PARIS 28 FINLAY.

Le contentieux opposant PF1 au vendeur de l'immeuble le Wilson à Levallois se poursuit. En substance, le vendeur s'est engagé dans l'acte notarié de cession à prendre en charge la modification de la situation locative en cas de départ ou de réduction de l'implantation de deux locataires identifiés. Le premier ayant donné congé et le second ayant restitué une partie des surfaces prises à bail, PF1 a demandé au vendeur de mettre en jeu les garanties contractuelles qu'il a délivrées. Toutefois, celui-ci s'y est refusé. En réplique à l'action judiciaire engagée par votre SCPI, le vendeur de l'immeuble a procédé à cinq assignations. A ce jour, votre SCPI a obtenu des décisions favorables dans tous les contentieux l'opposant au vendeur de l'immeuble « le Wilson » à Levallois. Une dernière procédure est en cours.

GROSSES RÉPARATIONS

Provisions pour grosses réparations

Provisions pour grosses réparations



En 2015, la dotation pour grosses réparations est de **3 351 047 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **3 764 823 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,70 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PF1 de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de leur patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'élève à **5 237 765 €** ce qui donne une marge de manœuvre plus importante pour votre SCPI 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

La modernisation du patrimoine engagée permet une adaptation permanente de l'offre immobilière aux besoins des entreprises. Cette stratégie doit permettre tout à la fois de présenter sur le marché une offre plus compétitive par rapport à la concurrence mais également l'atteinte de meilleures conditions financières, une valorisation des actifs et bien évidemment une pérennité des actifs et de leurs revenus.

A Montpellier, suite au départ d'un locataire présent depuis plus de 20 ans, des travaux de mise en conformité et de rénovation ont été engagés. Cet immeuble d'environ 3 200 m² a été loué en totalité dès achèvement des travaux à la société Fineduc.

A Levallois, des travaux de création d'un local commercial, ainsi que la rénovation des parties communes et des locaux vacants ont débuté en 2015. Ces travaux permettent d'améliorer la qualité de l'offre et de mieux l'adapter aux demandes actuelles.

A Puteaux, dans le secteur de La Défense, suite au départ d'un des locataires en fin d'année, des travaux d'amélioration des parties communes et des locaux ont démarré pour un achèvement au 2^e trimestre 2016. Comme pour Levallois, ces travaux permettront de proposer aux entreprises une offre de grande qualité et correspondant à leurs attentes.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **48 926 808 €**, en 2015, contre **46 991 075 €** en 2014.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **123 653 €** en 2015, contre **136 475 €** en 2014.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **23 992 195 €** en 2015.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- Bénéfice de l'exercice :	23 992 195 €
- Report à nouveau :	+ 3 894 351 €
	27 886 546 €

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **24 735 793 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de : **3 150 753 €**

Le résultat par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **20,85 €** pour un dividende à **21,50 €** par part.

Le report à nouveau représente **2,74 €** par part en pleine jouissance, soit 46 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)
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*
2015	176 026 806	0	1 150 502	14 377	0	425,51*

(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
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	-
2015	22 874	1,99%	329	NS	-

* Post fusion PF1-PF2.



VÉLIZY (78), «Hélis». Cafétéria.

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

Années	2011 (€)	% du total des revenus	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
- Recettes locatives brutes	32,67	97,06	33,68	97,03	32,80	98,00	31,79	97,76	31,86	96,75
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,33	0,99	0,24	0,69	0,13	0,39	0,12	0,37	0,11	0,33
- Produits divers	0,66	1,95	0,79	2,28	0,54	1,61	0,61	1,88	0,96	2,92
TOTAL REVENUS	33,66	100,00	34,71	100,00	33,47	100,00	32,52	100,00	32,93	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
- Commission de gestion	3,28	9,75	3,37	9,71	3,29	9,83	3,16	9,72	3,17	9,63
- Autres frais de gestion	1,29	3,82	0,93	2,68	1,68	5,02	2,15	6,61	2,41	7,32
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,59	7,68	2,50	7,20	2,91	8,69	2,62	8,06	3,85	11,70
- Charges locatives non récupérables	1,66	4,94	1,80	5,19	2,63	7,86	2,61	8,03	3,15	9,58
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,82	26,18	8,60	24,78	10,51	31,40	10,54	32,41	12,58	38,22
- Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres										
- Provisions nettes ⁽²⁾										
- Travaux	0,16	0,46	0,85	2,45	0,37	1,11	0,74	2,28	-0,36	-1,09
- Autres	0,25	0,75	0,10	0,29	-0,09	-0,27	-0,24	-0,74	-0,16	-0,46
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,41	1,21	0,95	2,74	0,28	0,84	0,50	1,54	-0,52	-1,55
TOTAL CHARGES	9,22	27,39	9,55	27,51	10,79	32,24	11,04	33,95	12,06	36,67
RESULTAT COURANT	24,43	72,61	25,16	72,49	22,68	67,76	21,48	66,05	20,87	63,33
- Variation report à nouveau	-1,77	-5,25	-0,04	-0,12	-1,72	-5,14	-0,52	-1,60	-0,63	-1,91
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	26,20	77,86	25,20	72,60	24,40	72,90	22,00	67,65	21,50	65,24
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	26,11	77,58	25,11	72,34	24,34	72,72	21,98	67,59	21,42	65,05

(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 €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	462,36	475,07	472,76	433,46	416,26
Dividende versé au titre de l'année	26,20	25,20	24,40	22,00	21,50
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	5,56%	5,33%	5,24%	5,40%	5,21%
Report à nouveau cumulé par part	6,49	5,62	3,90	3,38	2,74

* 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 31/12/14*	Variations 2015	Total 31/12/15
Fonds collectés	467 493 342		467 493 342
+ Cessions d'immeubles	94 989 523	18 420 544	113 410 167
+ Divers (Emprunt)	32 846 704		32 846 704
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	566 847 462	25 968 968	592 816 430
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0		0
- Divers	11 433 909	1 990 344	13 424 253
= Sommes restant à investir	- 6 170 309	- 9 538 768	- 15 708 976

*Depuis l'origine de la société.
**En tenant compte des engagements sur immobilisations, le montant de la trésorerie à investir était de -16 719 984 € au 31/12/2014.
Il y a pour 2 571 013 € d'engagements de vente en 2015, soit un montant de -13 137 963 € pour la trésorerie à investir après engagements au 31/12/2015.

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2015 traduisent un échange de :

- 1,99 % soit 22 874 parts du capital de PF1.

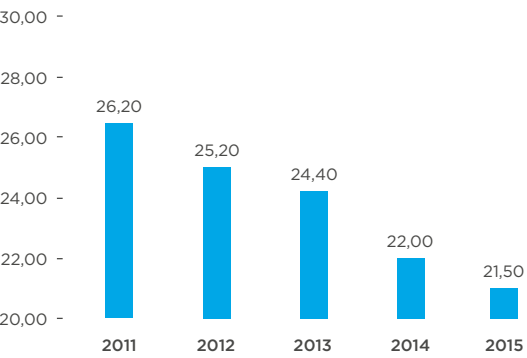
Au 31 décembre 2015, seules 329 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,03 % du capital de PF1. Par rapport à 2014, les parts en attente à un prix plus élevé que le marché étaient au nombre de 872.

Nous constatons sur cet exercice une augmentation significative du volume des transactions sur le marché secondaire avec plus de 22 000 parts traitées contre 19 000 parts en 2014, ce qui traduit une liquidité renforcée.

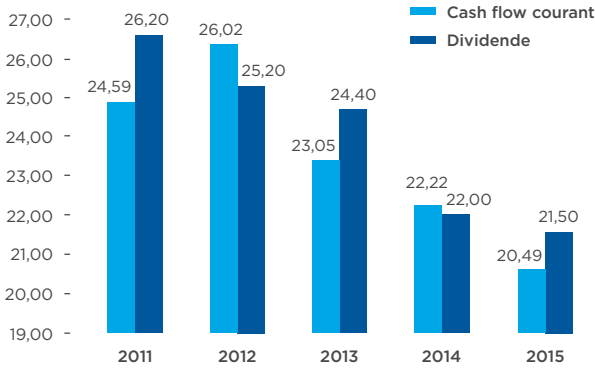
Le prix moyen net acquéreur pour l'exercice est de **412,28 €** par part contre **407,57 €** par part en 2014. Le prix net acquéreur lors de la dernière confrontation de l'année 2015 ressortait à **425,51 €** contre **416,26 €** à fin 2014.

Le prix moyen net acquéreur s'inscrit en hausse de 1,16 % par rapport à 2014 mais demeure inférieur à la valeur de reconstitution de votre société.

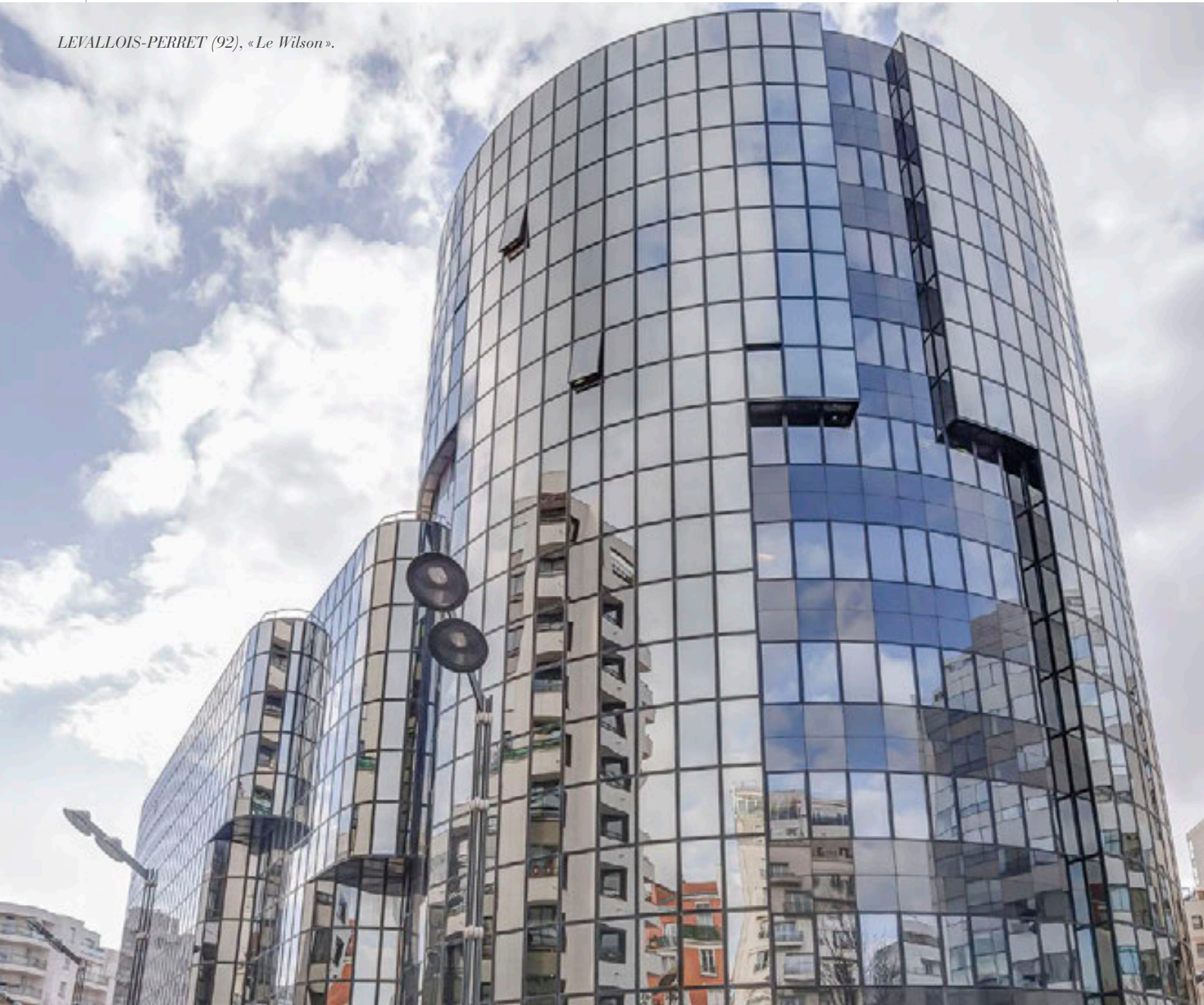
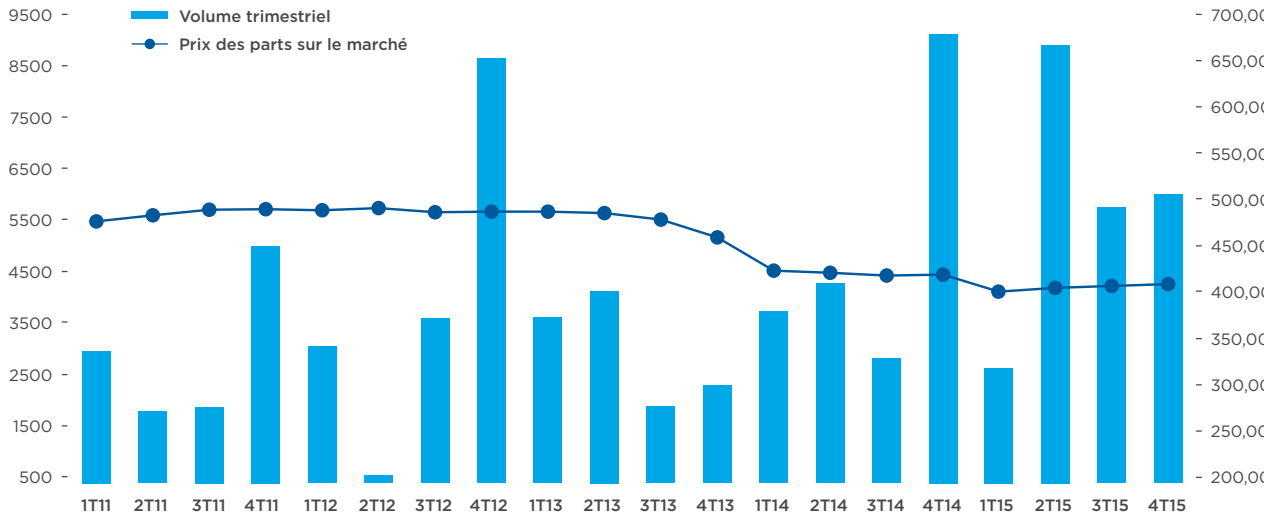
Évolution des dividendes



Cash flow et dividende par part



Liquidité du marché des parts



LEVALLOIS-PERRET (92), «Le Wilson».

MESDAMES, MESDEMOI-
SELLES, MESSIEURS LES
ASSOCIÉS, ET REPRÉSEN-
TANTS DES SOCIÉTÉS AS-
SOCIÉES,

Au cours de l'exercice 2015, 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 5 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 2015 un patrimoine immobilier estimé par expertise, hors frais et droits, à **548 051 000 €**, soit **476,36 €** par part. Cela révèle un accroissement de 4,08% de la valeur de notre patrimoine immobilier global en 2015, néanmoins, à périmètre égal de détention de biens, cette augmentation s'avère limitée à 2,27%. La provision pour grosses réparations, réserve prudentielle dont dispose notre SCPI pour entretenir son patrimoine et satisfaire les exigences croissantes des locataires, a été abaissée de 7,32% par rapport à 2014 et représente au 31 décembre 2015 un montant de **5 237 765 €**, soit un plus d'une annuité de dépenses de cette nature, et 0,96% de la valeur estimée de nos immeubles.

RÉSULTAT ET DIVIDENDES

Les efforts prodigués par la société de gestion ont permis de redresser légèrement le taux d'occupation financier moyen qui est passé de 78,18% en 2014 à 79,85% en 2015, mais ne permettant qu'une stabilisation des revenus locatifs, après les baisses continues que nous subissons depuis 2011. Le taux d'occupation financier de nos immeubles au 4^e trimestre 2015 s'élève toutefois à 80,17%, contre 76,76% pour la même période en 2014.

Les produits financiers ont poursuivi leur régression par l'effet conjugué des taux d'intérêt toujours moins gratifiants et surtout d'une trésorerie minorée par les réemplois immobiliers.

La hausse des charges de 9,4%, très importante, a contribué seule à la détérioration des résultats.

Le bénéfice net de l'exercice a régressé de 3% par rapport à 2014, n'offrant qu'un résultat de **20,85 €** par part sociale. Portant légèrement atteinte au report à nouveau qui avait été sagement constitué, la société a distribué en 2015 un dividende en baisse à **21,50 €** pour chaque part sociale, contre **22,00 €** en 2014, **24,40 €** en 2013 et **25,20 €** en 2012.

Le report à nouveau ne représente plus qu'un mois et demi de résultat annuel, en base 2015.

VALEUR ET MARCHÉ
DES PARTS SOCIALES

Le prix moyen de la part, frais d'acquisition inclus, a très légèrement progressé de 1,16% au cours de l'exercice 2015, et 22 874 parts ont été échangées, soit 15% de plus qu'en 2014.

En fin d'exercice, 872 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 5,05% sur la base des revenus distribués en 2015, et que le prix d'acquisition de **426 €** est sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution de la Société, qui est de **522,07 €** par part. Remarquons que si le prix des parts est corrélé aux attentes de revenus des investisseurs il reste décorellé de la valeur foncière intrinsèque expertisée.

CONCLUSION

Fin 2013, la société de gestion nous avait présenté un plan de dynamisation de notre parc immobilier, nous restons en attente d'une concrétisation plus significative et surtout de ses fruits. Certes le taux d'occupation financier de nos immeubles est en très légère progression en 2015 en regard de 2014, mais ce frémissement positif est insuffisant pour compenser l'augmentation des charges. Nous constatons avec regret que les résultats financiers de PF1 régressent continument depuis 5 années,



et que notre Société, malgré ses efforts, est plus affectée que d'autres par l'environnement économique déclinant. La situation économique générale de notre pays reste morose et les perspectives d'amélioration sont suspendues à un environnement très incertain.

Nous veillerons donc plus particulièrement aux efforts concrets de la société de gestion pour améliorer le taux d'occupation de notre parc immobilier dans un marché locatif tendu, et serons très attentifs à la pertinence des arbitrages choisis pour améliorer la valeur de nos résultats financiers, afin que dans un avenir proche, notre Société retrouve le lustre qui nous satisfaisait.

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 2015 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 de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2015.

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 et notamment celles définies par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06. Nous nous sommes assurés du respect 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 la concordance de ces valeurs avec celles déterminées par l'expert indépendant 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 30 mars 2016

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 estimées 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 A 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, votre société verse à PERIAL Asset Management :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **3647432€** hors taxes au cours de l'exercice 2015.
- 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 % hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'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 2015 par votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **230258€** hors taxes avec un taux ramené à 1,25% sur l'année 2015 sur décision de votre société de gestion.

Fait à Paris, le 30 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

État du patrimoine (en € H.T.)

	31 déc 15		31 déc 14	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+ 478 720 990,02	+ 548 051 000,00	+ 459 176 309,32	526 590 000,00
Immobilisations en cours	+ 1 609 975,03	+	+ 10 177 330,87	
Charges à répart. sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immob. locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation exept.d'immob.locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 237 765,18		- 5 651 541,02	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL 1	475 093 199,87	548 051 000,00	463 702 099,17	526 590 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 239 722,14	239 722,14	+ 218 669,48	218 669,48
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 442 624,52	+ 2 442 624,52	+ 2 456 281,16	+ 2 456 281,16
Autres créances	+ 11 451 164,35	+ 11 451 164,35	+ 16 042 094,31	+ 16 042 094,31
Provis. pour dépréciation des créances	- 676 225,62	- 676 225,62	- 924 657,74	- 924 657,74
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 2 853 809,54	+ 2 853 809,54	+ 9 647 999,72	+ 9 647 999,72
Provisions pour risques et charges	- 106 335,04	- 106 335,04	- 32 600,68	- 32 600,68
Dettes				
Dettes financières	- 34 610 914,08	- 34 610 914,08	- 34 003 609,40	- 34 003 609,40
Dettes d'exploitation	- 11 193 663,64	- 11 193 663,64	- 10 937 877,75	- 10 937 877,75
Dettes diverses	- 10 831 829,58	- 10 831 829,58	- 12 121 358,99	- 12 121 358,99
TOTAL 2	- 40 431 647,41	- 40 431 647,41	- 29 655 059,89	- 29 655 059,89
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 60 000,00	+ 60 000,00	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 49 976,94	- 49 976,94	-	-
TOTAL 3	10 023,06	10 023,06		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	434 671 575,52		434 047 039,28	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		507 629 375,65		496 934 940,11

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-15 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31-déc-15 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	176 026 806,00			176 026 806,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	129 723 570,30			129 723 570,30
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 014 177,33		- 1 519 178,20	- 7 533 355,53
Primes de Fusion				
Prime de Fusion	138 524 459,09			138 524 459,09
Prélèvement sur prime de Fusion	- 5 116 184,36			- 5 116 184,36
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	160 749,73			160 749,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 3 152 534,99		2 887 312,31	- 265 222,68
Réserves				
Report à nouveau	4 490 428,68	- 596 077,84		3 894 350,84
Résultat de l'exercice	24 714 966,16	- 24 714 966,16	23 992 195,13	23 992 195,13
Acomptes sur distribution	- 25 311 044,00	25 311 044,00	- 24 735 793,00	- 24 735 793,00
TOTAL GÉNÉRAL	434 047 039,28	-	624 536,24	434 671 575,52



IVRY-SUR-SEINE (94) «Le Flavia».

Compte de résultat (charges H.T.)

CHARGES (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		19 270 077,24		15 842 813,64
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 210 813,43		9 816 579,22	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	666 705,73		649 926,96	
Grosses réparations	3 764 822,77		2 368 224,08	
Autres charges immobilières	3 627 735,31		3 008 083,38	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		10 981 560,33		9 915 176,80
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	3 647 431,95		3 635 677,34	
Diverses charges d'exploitation	3 495 868,52		2 530 693,31	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement /immob locatives				
Amortissement des frais recherche locataires				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	380 877,89		534 571,98	
Provisions pour grosses réparations	3 351 046,93		3 214 234,17	
Provisions pour risques et charges	106 335,04			
AUTRES CHARGES				
CHARGES FINANCIÈRES		765 399,80		785 812,87
Charges financières diverses	765 399,80		785 812,87	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXEPTIONNELLES		29 563,14		6 230,24
Charges exceptionnelles	29 563,14		6 230,24	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	31 046 600,51	31 046 600,51	26 550 033,55	26 550 033,55
BÉNÉFICE NET		23 992 195,13		24 714 966,16
TOTAL GÉNÉRAL		55 038 795,64		51 264 999,71



VÉLIZY (78), «Hélis».

Compte de résultat (produits H.T.)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		48 926 808,01		46 991 075,38
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	36 650 879,75		36 579 741,65	
Charges facturées	11 210 813,43		9 816 579,22	
Produits annexes	1 065 114,83		594 754,51	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		5 945 911,64		4 034 877,90
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	629 309,99		792 974,05	
Provisions pour grosses réparations	3 764 822,77		2 368 224,08	
Provisions pour risques et charges	32 600,68		21 701,77	
Transfert de charges d' exploitation	1 519 178,20		851 978,00	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		123 652,87		136 475,25
Divers produits financiers	123 652,87		136 475,25	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXEPTIONNELS		42 423,12		102 571,18
Produits exceptionnels	42 423,12		102 571,18	
Reprises d'amortissements et provisions exeptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	55 038 795,64	55 038 795,64	51 264 999,71	51 264 999,71
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		55 038 795,64		51 264 999,71



CHÂTILLON (92), TecYosud.

ANNEXE
COMPTABLE

—

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Acquisition de quatre immeubles en 2015 pour un montant acte en mains de **25641824 €**.
 - Livraison de l'immeuble à Vélizy.
 - Poursuite des cessions d'immeubles également en 2015 pour un prix de vente global de **18420644 €** avec une plus-value nette de **2887312 €**.
- Au 31 décembre 2015 :
- L'« État du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de **434671576 €** et une valeur estimée totale de **507629376 €**.
 - Le bénéfice s'établit à 23992195 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **21,50 €**.
 - Le capital social s'élève à **176026806 €**, divisé en 1150502 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 2015 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 **6175811 €**, il se rattache à des constructions dont le montant est de **38314853 €**. Il comprend notamment un terrain sis à Chassieu rue du Progrès acquis en 2004 pour un montant de **2026300 €**, loué par bail emphytéotique à la S.C.P.I. la Participation Foncière Opportunité et un terrain à Vélizy pour **219215 €**, 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.

- 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 110 actualisations et 16 révisions quinquennales et 1 première expertise.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine (en €)	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	480 330 965	417,50
Valeur vénale / expertise	548 051 000	476,36
Valeur de réalisation	507 629 376	441,22
Valeur de reconstitution*	600 643 918	522,07

*Droits de mutation calculés à 6,90 % sur 2015 contre 6,20 % en 2014

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 totale des immeubles pour 2015. 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 nets 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 au 01/01/2015	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2015
Terrains et immeubles locatifs	439 841 805	34 156 132	14 477 251	459 520 685
Agencements, aménagements	19 334 504	380 192	514 391	19 200 305
Immobilisations en cours	10 177 331	-	8 567 356	1 609 975
TOTAL	469 353 640	34 536 323	23 558 999	480 330 965

Livraison de l'immeuble de Vélizy. 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 2015		Valeurs 2014	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	429 340 070	477 450 000	417 242 890	454 445 000
Locaux industriels et entrepôts	3 730 278	3 070 000	3 730 278	3 640 000
Locaux commerciaux	14 624 751	32 115 000	14 830 521	31 355 000
Locaux d'activités	30 609 566	33 390 000	31 523 652	34 510 000
Terrains	2 026 300	2 026 000	2 026 300	2 640 000
TOTAL	480 330 965	548 051 000	469 353 640	526 590 000

L' « Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 46 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour grosses réparations	5 651 541	3 351 047	3 764 823	5 237 765
TOTAL	5 651 541	3 351 047	3 764 823	5 237 765

*Provisions utilisées

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.



CHÂTILLON (92), TecŸosud.

CRÉANCES

Créances locataires et comptes rattachés

	2015	2014
Solde locataires débiteurs	1 861 060	1 956 769
Dont locataires douteux*	1 411 175	1 347 065
Factures à établir	578 171	495 125
Provisions sur charges	3 394	4 388
TOTAL	2 442 625	2 456 281

*Soit une base HT de **1046 598 €** provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de **676 226 €**.

Autres créances

	2015	2014
Créances fiscales et sociales	298 235	1 696 071
Fournisseurs débiteurs	2 399	2 662
Débiteurs divers	402 117	4 286 174
Provisions sur charges versées aux syndic	10 748 413	10 043 744
Autres créances (Subventions à recevoir)	-	13 443
TOTAL	11 451 164	16 042 094

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

La trésorerie est placée soit en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès de la banque Société Générale pour 417 K€ à fin 2015, soit sur un compte à vue rémunéré auprès de la Banque Palatine (1591K€).

Autres provisions

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	924 658	380 878	629 310	676 226
Provisions pour risques et charges**	32 601	106 335	32 601	106 335
TOTAL	957 258	487 213	661 911	782 561

*Principales dotations : 62.724 € sur le locataire GROUPAMA, **41 793 €** sur TV KURD, **28 621 €** pour France 2006 CLICHY et **27 029 €** pour ALCATEL-LUCENT. Principales reprises : Dont **520 817 €** liées à des créances irrécouvrables.

**Les dotations couvrent trois litiges locatifs sur des procédures en cours. La reprise sur le litige SER a eu un impact positif sur le résultat de l'exercice (litige soldé).

DETTES

Dettes financières

	2015	2014
Emprunts bancaires*	26 943 234	27 019 013
Dépôts de garantie reçus des locataires	7 659 152	6 982 508
Soldes créditeurs de banques	8 528	2 088
TOTAL	34 610 914	34 003 609

*Il ne subsiste plus qu'un emprunt in fine à taux variable à échéance au 31/05/2020 de 26 880 K€ souscrit en juin 2013 au taux euribor 3mois +1,75 %, couvert par un SWAP au taux de 1,3455 % pour 20160 K€.
Les engagements hors bilan attachés à cet emprunt sont mentionnés dans un tableau ci-après.

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 au 01/01/15	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/15
Prime d'émission brute	129 723 570		129 723 570
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	6 043 309	1 519 178*	7 562 487
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Total des prélèvements	6 014 177	1 519 178	7 533 356
Prime d'émission nette	123 709 393	- 1 519 178	122 190 215

*Immeubles le Flavia, PARIS Brunel, PARIS Calais, et ASNIERES Anjou.

Prime de fusion

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

Prélèvements sur prime de fusion

Nature	Montant
Prime de fusion brute	138 524 459
Prélèvements sur prime de fusion	
Reconstitution report à nouveau PF2	2 164 153
Reconstitution provision pour grosses réparation PF2	1 713 096
Versements et rompus	540 039
Frais de fusion	698 896
Total des prélèvements	5 116 184
Prime de fusion nette	133 408 275

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2015 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de **265 223 €** dont une plus-value de **2 887 312 €** (dont impôt égalitaire de **541 689 €**) imputable aux ventes de l'exercice:

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	Impôt	+ Value	- Value
EVRY-Epinettes	100 483	65 000			35 483
Belle Etoile	904 707	299 750			604 957
PARIS	194 731	576 000	10 085	371 184	
LEVALLOIS-PERRET	3 671 725	6 200 000	482 627	2 045 648	
GONESSE Gay Lussac	213 877	237 000	631	22 492	
GONESSE Gay Lussac	350 104	405 000	4 276	50 620	
GONESSE Gay Lussac	350 104	375 000		24 896	
PARIS Chatillon	6 756 550	8 146 273	38 423	1 351 300	
NICE Burosud	171 922	255 000	4 532	78 546	
TOULOUSE Buropolis	52 072	96 875	1 115	43 688	
Belle Etoile	211 579	179 566			32 012
Belle Etoile	216 620	159 060			57 560
FONTENAY le Fleury	108 487	70 000			38 487
Belle Etoile	869 722	641 120			228 602
MERIGNAC Kennedy	818 960	715 000			103 960
	14 991 643	18 420 644	541 689	3 988 374	1 101 061
plus value nette de l'exercice				2 887 312	

Affectation du résultat de l'exercice précédent
L'assemblée Générale qui s'est tenue le 16 juin 2015 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2014 de **24 714 966 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **25 311 044 €** et de prélever le solde, soit **596 078 €** sur le report à nouveau.

COMPTES DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 559 909
Taxes locatives (TOM, ...)	791 744
Total charges locatives	3 351 654
Travaux, entretien courant	2 244 885
Assurances	170 765
Taxes foncières	3 778 293
Taxes sur les bureaux en IDF	990 507
Frais de procédures	6 727
Commissions et honoraires	667 983
Total charges immobilières	7 859 160
TOTAL	11 210 813

	2015	2014
Charges de copropriétés	1 133 074	990 239
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	149 004	212 282
Impôts locaux, taxes bureaux ...	1 995 740	1 452 853
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...)	349 918	352 709
TOTAL	3 627 735	3 008 083

Divers charges d'exploitations

	2015	2014
Frais dépositaire	51 024	
Honoraires Commissaire aux comptes	43 000	42 900
Honoraires d'expertise des immeubles	59 844	92 246
Honoraires recherche locataire	491 365	269 548
Honoraires divers*	555 317	155 794
Publicité et publication	113 993	79 485
Frais de PTT	26 270	17 303
Services bancaires	33 809	37 060
C.E.T. (CVAE)	295 845	262 605
Droits d'enregistrement*	986 498	697 338
Rémunération conseil de surveillance	12 000	8 000
Pertes sur créances irrécouvrables	504 979	715 370
Commissions d'arbitrage	230 258	106 755
Autres	91 666	46 290
TOTAL	3 495 869	2 530 693
*Dont prélèvement sur prime d'émission	1 519 178	851 978

Produits annexes

	2015	2014
Charges forfaitaires	325 975	130 692
Remise en état facturées (départ locataires)*	703 080	430 164
État des lieux facturés	34 634	33 899
Divers facturations	1 425	
TOTAL	1 065 115	594 755

*Dont **503 398 €** neutralisé dans le compte de charges 604600 et **78 638 €** déprécié dans les comptes locataires.

Transfert de charges d'exploitation

	2015	2014
Frais d'acquisition immeuble*	1 519 178	851 978
TOTAL	1 519 178	851 978

*Liés aux quatre acquisitions de l'exercice.

Charges et produits Financiers

Éléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts*	765 400	
Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt, divers ...		123 653
TOTAL	765 400	123 653

*Dont **274 475 €** dus au swap.

Charges et produits Exceptionnels

Éléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés	15 170	18 853
Compte fournisseurs apurés	216	5 233
Apurement comptes syndic	14 168	13 450
Remboursement divers assurances		4 856
Divers et rompus	10	30
TOTAL	29 563	42 423

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

	Montant
Locataires et comptes rattachés*	578 171
Disponibilités	32
TOTAL	578 203

*Essentiellement lié à des charges à refacturer

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	63 234
Services bancaires	8 528
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 296 145
Charges immobilières	2 275 225
Frais d'Assemblée Générale	81 186
Jetons de présence, divers...	12 000
TOTAL	3 736 318

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de Vente	7 919 628
Hypothèque conventionnelle	1 536 900
Engagements immeuble de Puteaux	26 880 000
TOTAL	36 336 528
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 115 175
Cautions sur paiement différé immeuble	141 490
Ligne de caisse autorisée Banque Palatione	10 000 000
TOTAL	11 256 665

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2015

BUREAUX
PARIS

PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
PARIS / ARTOIS	673	1971	4 219 099,89	76 026,06	4 295 125,95	4 295 125,95	DERIS / CHARABOT / GLEEDS
PARIS / BALZAC	321	1969	2 050 551,92	284 448,08	2 335 000,00	2 335 000,00	Unima France
PARIS / BASTIAT	146	1969	82 028,49	0,00	82 028,49	82 028,49	Bureau presse Pascale Venot
PARIS / BRUNEL	390	2015	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00	0,00	QUANTEAM
PARIS / COURCELLES 88	410	1985	1 668 757,79	175 285,71	1 844 043,50	1 844 043,50	Expertinnov - Phoneweb
PARIS / COURCELLES / 22	189	1972	1 217 290,62	13 759,38	1 231 050,00	1 231 050,00	Cap 5 Conseils
PARIS / MARBEUF / N+3	207	1969	162 947,40	0,00	162 947,40	162 947,40	Fraformec
PARIS / MARBEUF N=2	190	1969	107 747,82	42 454,83	150 202,65	150 202,65	GROUPE MOBILIS
PARIS / VOLNEY	170	1969	105 740,99	0,00	105 740,99	105 740,99	Progressio
PARIS / MILAN	220	1986	498 149,58	0,00	498 149,58	692 880,78	Vente Partielle / Leap Frog
PARIS / PERGOLESE	331	1986	387 416,71	117 974,76	505 391,47	505 391,47	Vade Mecum
PARIS / SEBASTOPOL	1 540	1979	5 214 439,24	555 051,79	5 769 491,03	5 769 491,03	Jouve / Ofimer / Bureau Mécanographique
PARIS / VIENNE	613	1977	2 530 158,13	177 520,60	2 707 678,73	2 707 678,73	GEREP
PARIS / VILLIERS	192	1967	87 696,30	19 989,53	107 685,83	107 685,83	Soft Line

RESTE DE PARIS

PARIS / CALAIS	2 197	2015	10 240 636,92	0,00	10 240 636,92	0,00	Multilocataires
PARIS / CONDAMINE	664	1991	3 716 491,86	0,00	3 716 491,86	3 716 491,86	Bibliothèque pour l'école
PARIS / MOUL.DES PRES	424	1976	568 379,78	255 199,66	823 579,44	823 579,44	SERVINCO
PARIS / SAINT LAMBERT	223	1967	62 504,10	35 893,53	98 397,63	98 397,63	L'Apetreimc
PARIS / V. DU TEMPLE	3 736	1977	10 650 094,39	2 535 264,62	13 185 359,01	13 185 359,01	Ville de Paris / BLUKIWI / IONIS / R'Pure
PARIS / ZOLA	205	1986	254 589,86	0,00	254 589,86	254 589,86	BNP

CROISSANT OUEST
PÉRI-DÉFENSE

NANTERRE CLEMENCEAU	5 745	1999	9 502 849,77	666 277,30	10 169 127,07	10 158 407,07	NEURONES
NANTERRE / ARRAS	903	2011	5 320 000,00	0,00	5 320 000,00	5 320 000,00	SEGULA
PUTEAUX / LE WILSON	6 007	2013	27 148 800,00	9 949,37	27 158 749,37	27 158 749,37	FINAGaz / Cetelem
SURESNES - 92150	4 297	2002	10 406 097,69	665 249,63	11 071 347,32	10 907 907,32	Multilocataires

NEUILLY-LEVALLOIS

LEVALLOIS / A.FRANCE	1 077	1991	4 751 130,74	223 723,35	4 974 854,09	4 974 854,09	ACE / AQUANTIS / SYSTEM X
LEVALLOIS / RASPAIL		1996				3 671 724,79	CRM METRIX / PRESTASHOP
LEVALLOIS / LE WILSON	1 627	2012	8 554 000,00	49 768,24	8 603 768,24	8 560 377,55	Multilocataires
NEUILLY / GRAVIERS	2 060	2006	11 170 000,00	567 400,11	11 737 400,11	11 737 400,11	HAIER / TERRANAE

BOUCLE NORD

ASNIERES / ANJOU	1 078	2015	2 650 988,05	0,00	2 650 988,05	0,00	SIG COMBIBLOC
CLICHY / SIRIUS	6 718	1989	12 294 937,05	530 396,33	12 825 333,38	12 825 333,38	Locaux vacants / Proplan / Internet
GENNEVI. / GRESILLON	4 921	1989	4 935 731,20	128 732,58	5 064 463,78	5 064 463,78	Multilocataires

BOUCLE SUD

BOULOGNE / THIERS	3 927	1988	13 845 056,84	642 256,69	14 487 313,53	14 462 112,03	Multilocataires
BOULOGNE / GALLIENI	3 433	1987	11 294 967,85	422 918,00	11 717 885,85	11 717 885,85	Multilocataires
BOULOGNE BILLANCOURT / ST-DENIS	2 056	2010	8 463 000,00	0,00	8 463 000,00	8 463 000,00	Aigle / La Maison Bleue / Equatour
SEVRES / TROYON	1 379	2000	3 714 925,75	67 559,00	3 782 484,75	3 777 629,75	Multilocataires

1^{ÈRE} COURONNE
EST

MONTREUIL / LE MELIES	3 120	1989	6 615 106,46	250 026,26	6 865 132,72	6 865 132,72	Multilocataires
-----------------------	-------	------	--------------	------------	--------------	--------------	-----------------

SUD

ARCUEIL	4 323	1988	6 742 393,13	422 569,33	7 164 962,46	7 145 353,46	Multilocataires
CHATILLON	1 696	1988	2 525 734,79	94 727,30	2 620 462,09	9 377 011,83	Vente Partielle / GTS

IVRY / GRANDCOING	5 176	1990	10 336 870,96	856 183,83	11 193 054,79	11 193 054,79	FINEDUC/NSIS
IVRY / LE FLAVIA	1 636	2015	7 998 007,80	0,00	7 998 007,80	0,00	FNAC

2^{ÈME} COURONNE
MARNE-LA-VALLÉE

LOGNES / MANDINET	4 820	1987	5 468 790,67	2 529,13	5 471 319,80	5 471 319,80	CONFORAMA
NOISY / MAILLE NORD 2	2 622	2005	3 637 760,00	683 314,00	4 321 074,00	4 321 074,00	ORANGE

SAINT-QUENTIN

GUYANCOURT / JUPITER	1 896	1991	3 192 513,38	160 045,64	3 352 559,02	3 352 559,02	Tak'Asic / Terumo Europe NV
MONTIGNY LE B. / CAPRICORNE	2 568	1987	3 507 418,76	169 260,36	3 676 679,12	3 676 679,12	Cie de formation / In vivo / Alivia conseil
MONTIGNY LE BRETONNEUX / LEONI	10 427	2014	13 700 000,00	3 430,13	13 703 430,13	13 700 000,00	LEONI / People and Baby

PÔLE ROISSY

ROISSY / BELLE ETOILE	1 694	1988	1 749 736,85	126 971,25	1 876 708,10	4 057 300,57	Multilocataires / Vente Partielle
ROISSY / LES REFLETS	401	1995	497 601,45	0,00	497 601,45	497 601,45	DORO MATRA

RESTE DE LA DEUXIÈME COURONNE

JOUY EN JOSAS	2 973	1988	3 858 201,00	214 264,03	4 072 465,03	4 072 465,03	Silicon Graphic / LPCR
L'HAY LES ROSES	3 793	1996	6 956 581,85	0,00	6 956 581,85	6 956 581,85	Locaux vacants
VELIZY / Morane Saulnier	10 138	1997	8 023 724,22	9 588 153,53	17 611 877,75	16 112 734,82	Locaux vacants

PROVINCE
NORD

BEAUVAIS	2 126	1988	2 360 120,63	0,00	2 360 120,63	2 360 120,63	DDASS
LILLE / LE TIGRE / Gare	1 261	1987	1 847 258,10	30 308,24	1 877 566,34	1 877 566,34	GIE GIC / Transeurope /ALUMA PROD
MARCQ EN BAROEUL / LA MARQUE	2 953	2010	4 174 845,62	0,00	4 174 845,62	4 174 845,62	Multilocataires
VILL D'A. / 8 MAI / Cousinerie	2 456	1986	1 341 551,35	34 335,48	1 375 886,83	1 375 886,83	Afibel
VILL. D'A / Technop des Prés	776	1996	700 000,00	250 201,06	950 201,06	950 201,06	DECATHLON PRO
VILL. D'A. / Europarc	972	1990	1 095 904,64	13 007,43	1 108 912,07	1 108 912,07	Locaux vacants

EST

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	2 201	2007	4 227 500,00	0,00	4 227 500,00	4 227 500,00	QUINTILES
METZ / Technopole / BELIN	794	1986	680 283,16	63 309,25	743 592,41	743 592,41	SEBA AMENAGEMENT / MAEC
STRASBOURG / Cedres / MAYER	1 980	1986	1 737 918,80	117 889,58	1 855 808,38	1 855 808,38	PMU / INSERM IRCOS
STRASBOURG / Europ. Meinau	964	1990	1 066 380,88	42 948,06	1 109 328,94	1 109 328,94	Euro Protection Surveillance

NORD OUEST

NANTES / ACROPOLE	6 737	1987	7 891 769,88	174 502,50	8 066 272,38	8 066 272,38	MAP / AG Buro / EFCE / SNCF
NANTES / BARTHOU-TARD.	2 859	2007	7 058 901,82	0,00	7 058 901,82	7 058 901,82	PÔLE EMPLOI
BOIS GUILLAUME	781	1989	815 729,94	13 715,84	829 445,78	829 445,78	Locaux vacants
RENNES / LAENNEC	2 314	2008	4 716 138,92	23 472,09	4 739 611,01	4 739 611,01	SNCF / UEB
SAINT HERBLAIN / HELIOPOLIS	2 091	1987	2 070 854,11	58 670,18	2 129 524,29	2 129 524,29	Locaux vacants
SAINT HERBLAIN / ATLANTIS	1 346	1988	1 230 652,04	78 871,96	1 309 524,00	1 309 524,00	Locaux vacants

CENTRE

BOURGES	2 333	1985	2 330 561,51	222 424,10	2 552 985,61	2 552 985,61	SUB DECO / FORESTIERE / France 3
MACON	1 451	1985	1 545 638,21	0,00	1 545 638,21	1 545 638,21	DIRECCTE BOURGOGNE
ORLEANS LA CHAP. ST M. HELIOP	926	1987	998 248,17	12 101,40	1 010 349,57	1 010 349,57	Bureau Véritas

SUD EST

AIX / PICHAURY / Europarc	951	1999	1 151 773,77	0,00	1 151 773,77	1 151 773,77	CGI
AIX LES MILLES / WAGNER	5 392	1989	5 678 448,34	16 477,75	5 694 926,09	5 694 926,09	Multilocataires
BRON / Citadelles	940	1989	990 014,01	131 326,88	1 121 340,89	1 121 340,89	Multilocataires

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
GRENOBLE / BERNIN / PARC FONT.	2 929	2007	4 562 500,00	0,00	4 562 500,00	4 562 500,00	Département de l'Isère
LYON / ARTILLERIE / H.VALLEE	4 014	1986	4 588 118,59	236 352,74	4 824 471,33	4 824 471,33	TSE / BIOMNIS / IWS
LYON / BERJON	1 534	1969	1 475 269,67	24 730,33	1 500 000,00	1 500 000,00	Préfecture de Police
LYON / CHALLENGE / DEBOURG	3 557	1986	3 441 671,48	391 965,98	3 833 637,46	3 833 637,46	Holloptic / Com. De Lyon
LYON / VAISE / CARRE ST P.	2 502	1991	4 144 975,00	145 025,00	4 290 000,00	4 290 000,00	IN EXTENSO / UMANIS / SADEC / BANQUE POPULAIRE
NICE / CASSIN / Burosud	1 727	1986	2 101 871,41	344 344,18	2 446 215,59	2 618 137,57	Vente Partielle / vacants
ST MARTIN / HELIOPOLIS	2 010	1989	1 914 080,88	85 919,12	2 000 000,00	2 000 000,00	SWEETAIR / MRSI
VALBONNE / ATHENA	1 782	1982	1 819 225,64	303 797,22	2 123 022,86	2 123 022,86	Sopra Group / Quantificare / Transiciel
VALBONNE / Coll. Sophia	828	2003	921 000,00	25 730,00	946 730,00	946 730,00	Divers locataires
VALBONNE / ESPACE BEETHOVEN	4 063	1987	5 330 659,14	75 076,71	5 405 735,85	5 405 735,85	Divers locataires
<i>SUD OUEST</i>							
BORDEAUX / Bur Parc / DOMERGUE	2 154	1989	2 083 698,91	155 368,15	2 239 067,06	2 239 067,06	Multilocataires
BORDEAUX / EXPOBURO - RDC + 1 ^{er}	966	1987	857 646,98	60 359,56	918 006,54	918 006,54	Giret / ICDC / 3CE Aquitaine
COLOMIERS	3 860	2007	7 444 487,36	0,00	7 444 487,36	7 444 487,36	Locaux vacants / STERIA / IMMO EXPANSION
COLOMIERS / BAT A	2 924	2008	5 488 600,00	0,00	5 488 600,00	5 488 600,00	STERIA / CPAM
LABEGE / GRANDE BORNE	5 725	1987	4 651 646,07	550 911,26	5 202 557,33	5 202 557,33	ECONOCOM / Locaux vacants
MERIGNAC / HELIOPOLI	1 148	1987	1 144 063,75	81 941,07	1 226 004,82	1 226 004,82	SODIVAL
MERIGNAC / KENNEDY	2 722	1995	2 080 007,43	767 529,65	2 847 537,08	3 666 497,51	Vente Partielle / Numericable / Alrys / Agideca
MONTPELLIER / PARTHENA	1 059	1989	1 396 595,85	177 617,60	1 574 213,45	1 574 213,45	SIDA Infoservices / CFCI / Camefi France
MONTPELLIER / BEC	3149	1986	3 535 171,37	285 321,75	3 820 493,12	3 736 182,71	Fineduc
MONTPELLIER / CLOS DES MUSES	2 553	2007	4 649 414,22	242 039,30	4 891 453,52	4 891 453,52	Conseil Général de l'Hérault / Banque Dupuy Parseval / GRDF
TOULOUSE / VILLET	3 338	1985	2 443 688,77	273 048,32	2 716 737,09	2 716 737,09	Multilocataires
TOULOUSE / Basso comb / Camboulive	2 435	2002	3 450 000,00	0,00	3 450 000,00	3 450 000,00	EDF
TOULOUSE / BUROPOLIS / VAUQUELIN	3 344	1987	2 774 440,23	227 187,39	3 001 627,62	3 053 699,16	Multilocataires / Locaux vacants
TOULOUSE / CENTRAL PARC	4 264	1988	4 392 310,73	388 383,74	4 780 694,47	4 780 694,47	Ville de Toulouse / EADS
ACTIVITÉ							
PARIS							
PARIS / BAGNOLET	2 771	1980	1 678 442,70	674 940,94	2 353 383,64	2 353 383,64	ESAJ / ESTBA
<i>BOUCLE NORD</i>							
GENNEVI. / GALLIENI	7 945	1989	6 271 882,53	0,00	6 271 882,53	6 271 882,53	Multilocataires
<i>PREMIÈRE COURONNE SUD</i>							
IVRY / MICHELET	9 047	1986	7 480 439,30	45 034,40	7 525 473,70	7 525 473,70	Sotem / MGTI / RATP
<i>DEUXIÈME COURONNE</i>							
GONESSE	832	1988	689 215,22	3 965,80	693 181,02	1 607 266,72	Vente Partielle
LES ULIS	5 156	1996	2 821 710,04	0,00	2 821 710,04	2 821 710,04	Locaux vacants
COURCOURONNES / BRIARD	2 544	2010	2 550 000,00	0,00	2 550 000,00	2 550 000,00	Locaux vacants / Multilocataires
HERBLAY	12 325	1990	6 312 068,36	205 392,24	6 517 460,60	6 517 460,60	Multilocataires
PROVINCE							
<i>SUD OUEST</i>							
ST MARTIN / ACTIALP / TOUR 27	3 482	1988	2 079 500,62	76 320,16	2 155 820,78	2 155 820,78	Multilocataires
BORDEAUX / Innolac / JEANNENEY	3 726	1987	2 068 079,54	202 574,02	2 270 653,56	2 270 653,56	Adecco / Auto Ecole / BCT

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
COMMERCE							
<i>PARIS</i>							
PARIS / BALARD	701	1995	3 350 000,00	0,00	3 350 000,00	3 350 000,00	La Poste / Allison Café / Le Jardin des Créations
PARIS / BEAUSEJOUR	194	1969	107 556,75	1 189,10	108 745,85	108 745,85	TRINITY
PARIS / BELLEVILLE	381	1979	791 699,72	0,00	791 699,72	791 699,72	Wing An / Parisso / Le Moulin de Pierre
PARIS / DAMREMONT	76	1969	38 950,72	0,00	38 950,72	38 950,72	Boulinguez
PARIS / DOMBASLE	145	1973	70 897,07	213,43	71 110,50	71 110,50	La Palette
PARIS / ENTREP. 54	457	1976	820 280,64	0,00	820 280,64	820 280,64	ED Sud
PARIS / ENTREPRE. 61	281	1970	1 234 104,03	15 895,97	1 250 000,00	1 250 000,00	Interactive Entertainment
PARIS / MONTPARNASSE	474	1970	1 548 746,87	1 253,13	1 550 000,00	1 550 000,00	Locaux vacants
PARIS / PH. AUGUSTE	4 325	1968	811 791,02	34 484,56	846 275,58	846 275,58	Jouve / Ofimer / Bureau Mécanographique
PARIS / THEATRE	78	1967	26 983,48	0,00	26 983,48	26 983,48	Locaux vacants
1^{ÈRE} COURONNE							
<i>NORD</i>							
DRANCY	1 232	1983	2 116 064,51	9 146,94	2 125 211,45	2 125 211,45	Pharmacie Naouri- Bouquin / Crédit Lyonnais / Fijefred
<i>EST</i>							
VINCENNES	228	1979	411 818,08	0,00	411 818,08	411 818,08	Millepages
2^{ÈME} COURONNE							
FONTENAY LE FLEURY	536	1983	612 472,70	0,00	612 472,70	720 959,84	Dimier / That et Bruna / Boujard
EVRY / Communes / Epinettes	307	1981	386 013,52	16 400,07	402 413,59	502 896,17	Vente Partielle
EVRY / Communes / Rochefort	221	1981	0,00	0,00	0,00	0,00	Vente Partielle
EVRY/ Communes / Orée du bois	124	1981	0,00	0,00	0,00	0,00	Vente Partielle
RAMBOUILLET / Gal. Comm.	1 256	1984	1 406 885,19	147 142,58	1 554 027,77	1 550 827,77	Ville de Rambouillet / Safari Cuir / Motobécane Jacky
PROVINCE							
<i>SUD OUEST</i>							
MERIGNAC / ARES	595	1985	664 761,08	0,00	664 761,08	664 761,08	La Poste / Crédit du Nord Caisse Epargne
TOTAL COMMERCE	11 611		14 399 025	225 726	14 624 751	14 830 521	
ENTREPÔT							
PROVINCE							
<i>SUD EST</i>							
CHASSIEU / MONTGOLFIER	7 944	1976	2 400 894,08	181 354,77	2 582 248,85	2 582 248,85	Kynstrans / NRJ TRANSPORTS / DDS MED
VENISSIEUX / INDUSTRIE	5 834	1974	935 663,68	212 365,25	1 148 028,93	1 148 028,93	AKZONOBEL
TOTAL ENTREPÔT	13 778		3 336 558	393 720	3 730 278	3 730 278	
TERRAIN							
PROVINCE							
<i>SUD EST</i>							
CHASSIEU LUMIÈRE bail a const.	3 924	2004	2 026 300,00	0,00	2 026 300,00	2 026 300,00	AKZONOBEL
TOTAL TERRAIN	3 924		2 026 300	0	2 026 300	2 026 300	
TOTAL GÉNÉRAL	302 374		451 542 507	28 788 458	480 330 965	469 353 640	

PROJET DE RÉSOLUTIONS



VÉLIZY (78), «Hélis».

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE
PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2015,
- approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions réglementées,
- approuve les comptes annuels au 31 décembre 2015 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **23 992 195 €**,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| - bénéfice de l'exercice : | 23 992 195 € |
| - report à nouveau antérieur : | + 3 894 351 € |

soit, **27 886 546 €**

Décide :

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - de fixer le dividende de l'exercice | |
| au montant des acomptes déjà versés : | 24 735 793 € |
| - d'affecter au report à nouveau : | 3 150 753 € |

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2015 respectivement à **507 629 375,65 €** et à **600 643 917,99 €**.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 12.000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2016 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

- Jacques BARDIN
- Michel CRETIN
- Didier DAVID
- Daniel DAVRON
- Raoul LAIR DE LA MOTTE
- Jean PITOIS
- Alain POUCH
- Damien VANHOUTTE
- SCI AAAZ (représentée par Serge BLANC)
- SC GPLF (représentée par Louis-Alexandre DE FROISSARD)

SIXIÈME RÉSOLUTION

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



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



Emplacement
logo FSC