

RAPPORT ANNUEL

2012 La Participation Foncière 1
SOUTENIR LE RYTHME DE LA COURSE



LE MOT DU PRÉSIDENT

Garder le cap en TOUTES CIRCONSTANCES

Eric Cosserat
Président de
PERIAL Asset Management

2012 laisse une économie française atone, dans une Europe divisée entre les économies du Nord en croissance et celles du Sud en profonde récession. Si la tempête des marchés financiers contre les Etats déficitaires et endettés de la zone euro s'est calmée, elle a néanmoins révélé pour la France la fragilité d'une économie stagnante depuis de nombreuses années. Une situation qui risque de durer cette année, avec un impact négatif sur l'activité des entreprises et l'emploi, et pour l'immobilier d'entreprises, sur les revenus locatifs et la vacance des immeubles.

Dans ce contexte, la fusion-absorption de PF2 par PF1, votée en mai 2012, révèle toute sa pertinence puisqu'elle conduit à la constitution d'une SCPI mieux armée, par sa taille et sa mutualisation, à affronter une conjoncture dégradée. La nouvelle PF1 a, par ailleurs, montré sa capacité de résistance, pour la valorisation de son patrimoine comme pour la stabilité de ses revenus. Malgré leur dépendance à l'activité économique et une fiscalité de plus en plus lourde, les SCPI d'entreprises restent, grâce à leur profil et leurs rendements compétitifs, l'un des placements préférés des Français.

Pour assurer l'avenir de PF1, les équipes de PERIAL Asset Management s'activent sur plusieurs fronts. L'objectif immédiat est, dans un contexte défavorable, de sécuriser les revenus et de fidéliser les locataires. Vient ensuite la politique de contrôle des charges (notamment des consommations d'énergie), avec le concours des gestionnaires et des entreprises locataires, afin de préserver la rentabilité des immeubles.

Parallèlement, la valorisation du patrimoine de votre SCPI fait l'objet d'une attention permanente, via une politique d'entretien et de rénovation, et des arbitrages pour les immeubles dont la contribution à la performance est faible. Pour autant, les actifs de PF1, par leurs emplacements et l'évolution positive de certaines zones, resteront des éléments de pérennité locative et de valorisation.

Il s'agit cette année, en renforçant le patrimoine existant par une politique d'acquisition de nouveaux immeubles, d'amorcer une dynamique de croissance susceptible d'être suivie, si les conditions le permettent, de nouvelles augmentations de capital.

Enfin, le respect de la directive européenne (AIFM), destinée à mieux sécuriser les fonds non cotés (dont les SCPI), est un enjeu réglementaire. Le statut de Société de Gestion de Portefeuille de PERIAL Asset Management l'a conduit à anticiper cette nouvelle réglementation par l'adoption de nouvelles procédures sur la gestion des risques et le contrôle interne. Il lui faudra mettre en place l'intervention d'un dépositaire pour le contrôle des flux financiers des SCPI gérées, comme il en existe déjà pour les autres produits de placements.

D'autres aménagements réglementaires sont en cours avec l'autorité de tutelle (AMF), dans le respect du cadre prudentiel dont les SCPI font partie et qui contribue à leur succès auprès des Français, comme placement de « père de famille ». Dans ce cadre, il est essentiel qu'elles puissent bénéficier des possibilités d'une gestion active de leur patrimoine visant à l'amélioration de leurs performances. Par nature, notre stratégie et notre vision nous portent vers le long terme, avec deux exigences : gérer le quotidien et anticiper l'avenir.



SOMMAIRE



Conjoncture économique

4

Rapport du Conseil de Surveillance

26

Chiffres clés

6

Rapport du Commissaire aux Comptes

27

Organes de Direction et de Contrôle

1

Documents de synthèse et annexe

29

Rapport de gestion

8

Inventaire détaillé des placements

39

Projets de résolutions

47



BOULOGNE (92)
Rue Thiers



COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud





AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Un gros temps qui perdure

La gestion d'actifs immobiliers présente des similitudes avec l'univers de la voile. A l'image des épisodes météo fluctuants auxquels font face les marins, nous sommes soumis aux aléas d'éléments extérieurs majeurs desquels nous sommes directement dépendants, parmi lesquels la situation de l'économie mondiale. Pour permettre à votre SCPI de poursuivre sa route et d'éviter les écueils, cela nécessite donc de notre part :

- La constitution d'un patrimoine pérenne, capable de s'adapter en permanence pour évoluer.
- Une analyse permanente des conditions, l'anticipation et la définition de la meilleure trajectoire pour atteindre nos objectifs.
- L'affirmation d'une vision, d'un cap, d'une conviction, afin d'affronter dans les meilleures conditions tous les aléas extérieurs.

BRON (69)
Rue Maryse Bastié



Le long terme, voilà notre vision. Toutes nos équipes s'activent à assurer à la fois la pérennité des résultats et le respect de nos clients, avec la conviction d'exercer tout à la fois un rôle économique (en accompagnant les entreprises face à leurs besoins immobiliers et en permettant aux épargnants de disposer d'un placement générateur de revenu complémentaire) et sociétal (en partageant et en mettant en application notre conviction environnementale).

Comme pour une course au large, il est impératif pour notre activité d'analyser objectivement l'évolution de notre environnement (économique), ainsi que ses conséquences sur notre activité, afin de procéder en permanence aux réglages nécessaires pour maintenir le cap.

Une Europe particulièrement secouée

La crise actuelle est sans doute la plus sévère qui ait frappé les pays avancés depuis la seconde guerre mondiale. Commencée en 2007 outre-Atlantique, elle s'est propagée à l'Europe qui est devenue le maillon faible de l'économie mondiale. Ainsi, pour 2013, la prévision du Fonds Monétaire International relative à la croissance économique en France est fixée à +0,4%, alors que le gouvernement a établi, de son côté, le budget 2013 et la loi de finances sur une prévision de croissance de + 0,8%. Récemment, le gouvernement a été dans l'obligation de revoir à la baisse cette prévision.

Dans ce contexte, la conduite de la politique budgétaire devient problématique. La menace est forte de voir naître une spirale auto-entretenue, où la consolidation budgétaire réduit la croissance et oblige à accroître toujours davantage la purge budgétaire, afin de compenser le manque à gagner induit par le ralentissement économique.

En l'absence de croissance, l'augmentation du taux de chômage est une conséquence immédiate. En Métropole, celui-ci atteignait déjà 10,1% de la population active en 2012, et devrait continuer à augmenter en 2013, touchant encore plus sérieusement le secteur industriel. Immanquablement, ces évolutions pèsent sur les dépenses de consommation et le taux d'épargne des ménages. 2013 pourrait donc bien être une année décisive en ce qui concerne les défis présents et futurs : sortie viable de la crise de la zone euro, réformes structurelles, réduction des déficits... Dans cette météo économique, les vents sont loin d'être porteurs, et la mer s'annonce toujours aussi agitée.

Une économie dans le creux de la vague

Cette analyse économique sommaire permet, d'ores et déjà, d'envisager les contours et les perspectives de l'immobilier d'entreprise pour 2013. De nombreuses entreprises se trouvent aujourd'hui dans une situation délicate, sur fond de marges compressées, de trésorerie assez tendue (même si on a constaté récemment une amélioration du côté des grandes entreprises) et de carnets de commandes qui peinent à se remplir, entraînant une baisse de l'investissement des entreprises qui devrait se poursuivre en 2013...

Dans ce contexte, face une croissance économique nulle et aux fortes incertitudes de la période, ces sociétés seront très prudentes. Beaucoup d'entre elles vont opter pour le statu quo (report de leur projet de déménagement, renégociation éventuelle de leur loyer et augmentation des avantages commerciaux) ou pour de nouveaux locaux qui offrent des conditions économiques améliorées. On peut donc prévoir, en 2013, un marché de l'immobilier d'entreprise inhibé avec une baisse prévisible des transactions locatives. De quoi générer parallèlement une augmentation de l'offre et du taux de vacance. On constatera aussi une préférence marquée pour les locaux neufs ou rénovés à des conditions de marché, qui permettent maîtrise des charges et développement d'indicateurs et de moyens de pilotage des implantations immobilières.

La connaissance parfaite de l'environnement économique et des acteurs, ainsi que l'adéquation loyer/charges/prestation/surfaces, sera primordiale pour répondre aux attentes du marché, où le renouvellement de la demande se fera par la pression à la baisse des loyers et par l'augmentation des avantages.

Conclusion, l'environnement économique s'annonce agité. Il faudra garder le cap, préserver et améliorer le patrimoine pour profiter des bries de vents porteurs avec un

matériel indemne, tout en restant attentif aux réglages à effectuer en permanence.

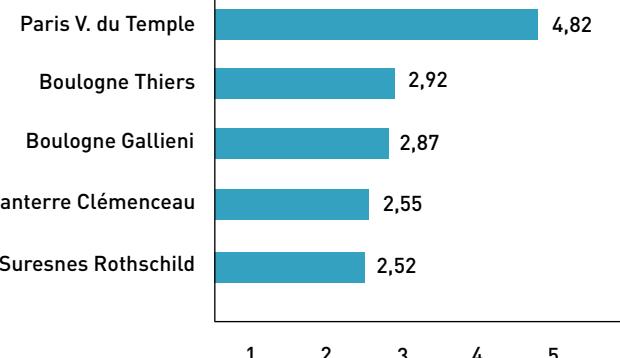
Sur le marché de l'investissement, si les immeubles sécurisés demeureront très concurrentiels en 2013, le marché pourrait devenir, sur certains immeubles, plus favorable aux acquéreurs en intégrant un risque mesuré.

Eviter la course aux seules performances

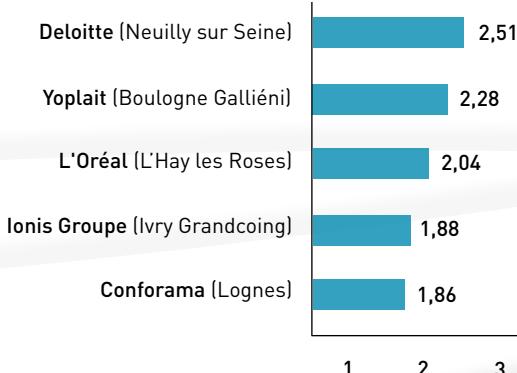
Dans un contexte aussi mouvant, une course aux seules performances ne serait pas sans risques. Au contraire, c'est l'endurance qu'il faut viser et, dans ce cadre, la pérennité des équipes de gestion, la transparence et le calme sont autant de forces indispensables pour affronter tout type d'aléas. Dès son origine, votre SCPI a d'ailleurs intégré la solidité et la durabilité comme éléments constitutifs de ses objectifs, lui permettant de se placer dans une optique de long terme.

Concrètement, nous nous devons de rester vigilant sur le sous-jacent locatif et de continuer à veiller au respect de notre engagement environnemental (qui suscite l'intérêt du propriétaire comme du locataire). Il nous faut aussi veiller aux indicateurs propres à l'anticipation, qui nous permettront de procéder aux meilleures réglages, en fonction de l'environnement présent et à venir, et de prendre les orientations les plus judicieuses.

POIDS DES IMMEUBLES (EN %)



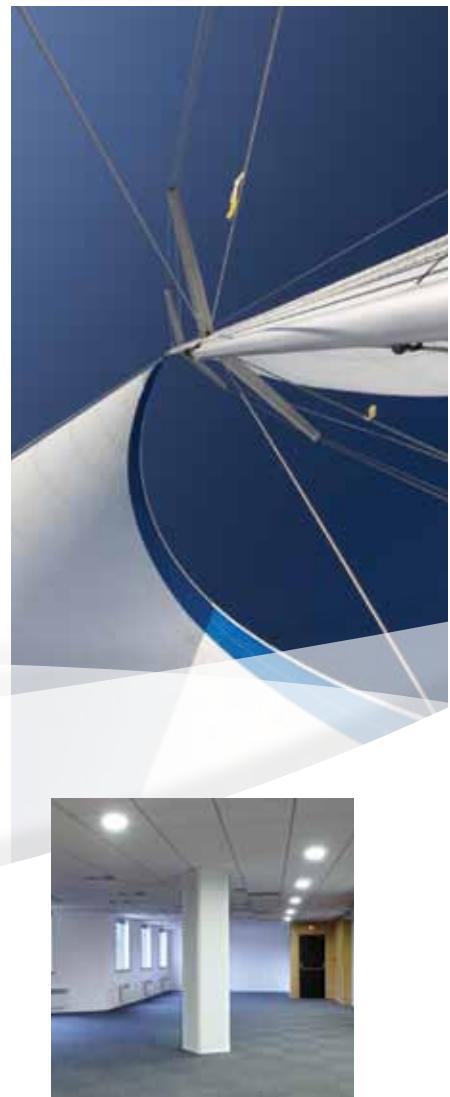
POIDS DES LOCATAIRES (EN %)



HORIZON 2013

Stratégie claire, équipes mobilisées et renforcées, exercice 2012 positif, report à nouveau significatif... L'ensemble de ces éléments permet à votre SCPI PF1 d'aborder l'année qui vient avec confiance. Si le taux d'occupation s'inscrit en baisse sur ce début d'année, nos prévisions pour 2013 conduisent néanmoins à une fourchette de dividende comprise entre 24,4 et 25,5 € par part. Ajoutons que la typologie des actifs à relouer, et la modernisation desdits actifs, offrent à votre SCPI un potentiel intéressant pour l'avenir.

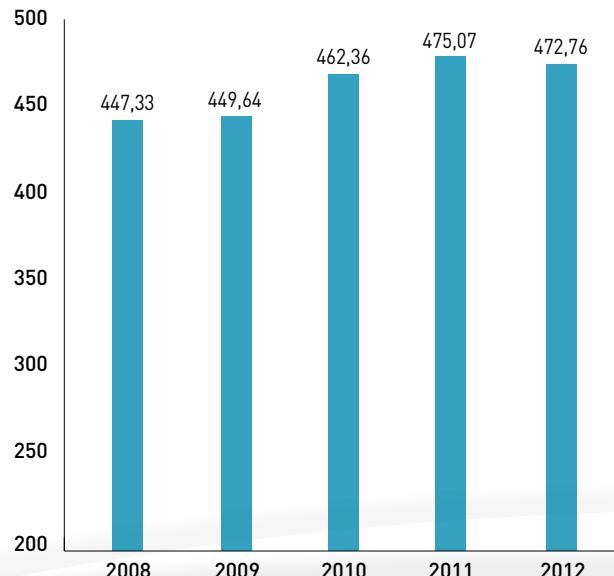
Enfin, PF1 étudiera la possibilité d'acquérir de nouveaux immeubles, en fonction des opportunités du marché et pour autant que leur contribution au résultat puisse être positive. Ces éventuelles acquisitions pourront être financées par recours à l'emprunt dans le respect de l'autorisation votée en Assemblée Générale. Parallèlement, une étude de réouverture du capital de PF1 sera étudiée.



SEVRES (92)
Rue Troyon

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DU PRIX DES PARTS (EN €)
(PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12)



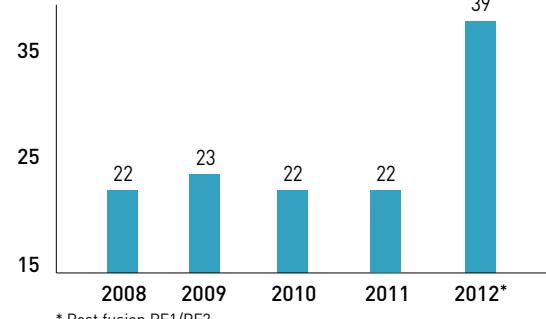
IJAY (94)
Rue Maurice Grandcoing



GUYANCOURT (78)
Le Gershwin
Rue Arnold Schoenberg

L'ancrage de nos performances

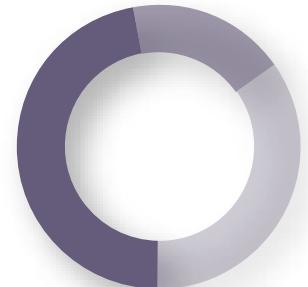
REVENUS LOCATIFS (EN M€)



LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2012

PF1	
Capitalisation au 31/12/12	543 911 326 €
Valeur d'expertise au 31/12/12	498 299 000 €
Nombre d'associés au 31/12/12	14 576
Nombre de parts au 31/12/12	1 150 502
Surface du patrimoine	284 433 m²
Taux d'occupation au 31/12/12	85,31%
Prix acquéreur 01/01/12	475,07 €
Prix acquéreur 31/12/12	472,76 €
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	7 503 728 €
Nombre de parts échangées	15 867
PMP (prix de part acquéreur moyen)	472,91 €
Distribution	25,20 €
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN	0,04 €
en % de la distribution totale	0,16%
Dont revenu non récurrent: + value distribuée	
en % de la distribution totale	
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,33%
[dividende brut avant prélevé libératoire année n /y compris acomptes exceptionnels et + value distribuée] / Prix de part acquéreur moyen année n]	
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,45%
[prix de part acquéreur moyen année n - prix de part acquéreur moyen année n-1] / prix de part acquéreur moyen année n]	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN M²



- ➡ Province 49,29%
- ➡ Paris 6,85%
- ➡ Région Parisienne 43,85%

RÉPARTITION SECTORIELLE EN M²



- ➡ Bureaux 75,12%
- ➡ Commerces 4,34%
- ➡ Loc. indus. entrepôts 5,47%
- ➡ Loc. activités 15,06%

UNE STRUCTURE SIMPLE ET CLAIRE

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 422 400 €
(Associé unique PERIAL SA)
Siège Social : 9, rue Jadin
75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT
Président
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Olivier BOURNET
Commissaire aux Comptes titulaire

Monsieur Bernard LABOUESSE
Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Président
Monsieur Jean PITOIS
Commissaire aux Comptes,
Gérant de sociétés

Vice-Président
Monsieur Damien VANHOUTTE
Commissaire aux Comptes,
Conseiller en gestion de patrimoine

Membres
Monsieur Jacques BARDIN
Agrégé de lettres modernes,
Docteur ès lettres

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Contrôleur de gestion

Monsieur Jean-Pierre DEWAS
Agent Général d'Assurance en retraite

Monsieur Marc GENDRONNEAU
Proviseur adjoint en retraite

Monsieur Ange LE BRUCHEC
Architecte, Expert près la Cour d'Appel

Monsieur Dany PONTABRY
Gestionnaire de patrimoine immobilier

Monsieur Georges POUSSIER
Gérant associé d'une société immobilière



INFORMATIONS CONSEILS DE SURVEILLANCE

Par suite de la fusion, tous les mandats des membres du conseil arrivent à échéance à l'Assemblée Générale annuelle.
Tous les membres se représentent.

Cinq autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Par suite de la fusion intervenue en mai 2012 entre PF1 et PF2, la rémunération des membres du conseil a été fixée à 16.000 € pour 12 membres.
A compter de l'exercice 2013, le conseil sera composé de 9 membres.

Nous vous proposons de passer cette rémunération à 12.000 € et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.





RAPPORT DE GESTION

Une gestion sur fond de transparence

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

PERIAL Asset Management gère les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO₂, et un OPCI RFA MAJESTAL 1. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée.

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

Enfin, PERIAL Placements commercialise notamment les produits d'épargne du groupe PERIAL, parmi lesquels les parts de PF1, PFO et PFO₂.

En 2013, à l'occasion de la suppression du fichier des démarcheurs tenus à la Banque de France à effet du 31 décembre 2012, le

groupe PERIAL a souhaité intégrer dans PERIAL Asset Management l'ensemble des équipes de PERIAL Placements afin, d'une part, de se conformer à l'évolution de la réglementation sur le démarchage financier et, d'autre part, d'améliorer son organisation. PERIAL Asset Management absorbera donc PERIAL Placements par voie de fusion au cours du premier semestre 2013.

GOUVERNANCE ET CERTIFICATION QUALITÉ CLIENTS (ISO 9001)

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

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

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis





RIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles

aux activités propres du groupe PERIAL et de PERIAL Asset Management.

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat. En 2013, PERIAL Asset Management absorbera PERIAL Placements, intégrant ainsi les équipes commerciales et créant un pôle épargne pour renforcer la qualité du service aux Associés.
- PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles,

• votre SCPI peut recourir de manière préférentielle aux services de PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile-de-France et en régions toulousaine et bordelaise. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque votre SCPI est membre d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elle peut proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL. Cette fonction

est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,

- PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires, voire la transaction d'immeubles,
- votre SCPI bénéficie d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

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

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

comporte en premier lieu des dispositions relatives aux Sociétés de Gestion, notamment concernant la création d'une fonction de gestion des risques et le dispositif de contrôle interne.

La satisfaction de ces conditions est requise afin d'obtenir un nouvel agrément, en sus de celui de Société de Gestion de Portefeuille, pour exercer la gestion de fonds collectifs. Votre Société de Gestion, PERIAL Asset Management a anticipé ces prescriptions qui lui permettent de satisfaire les conditions liées à l'obtention du nouvel agrément. En effet, la fonction conformité et contrôle interne (création d'un département dédié avec recrutement associé) et la gestion du risque sont d'ores et déjà intégrées dans l'organisation et les métiers de PERIAL Asset Management. La gestion du risque a fait l'objet d'une cartographie et d'indicateurs qui sont suivis et mis à jour régulièrement. Le contrôle interne fait l'objet d'un plan de contrôle et de procédures qui s'appuient notamment sur le référentiel qualité existant chez PERIAL Asset Management depuis 2001. La directive AIFM prévoit également la nomination d'un dépositaire chargé de contrôler les flux financiers au sein des SCPI. La nature et la périodicité de ces contrôles seront définies lors de la transcription en droit français de cette directive. L'entrée en vigueur de ce dispositif est fixée au mois de juillet 2013.

COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud





MONTPELLIER (34)
Les Echelles de la ville
Place Paul Bec

RAPPORT DE GESTION

PERIAL Asset Management réunit le Conseil de Surveillance de votre SCPI quatre fois par an, ou davantage si l'actualité le commande.

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

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

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

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

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

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

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

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

La collecte des capitaux investis en parts de SCPI est soumise à un contrôle dont l'objet est de vérifier leur provenance dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment d'argent. La transcription en droit français d'une directive européenne relative à cette lutte conduit PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion de Portefeuille, à obtenir des informations complètes relatives à votre identité, votre domicile, votre activité professionnelle, le montant de vos revenus et de votre patrimoine. Bien plus, ces données doivent être mises à jour tous les deux ans.

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

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présen-





GUYANCOURT (78)
Le Gershwin
Rue Arnold Schoenberg

tant 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.

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

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

Dans le cadre de cette norme, 2 processus

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

La dimension environnementale

Depuis 2009, nous avons travaillé à l'acquisition d'une compétence spécifique dans ce domaine. Dans ce but, le groupe PERIAL s'est doté début 2012 d'un département « Projets et Développement Durable » composé de 3 personnes travaillant spécifiquement sur le sujet. Ce nouveau département a pour mission de structurer les actions existantes, de diffuser le savoir acquis à toutes nos équipes et à nos prestataires, tout en définissant une stratégie pour chacun d'entre eux.

Au travers de ses expérimentations, PERIAL Asset Management a pu mettre au point une stratégie pragmatique dont le but est de mobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière dont le comportement a un impact sur la performance environnementale de l'actif. Il s'agit notamment des fournisseurs, sous-traitants, property managers et bien entendu des locataires.

Ainsi, début 2012, votre Société de Gestion de Portefeuille a diffusé à l'ensemble de ses gestionnaires d'immeubles un guide des bonnes pratiques. Celui-ci regroupe les meilleures pratiques constatées et les retours d'expérience répertoriés au cours de la campagne d'audit énergétique menée entre 2009 et 2011. Cette stratégie se poursuit en 2013 par la sensibilisation des locataires.



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



Une SCPI résistante TAILLÉE POUR LE LONG COURS



Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de PERIAL Asset Management



BRON (69)
Rue Maryse Bastie

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012.

Fusion absorption de PF2 par PF1.

Un nouveau gabarit pour votre SCPI

La fusion absorption de la SCPI PF2 par la SCPI PF1 a été adoptée à une très large majorité lors des Assemblées Générales extraordinaires du 23 mai 2012, avec effet rétroactif au 1er janvier 2012, l'entité fusionnée gardant la dénomination de « PF1 ».

Les motivations, modalités et conséquences de cette fusion ont été très largement développées dans le traité de fusion et dans les bulletins trimestriels qui vous ont été adressés. Compte tenu de l'effet rétroactif, les informations et chiffres présentés dans ce rapport font référence aux comptes fusionnés, sauf exception expressément mentionnée.

De même, afin de faciliter la comparaison d'un exercice sur l'autre, des états financiers 2011 pro-forma sont présentés dans les documents de synthèse où sont intégrés les éléments propres à PF1 et PF2.

A l'issue de cette fusion, la SCPI PF2 a été dissoute, l'ensemble de son patrimoine ayant été transmis à PF1.

En contrepartie, les Associés de PF2 se sont vu attribuer 0,97 parts de PF1 contre une part de PF2. Ce rapport d'échange n'amenant pas à un nombre entier de parts, chaque Associé a pu choisir entre le versement d'un complément ou le remboursement d'un rompu. Il en résulte la situation suivante :

Capital social : 176.026.806 €, divisé en 1.150.502 parts de 153 € de valeur nominale. Prime de fusion (valeur nette des apports de PF2 diminuée du montant de l'augmentation de capital) : 138.524.459 € sur laquelle a été prélevée une somme de 5.116.184 € correspondant au différentiel des versements / remboursements, à la reconstitution du report à nouveau et de la provision pour

grosses réparations de PF2, ainsi qu'aux frais de fusion (la Société de Gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de l'opération de fusion).

Enfin, vous trouverez dans l'annexe aux comptes annuels toute l'information comptable et financière nécessaire à la compréhension des opérations de fusion.

L'Assemblée du 23 mai 2012 a également décidé de conserver l'ensemble des membres des Conseils de Surveillance des Sociétés d'origine, jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle de 2013, soit 12 membres. Cette dernière procédera, conformément aux nouvelles dispositions des statuts, à l'élection d'un nouveau Conseil de Surveillance de neuf membres au maximum.

2012.

Tempête sous contrôle

Dans un environnement agité, votre Société poursuit sereinement sa route et affiche sa capacité de résistance par des performances positives, preuve de l'attractivité du produit SCPI par rapport aux autres produits d'épargne illustrée aussi par la faiblesse des parts en attente de cession au 31/12/2012. A l'origine de ce résultat, citons quelques raisons principales : la légère progression du revenu locatif (+2,55%), la maîtrise des charges malgré une fiscalité en hausse, un résultat net en hausse (+2,16%) et le maintien de réserves en légère amélioration par le report à nouveau (81 jours de distribution).

Dividende et prix de la part

Le dividende pour PF1 s'établit à 25,20 € en léger recul par rapport à 2011 conformément aux prévisions, tout en conservant un report à nouveau en légère hausse.

Liquidité avérée

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 2012 traduisent un échange de 1,38%, soit 15.867 parts du capital de PF1.

Au 31/12/2012, seules 129 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,01% du capital de PF1. Par rapport à l'année dernière, les parts en attente sont en baisse notable, et aucun problème de liquidité n'est constaté.

La valeur d'échange suite à la fusion s'établit à 463,06 €. Le prix moyen de la part, pour l'année 2012, s'inscrit à 472,91€ soit une progression de +2,13%.

Le prix de la part lors de la dernière confrontation de l'année 2012 ressortait à 472,76 €.

Revenus et résultat en progression

En 2012, l'immobilier d'entreprise a ressenti les effets du ralentissement économique avec une offre de locaux supérieure à la demande, accompagnée d'une augmentation des défaillances d'entreprises.

Cette situation a mis en concurrence les différents propriétaires, ce qui a généré des effets négatifs sur les loyers comme sur les mesures commerciales prises afin de relouer les locaux vacants.

Votre SCPI termine pourtant cet exercice avec un total des revenus en hausse de 2,44%. Si les revenus financiers régressent (cette diminution s'explique par la baisse du taux de rémunération des placements financiers sans risque, mais aussi par l'utilisation de la trésorerie disponible pour acquérir des actifs immobiliers), les autres natures de revenus s'inscrivent en augmentation par rapport à 2011.

Les charges, hors provisions nettes, sont en diminution de -1,01%. Cependant, les provisions nettes sont en hausse. Une augmentation directement liée à la provision nette pour travaux. En effet, suite à la fusion, les actifs de PF2 ont été apportés à PF1 à leur valeur vénale, ce qui a entraîné l'augmentation de la dotation pour grosses réparations sur ces



VILLENEUVE D'ASCQ (59)
La Cousinerie
Rue du 8 mai 1945



actifs. Ainsi, par rapport à 2011, le résultat net de PF1 progresse de +2,16% pour l'exercice 2012.

Taux d'occupation

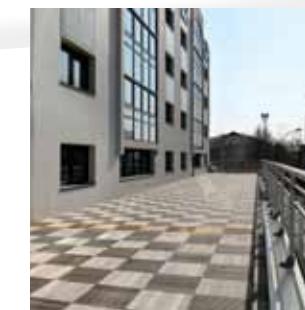
L'amélioration du revenu locatif de PF1 est due à la progression du remplissage des actifs qui constituent le patrimoine de votre Société, aux indexations annuelles de loyers, à la politique de sécurisation des revenus (renégociations et renouvellements) ainsi qu'à la vente de certains actifs vacants ne générant aucun revenu.

Rappelons ici le mode de calcul du taux d'occupation tel qu'utilisé pour la dernière fois en 2012. Au numérateur, est pris en compte le loyer hors TVA facturé ; au dénominateur, le loyer facturé, plus celui de tous les locaux vacants sans exclusion d'aucune sorte.

A compter de 2013, toutes les Sociétés de Gestion devront désormais indiquer le taux d'occupation financier, selon la définition validée par l'AMF. La différence essentielle pour votre Société est la prise en compte, dans les locaux vacants, de locaux loués mais bénéficiant de franchises de loyer.



IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing



BOULOGNE (92)
Rue Thiers



Sécurisation du revenu locatif

Dans l'environnement économique tel que nous le connaissons, et que nous l'envisageons, il est indispensable de veiller à la gestion des locataires présents pour mieux anticiper. A cet effet, PERIAL Asset Management a mis en place, depuis plusieurs années, des outils de prévention des risques de départ. Objectifs : optimiser les taux d'occupation et limiter les locaux vacants, ces derniers générant des frais qui pèsent sur les résultats : charges et taxes non récupérables, honoraires de relocation, travaux de remise en état...

En 2012, les locataires pouvant donner congé lors de leur échéance triennale, ou ceux dont le bail arrivait en renouvellement, représentaient plus de 14.000.000 €, soit 37% du revenu annuel de votre SCPI. Au final, 63% de ce montant a été sécurisé grâce à la signature de renouvellement de baux, au non exercice par les locataires de leur faculté de résiliation à l'échéance triennale ou à la renégociation des baux en cours de période. Néanmoins, 37% du risque potentiel total s'est transformé en risque réel, les locataires ayant signifié leur congé, notamment sur des surfaces importantes à Vélizy, Arcueil et Chatillon.

Renouvellements et renégociations

Durant l'année écoulée, sur l'ensemble du patrimoine de votre Société, 15 baux ont été renouvelés, soit 1,5% du montant du loyer annuel de PF1. Ceux-ci ont généré un loyer annuel de 593.905 €, versus un ancien loyer de 593.009 €. En fonction des risques de départ des locataires, votre Société de Gestion de Portefeuille analyse chaque situation.

Elle envisage les possibilités de négocier la signature d'un nouveau bail aux conditions de marché, tout en sécurisant la durée de location sur les 3 ou 6 prochaines années.

Ainsi en 2012, sur la totalité du patrimoine, 14 baux ont fait l'objet de négociations portant sur 2,16% du montant du loyer annuel. Ces renégociations ont entraîné une révision des loyers de -11,02 %.

Solde positif pour des relocations en hausse

Au niveau locatif, l'année 2012 est à nuancer. Votre Société a débuté l'exercice avec des risques potentiels de départs significatifs, mais les deux tiers de ces risques ont été éliminés.

Néanmoins, nous avons enregistré au 4e trimestre 2012 le départ de trois locataires (GUNNEBO, CESI et ERDF) représentant plus de 2.500.000 € de loyer annuel.

De ce fait, et malgré une activité soutenue, le solde des loyers générés par les relocations (2.439.775 €) reste négatif par rapport aux loyers des locataires ayant donné congé en 2012 (en base annuelle). Du fait de dates de libération plus particulièrement concentrées en fin d'année, ce solde négatif a eu un effet limité sur le résultat global de votre Société. Si les effets de ces libérations pourraient logiquement être ressentis en 2013, nous sommes sereins quant à la future relocation desdits locaux - notamment Chatillon et Arcueil - grâce à la qualité de leur situation, de leur qualité et de leur avantage concurrentiel loyer/charges par rapport aux produits concurrents.



BOULOGNE [92]
Rue Saint Denis



COMPOSITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Locaux d'activités	0,71%	0,80%	5,40%	6,92%
Bureaux	13,21%	32,21%	40,11%	85,53%
Commerces	4,18%	0,29%	1,48%	5,95%
Loc. indust. & entrepôts	0,00%	1,05%	0,00%	1,05%
Terrains	0,00%	0,55%	0,00%	0,55%
TOTAL	18,11%	34,91%	46,99%	100,00%

Concernant Vélizy, il s'agit d'un immeuble situé sur l'avenue principale de la ville, au pied de la station du futur tramway. PF1 travaille sur plusieurs hypothèses :

- rénovation importante pour amener l'immeuble à un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) et fixer un loyer qui permette de rentabiliser les travaux,
- démolition partielle d'un bâtiment à usage d'activités et reconstruction d'un immeuble pour faire naître un ensemble immobilier tertiaire d'environ 14.000 m² (versus 10.000 m² actuels),
- vente du site.

Le taux d'occupation s'est amélioré tout au long de l'année, à l'exception du 4^e trimestre. Pour PF1, il s'établit à 85,31% au 31/12/2012,

contre 89,90% au 31/12/2011.

A fin 2012, les locaux disponibles qui représentent les loyers annuels les plus importants sont :

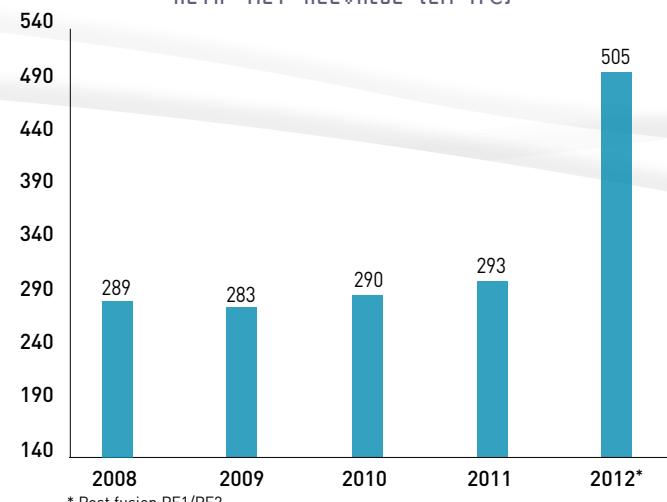
- CHATILLON, pour 950.000 € HT.
- VELIZY pour 1.033.000 € HT.
- LYON ACTIPOLE pour 463.129 € HT.

Comptabilisés dans les locaux vacants, ces bureaux sont indisponibles à la location car le site fait l'objet d'un projet de démolition et construction, dont il est fait état ci-après.

Le solde des locaux disponibles est représenté par des locaux diffus.

Au cours de l'exercice, les relocations ont représenté un loyer annuel de 2.439.776 € pour une surface de 17.848 m².

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EN M€)



TAUX D'OCCUPATION TRIMESTRIELS

PF1	
1T2012	89,43%
2T2012	90,76%
3T2012	90,32%
4T2012	85,31%



PRINCIPAUX LOCAUX DEVENUS VACANTS

VILLE	SURFACE	DATE DE DEPART	LOCATAIRE
VELIZY (78)	10.119 m ² de bureaux	31/10/2012	GUNNEBO
CHATILLON (92)	4.333 m ²	30/09/2012	ERDF
TOULOUSE (31)	2.058 m ² de bureaux	31/05/2012	TELEPERFORMANCE
ARCUEIL (94)	2.451 m ² de bureaux et activités	31/12/2012	CESI

PRINCIPALES RELOCATIONS

VILLE	SURFACE	LOCATAIRE
TOULOUSE (31)	2.285 m ² de bureaux	AIRBUS
LEVALLOIS (92)	1.067 m ² de bureaux	PRESTASHOP
PARIS (75)	362 m ² de bureaux	GO SPORT



RISQUES LOCATIFS 2013

FIN BAIL

Risque 2013 (montant des loyers en €)

PF1
2 170 059 €
34

Baux à échéance 2013 (nb baux)

ÉCHÉANCE TRIENNALE

Risque exp triennale 2013 (montant des loyers en €)

8 851 876 €
135

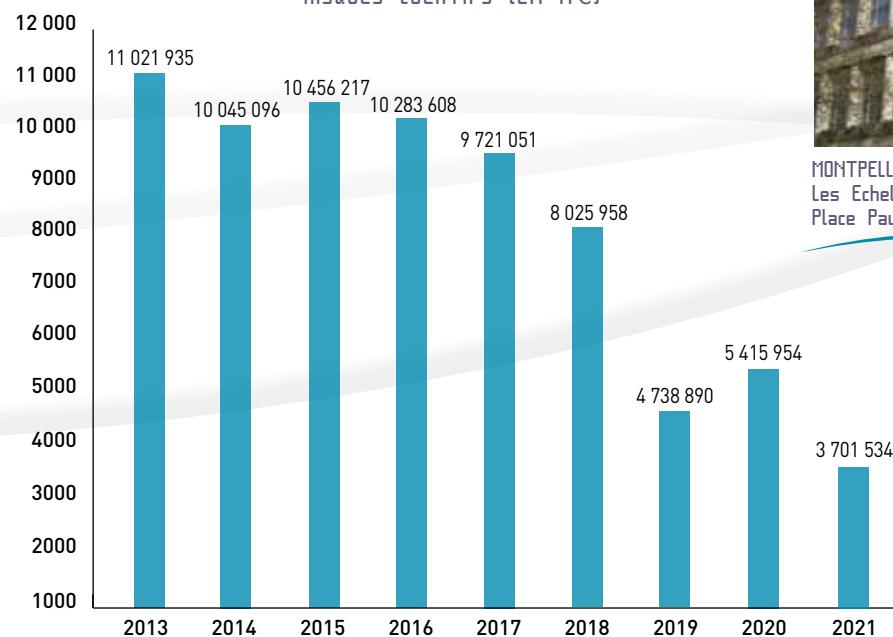
Baux à échéance 2013 (nb baux)

RISQUE TOTAL

Risque 2013 (montant des loyers en €)

11 021 935 €

RISQUES LOCATIFS (EN M€)



MONTPELLIER (34)
Les Echelles de la ville
Place Paul Ricard



COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Locaux d'activités	2 605	5 181	35 062	42 848
Bureaux	10 173	117 806	85 687	213 666
Commerces	6 718	1 655	3 981	12 354
Loc. indust. & entrepôts		15 565	0	15 565
Terrains		0		0
TOTAL	19 496	140 207	124 730	284 433



PARIS (75)
Rue Vieille du Temple

VENTES ET INVESTISSEMENTS 2012



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

Des ventes sur opportunité

En 2012, votre Société a procédé à des cessions d'actifs portant sur les locaux les moins satisfaisants en termes de contribution aux résultats, de taux d'occupation et de volume de travaux nécessaires. Le total de ces ventes a atteint le montant de 1.622.000 €, prix net vendeur, contre 8.787.145 € en 2011. Ces actifs, au nombre de cinq, étaient totalement vacants et leur contribution à la performance était négative. Ils se situaient à Paris, Evry et Toulouse.

Globalement, les ventes ont été réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise à fin 2011, les prix net vendeur les dépassant de +10%. Sur le volume de cession,

votre SCPI a réalisé une plus-value nette de plus de 400.000 €, sans donner lieu à aucune plus-value fiscale compte tenu de la durée de détention des actifs vendus.

Les cessions se poursuivront en 2013 sur opportunité de prix, en priorité pour les locaux partiellement ou totalement vacants et les immeubles pouvant présenter un risque de travaux importants sans valorisation.

Comme pour l'exercice précédent, en vous proposant une résolution, nous souhaitons renouveler une rémunération exclusivement sur les ventes d'immeubles, plafonnée à 2,50% du prix net vendeur. Elle portera uniquement sur les ventes qui seront réalisées au cours de l'année, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013. Aucune rémunération ne sera prévue pour le réemploi des fonds.

Des investissements limités

Au 31/12/2012, les fonds disponibles s'établissent à - 103.925 €.

Compte tenu de la trésorerie disponible en début d'exercice et du montant des cessions réalisées en 2012, votre Société a procédé à l'acquisition à hauteur de 14%, en indivision avec une autre SCPI gérée par PERIAL Asset Management, d'un

immeuble situé à Levallois-Perret (92) et loué à 10 locataires, d'une surface de 12 633 m². Le montant net de la transaction est de 9.066.316 €, pour un loyer annuel de 629.571 € HT.

PF1 n'a réalisé aucun autre investissement au cours de cet exercice, à l'exception des dépenses engagées pour le projet de Lyon Actipôle.

Dans le respect des contraintes légales, votre SCPI a poursuivi la mise en œuvre de ce projet ambitieux. Il répond à la volonté de modernisation de son patrimoine, à sa nécessaire adaptation aux normes environnementales et à une optimisation financière. PF1 a obtenu, en 2011, un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) d'environ 12.459 m² et 160 parkings en sous-sol. Ce projet a reçu également, en septembre 2011, le label HQE (Haute Qualité Environnementale) délivré par Certivea. Les premières dépenses sont engagées et le permis de construire est devenu définitif, mais PF1 ne lancera les travaux de construction que lorsqu'un bail sera signé pour 50% des surfaces au minimum.

La mission de maîtrise d'ouvrage déléguée, limitée à la conception, a été confiée à

LOYER MOYEN (EN M²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	213 €	197 €	109 €
BUREAUX	405 €	191 €	148 €
ACTIVITÉS	121 €	76 €	87 €
ENTREPÔTS			38 €

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

PERIAL Développement. Cette dernière a assumé, sous le contrôle et selon les principes fixés par votre Société de Gestion de Portefeuille, les études de faisabilité, les projections de coûts, les négociations avec la mairie et l'architecte des bâtiments de France, le dépôt du permis, le suivi de son instruction et le pré-chiffrage des travaux.

Au 31/12/2012, la démolition du bâtiment existant était achevée. Les dépenses engagées à la fin de l'exercice représentent un montant total de 2.784.034 € HT.

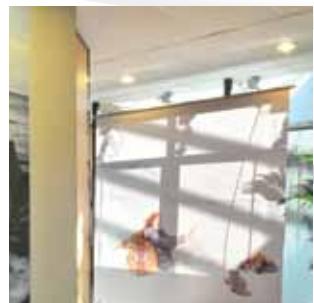
Sur la base du bilan prévisionnel, le prix de revient hors terrain du projet ressort à environ 30.000.000 € HT, pour un loyer prévisionnel de 2.669.220 € HT par an. Une négociation pour la location de la totalité de cet immeuble est en cours. Si elle devait se conclure, le délai de construction serait de 22 mois environ, pour un achèvement prévisionnel de l'immeuble, et les premières perceptions de loyer seraient à venir en 2015.

Emprunts

En 2012, PF1 n'a pas eu recours à l'emprunt. Il subsiste deux emprunts, souscrits à taux fixe à fin décembre 2012, qui se termineront en 2014 et 2015. Le capital restant dû s'élève à 1.067.048 € à la clôture de l'exercice. L'emprunt concernant l'acquisition à Toulouse s'est terminé en 2012.

Un taux de charges maîtrisé

La totalité des charges de l'exercice demeure maîtrisé, s'établissant à 27,50% du montant des revenus en 2012 contre 27,30% en 2011 et ce malgré la hausse de la fiscalité (CVAE, Taxe Bureaux, Taxes Foncières...).



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



Face aux vents contraires, prudence et anticipation

La constitution de provisions destinées à l'amélioration de la qualité du patrimoine et la prise en compte des risques (qu'ils soient liés aux litiges ou aux procédures) sont les éléments clés d'une gestion saine et prudente de votre patrimoine.

Provisions pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, votre Société de Gestion de Portefeuille adopte une politique prudente et provisionne à 100% toute somme due, dès lors qu'il y a un retard de paiement de plus de 3 mois. En 2012, les provisions s'inscrivent en hausse et traduisent la détérioration du climat économique. L'augmentation des provisions constatée sur l'exercice est, pour majeure partie, liée à des sociétés mises en liquidation ou redressement judiciaire.

Les provisions constituées, au 31/12/12 s'élèvent à 1.310.350 €, soit 3,38% des loyers. En 2013, votre Société de Gestion de Portefeuille continuera, par un dialogue permanent avec les locataires, à veiller au maintien du meilleur taux de recouvrement et à anticiper les risques locatifs.

GUYANCOURT (78)
Le Gershwin
Rue Arnold Schoenberg





PARIS (75)
Rue Vieille du Temple



RAPPORT DE GESTION

Hausse des provisions pour grosses réparations

En 2012, la dotation pour grosses réparations aura été de 2.989.608 €. Les prélevements effectués pour l'exercice sont, à fin 2012, de 2.007.674 €.

La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,69% 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, qui permet à PF1 de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31/12/2012, la provision pour grosses réparations est en augmentation significative par rapport à 2011, notamment en raison de l'apport des immeubles PF2 en valeur estimée suite à la fusion.

Elle s'élève à 4.374.306 €, ce qui donne une marge de manœuvre plus importante à 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.

Le report à nouveau. Un atout face aux aléas

Le niveau de ce report se maintient à un niveau très satisfaisant pour PF1, et reste stable par rapport à 2011. Il représente, au 31/12/2012 :

- 82 jours de distribution, soit 66.470.845 €. Ce niveau conséquent des réserves de votre SCPI permet d'aborder avec sérénité une conjoncture économique fragile et de renforcer les revenus locatifs futurs.

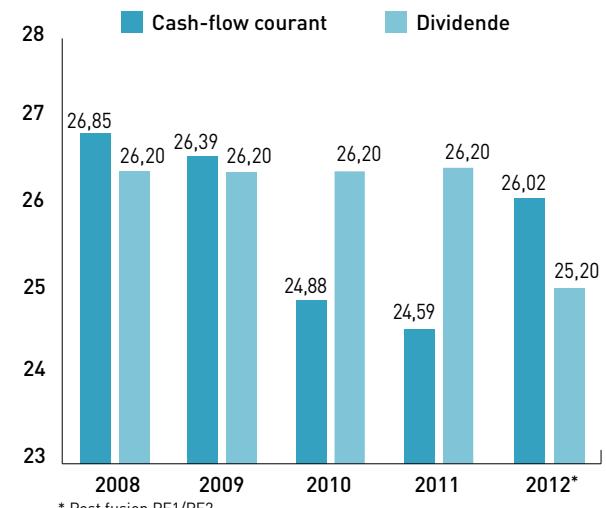
Un avenir durable pour votre patrimoine

Conscient de son rôle en tant que propriétaire immobilier, PERIAL Asset Management fait bien le nouvel idéal vertueux qu'est devenue l'amélioration environnementale des immeubles. Cette préoccupation légitime de l'époque est désormais pour PERIAL un axe



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles

CASH FLOW COURANT ET DIVIDENDE PAR PART (EN €)



* Post fusion PF1/PF2.

ÉVOLUTION DES PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS [APRÈS PRÉLEVEMENTS EN €]

31/12/08	1 263 282
31/12/09	1 211 333
31/12/10	1 574 726
31/12/11	1 679 276
31/12/12	4 374 306*

* Post fusion PF1/PF2.

central de sa stratégie. Se préoccuper de développement durable, c'est avoir le souci de la meilleure utilisation possible des ressources naturelles et de leur économie. C'est aussi, dans l'immobilier, faire le choix de bâtiments durables, bien pensés, bien entretenus, bien utilisés pour être économies et fournir des indicateurs simples d'exploitation...

Le groupe PERIAL a clairement fait le choix de l'anticipation pour pouvoir, en donnant l'exemple, amener ses partenaires à intégrer la dimension environnementale.

Dans le labyrinthe des réglementations ther-

miques et des labels environnementaux, il est difficile aux « non initiés » de s'y retrouver, de se faire un avis sur les « communications environnementales » qui leur sont adressées ou de comparer la performance environnementale réelle de leur patrimoine.

C'est pourquoi, depuis 2009, nous avons travaillé à l'acquisition d'une compétence spécifique dans ce domaine. Dans ce but, le groupe PERIAL s'est doté début 2012 d'un département « Projets et Développement Durable » composé de 3 personnes travaillant spécifiquement sur le sujet.

Ce nouveau département a pour mission de structurer les actions existantes, de diffuser le savoir acquis à toutes nos équipes et à nos prestataires, tout en définissant une stratégie pour chacun d'entre eux.

Au travers de ses expérimentations, PERIAL Asset Management a pu mettre au point une stratégie pragmatique dont le but est de mobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière dont le comportement a un impact sur la performance environnementale de l'actif. Il s'agit notamment des fournisseurs, sous-traitants, property managers et bien entendu des locataires.

Ainsi, début 2012, votre Société de Gestion de Portefeuille a diffusé à l'ensemble de ses gestionnaires d'immeubles un guide des bonnes pratiques. Celui-ci regroupe les meilleures pratiques constatées et les retours d'expérience répertoriés au cours de la campagne d'audit énergétique menée entre 2009 et 2011. Cette stratégie se poursuit en 2013 par la sensibilisation des locataires.

Dans un premier temps, les locataires qui louent plus de 2.000 m² recevront leur propre guide de bonnes pratiques environnementales. Les premières annexes environnementales seront signées pour améliorer encore le suivi des consommations mis en place et créer une relation plus étroite entre locataire et propriétaire.

Ensuite, tous les travaux effectués ou à venir concernant PF1 seront étudiés et réalisés dans une perspective d'amélioration énergétique et de respect de l'environnement. Ainsi, lors de la rénovation de locaux vacants et de

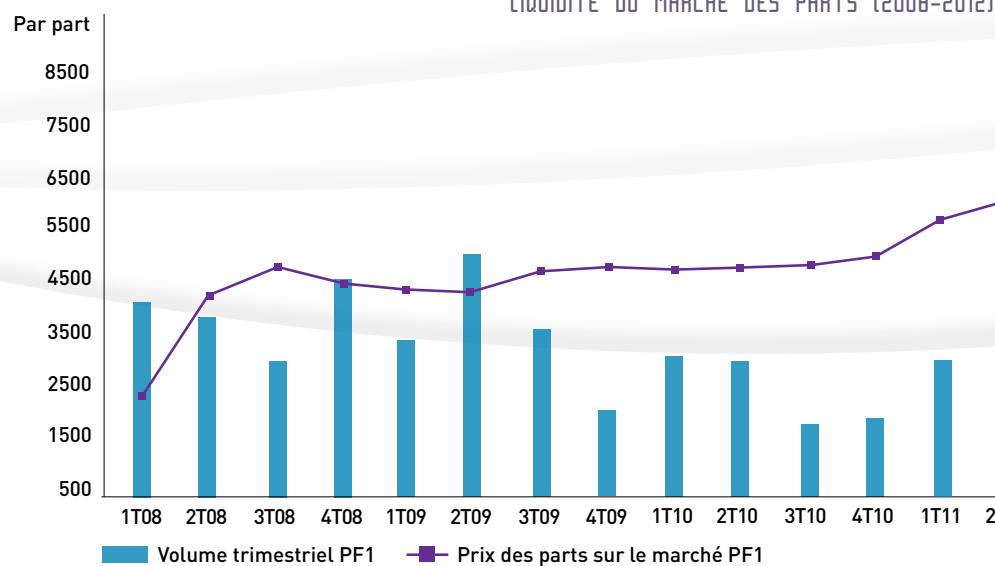
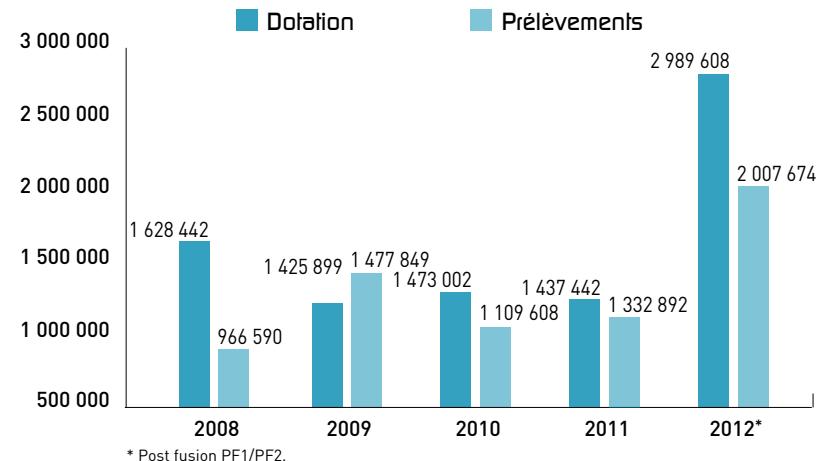
parties communes, mais également dans le cadre de remplacement d'équipements de chauffage et climatisation, de ventilation ou d'éclairage, on favorisera le recours à des produits présentant une efficacité conforme aux réglementations thermiques en vigueur.

Pour exemple :

- Lors de la réfection de toiture, mise en place systématique de sur-isolation.
- Lors du remplacement de chaudières gaz, priorité aux chaudières à condensation.
- Lors du remplacement de système de chauffage/climatisation, choix d'équipements présentant une efficacité accrue.
- Lors de la réfection de système de ventilation, mise en place de systèmes dotés de récupération d'énergie.

Enfin, les opérations présentant un bilan positif seront progressivement déployées sur votre SCPI. Il s'agira entre autres actions, de valoriser les Certificats d'Economies d'Energie induits par les travaux mentionnés ci-dessus.

DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN €)



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis





Valorisation. rigueur et sérénité à la barre

Le patrimoine immobilier de PF1 fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

Des expertises orientées à la hausse

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1. En 2012, la valeur d'expertise globale du patrimoine de PF1, nette de tous droits et charges, est de :

- 498.299.000 € (489.540.000 € en 2011).

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2011 est de 1,79 %. A périmètre égal, la hausse s'inscrit à 0,35%.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2012, à 504.600.296 €, soit 438,59 € par part contre 433,11 € en 2011.

- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la Société. Elle s'établit à 589.472.713 €, soit par part 512,36 € contre 510,62 € en 2011.

COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud



PRIX MOYEN (PAR M²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	3 099 €	2 039 €	882 €
BUREAUX	6 473 €	2 065 €	1 365 €
ACTIVITÉS	1 363 €	768 €	772 €
ENTREPÔTS			337 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²



VILLENEUVE D'ASCQ (59)
La Cousinerie
Rue du 8 mai 1945



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

Tendances principales des expertises

Dans un environnement général marqué par les incertitudes, l'immobilier est un actif tangible et fait figure de valeur refuge au regard d'autres placements d'épargne. Ainsi, en 2012, le marché de l'investissement immobilier a été soutenu par la demande, entraînant une évolution positive essentiellement pour les actifs immobiliers les plus sécurisés au niveau locatif, au niveau de leur situation et de leur qualité intrinsèque. A contrario, les immeubles totalement ou partiellement vacants ont vu leurs valeurs s'inscrire à la baisse.

Les évolutions significatives en 2012 concernent :

- Nanterre (92). Cet immeuble augmente de 4,10%, compte tenu de son état locatif stabilisé et de la progression des loyers.
- Paris, rue Vieille du Temple (75003). La valeur de l'immeuble progresse de 6,67% après les relocations 2012, évolution qui fait suite à

une précédente progression de 15% en 2011. Les baisses constatées sur le patrimoine sont le fait des actifs impactés par des vacances totales ou partielles, notamment à Nice (-14%) et à Neuilly sur Seine (-10%).

Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce même dans un marché de l'immobilier incertain. Les valeurs véniales par m² sont éloignées de valeurs que nous considérons comme spéculatives. Le taux de rendement moyen net des immeubles de PF1 s'établit ainsi à 8,31% (taux effectif : loyer retenu par les experts rapporté à la valeur d'expertise DI).

RENDEMENTS NETS MOYENS

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	6,48 %	9,08 %	11,66 %
BUREAUX	5,89 %	8,71 %	10,23 %
ACTIVITES	8,36 %	9,27 %	10,56 %
ENTREPOTS			10,59 %

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



IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing



RAPPORT DE GESTION

COMPTES ANNUELS

Pour PF1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 50.069.185 €, contre 48.466.127 € en 2011.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 279.438 € contre 360.189 € en 2011.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 28.951.436 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 28.951.436 €
 - report à nouveau : + 6.513.104 €
-
- 35.464.540 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : **28.993.696 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **6.470.845 €**.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à **25,20 €**.

Le report à nouveau représentera **5,62 €** par part, soit 82 jours de distribution.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2008	102 461 499	0	669 683	11 078	0	447,33 *
2009	102 461 499	0	669 683	11 022	0	449,64 *
2010	102 461 499	0	669 683	10 896	0	462,36 *
2011	102 461 499	0	669 683	10 907	0	475,07 *
2012**	176 026 806	0	1 150 502	14 576	0	472,76 *

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

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

** Suite fusion SCPI PF1-PF2.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2008	15 929	2,38 %	1 764	NS	-
2009	14 370	2,15 %	115	NS	-
2010	10 433	1,56 %	30	NS	-
2011	11 177	1,67 %	947	NS	-
2012*	15 867	2,37 %	129	NS	-

* Post fusion PF1/PF2.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES POUR UNE PART EN PLEINE JOUSSANCE (EN € H.T.)

Année	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	32,33	92,50	34,04	95,46	32,38	97,53	32,67	97,06	33,68	97,03
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,10	6,01	0,68	1,92	0,32	0,96	0,33	0,99	0,24	0,69
Produits divers	0,52	1,49	0,93	2,62	0,50	1,51	0,66	1,95	0,79	2,28
TOTAL DES REVENUS CHARGES (1)	34,95	100,00	35,66	100,00	33,20	100,00	33,66	100,00	34,71	100,00
Commission de gestion	3,44	9,85	3,46	9,72	3,26	9,82	3,28	9,75	3,37	9,71
Autres frais de gestion	1,51	4,32	1,19	3,34	1,07	3,22	1,29	3,82	0,93	2,68
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,80	5,15	2,95	8,27	2,03	6,12	2,59	7,68	2,50	7,20
Charges locatives non récupérables	1,82	5,22	1,85	5,20	1,80	5,43	1,66	4,94	1,80	5,19
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,57	24,54	9,45	26,53	8,16	24,58	8,82	26,18	8,60	24,78
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,99	2,83	-0,08	-0,22	0,54	1,63	0,16	0,46	0,85	2,45
- autres	-0,48	-1,37	-0,18	-0,51	0,16	0,48	0,25	0,75	0,10	0,29
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,51	1,46	-0,26	-0,73	0,70	2,11	0,41	1,21	0,95	2,74
TOTAL CHARGES	9,09	26,00	9,19	25,80	8,86	26,69	9,22	27,39	9,55	27,51
RÉSULTAT COURANT	25,86	74,00	26,47	74,22	24,34	73,31	24,43	72,59	25,16	72,49
Variation report à nouveau	-0,34	-0,97	0,27	0,75	-1,86	-5,60	-1,77	-5,25	-0,04	-0,12
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	26,20	74,97	26,20	73,45	26,20	78,92	26,20	77,86	25,20	72,60
Revenus distribués après prélèvement libératoire	25,60	73,25	25,97	72,83	26,10	78,61	26,11	77,58	25,11	72,34

(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 €]

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	419,59	447,33	449,64	462,36	475,07
Dividende versé au titre de l'année	26,20	26,20	26,20	26,20	25,20
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	5,96%	5,87%	5,81%	5,56%	5,33%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	9,86	10,12	8,26	6,49	5,62

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

* Prix acquéreur frais inclus.



NOisy le Grand (93)
Avenue Montaigne

EMPLOI DES FONDS [EN €]

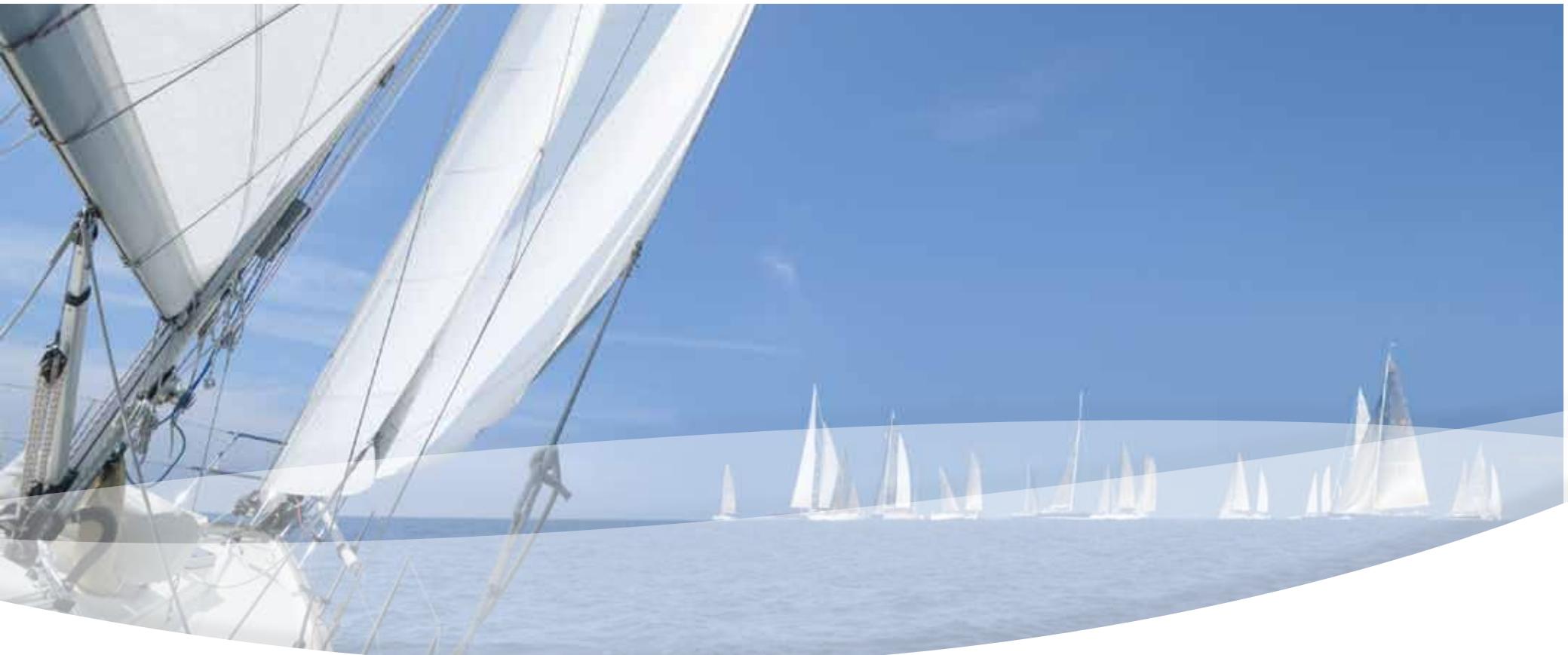
	Total 31/12/11*	Variation 2012	Total 31/12/12
Fonds collectés	255 403 576	212 089 766	467 493 342
+ Cessions d'immeubles	72 878 262	1 622 000	74 500 262
+ Divers (Emprunt)	3 030 954	2 935 750	5 966 704
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	296 479 525	217 865 426	514 344 950
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	3 931 847	5 854 741	9 786 588
= SOMME RESTANT À INVESTIR	7 682 914	-7 072 651	610 264**

* Depuis l'origine de la société. ** En tenant compte des engagements sur immobilisation, le montant de la trésorerie à investir était de 6 440 699 € au 31/12/11, et de -103 925 € au 31/12/12.



MONTPELLIER (34)
Les Echelles de la ville
Place Paul Bec





SEVRES (92)
Rue Troyon



IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing





Jean Pitois
Président du Conseil
de Surveillance

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les Associés, et représentants des sociétés associées,

Au cours de l'exercice 2012, votre Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions légales. Lors de nos réunions, nous avons pu suivre et apprécier la vie de la SCPI, examiner ses comptes, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion, et recueillir les avis du Commissaire aux Comptes. La fusion des SCPI PF1 et PF2 a mobilisé toute notre attention, et a été consacrée par leurs assemblées générales respectives le 23 mai 2012. La réunion de nos patrimoines, la mutualisation induite de nos risques seront de nature à mieux protéger nos intérêts dans un environnement économique difficile.

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

Le patrimoine social

L'expertise annuelle réalisée par la Société FONCIER EXPERTISE révèle une hausse de 1,79 % de la valeur de notre patrimoine immobilier global en 2012. Cependant, à périmètre égal de détention de biens, l'accroissement s'avère limité à 0,35%.

La provision pour grosses réparations, réserve prudentielle dont dispose notre SCPI pour entretenir son patrimoine et en maintenir l'attractivité face aux exigences croissantes des locataires, a été relevée de 29 % par rapport à 2011 et représente au 31 décembre 2012 un montant de 4 374 306 €, soit environ deux annuités de dépenses de cette nature, et 0,88 % de la valeur estimée de nos immeubles.

Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2012 s'élève à 85,31%, en déterioration par rapport au 31 décembre 2011 (89,90%). Le taux d'occupation au cours des trois premiers trimestres avait été plus favorable que l'exercice passé, mais des congés délivrés par des locataires importants en fin d'année l'ont affecté ponctuellement.

Résultat et dividendes

Une meilleure occupation des actifs immobiliers sur l'ensemble de l'année, la hausse continue des indices légaux de revalorisation des loyers, et la politique de sécurisation des actifs, ont généré des revenus locatifs en progression de 2,55 % par rapport à l'exercice précédent.

Les produits financiers ont sensiblement régressé de 22%, par l'effet conjugué de taux d'intérêt moins gratifiants, et d'une trésorerie amputée de nos réemplois immobiliers.

Le résultat net s'est inscrit en hausse de 2,16 % par rapport à l'exercice précédent, soit 25,16 € par part sociale.

Les dividendes annuels distribués ont été légèrement diminués, passant de 26,20 € en 2011 à 25,20 € en 2012, afin de préserver le niveau du report à nouveau, qui représente encore l'équivalent d'un trimestre de résultat. Cette réserve, constituée au cours des années passées, et souhaitée, en votre nom, tant par vos représentants, que par votre société de gestion, se révèle une fois encore précieuse dans une conjoncture économique aléatoire, car elle a autorisé une distribution perpétuelle des dividendes attendus.

La valeur de la part

Le marché des parts totalise 15 867 échanges au cours de l'année 2012 et, en volume, est en progression de 42 % par rapport à 2011 (11.177 parts). Il représente 1,38% du capital de la SCPI, en conformité avec les statistiques d'échange des SCPI en période courante.

La valeur des parts a poursuivi sa progression (+2,13%), offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,33% pour un coût d'acquisition de 472,76 € par part au 31 décembre 2012.

Ce marché des parts traduit une bonne liquidité.

Conclusion

Les indicateurs que nous avons analysés ensemble témoignent, malgré un environnement économique difficile, de la capacité de notre S.C.P.I. PF1 à maintenir des flux réguliers de revenus aux détenteurs de parts.

La situation économique commence à répercuter ses effets sur la formation du résultat de notre SCPI, même si cette dernière a jusqu'alors réussi à en surmonter les difficultés. La qualité de la gestion de notre société et sa prudence doivent rester les garants de la régularité des dividendes que nous attendons, mais nous devrons rester vigilants dans la crainte d'une dégradation de notre tissu nourricier.

Nous resterons attentifs à la pertinence des arbitrages choisis pour maintenir la valeur des résultats financiers. Nous remercions les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier qui sont soumises au vote de l'Assemblée générale, votre Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

A l'issue de cet exercice, vous devez procéder à l'élection des membres du Conseil de Surveillance de la seule société PF1 résultant de la fusion. Le conseil de surveillance de la société unique comportera à compter de l'exercice 2013 9 membres au lieu des 12 actuels, issus des sociétés fusionnées.

Il vous importera de choisir vos représentants en fonction des critères qui vous apparaîtront susceptibles de refléter leurs aptitudes à défendre vos légitimes intérêts.

Jean PITOIS

Le Président du Conseil de Surveillance

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

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

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables



français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

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

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la

concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;

- La note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe mentionne la méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations.

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Mézy sur Seine, le 28 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

Olivier BOURNET



Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

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

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous ap-

partient, selon les termes de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, j'ai été avisé de l'exécution de la convention suivante.

**AVEC LA SOCIETE
PERIAL ASSET MANAGEMENT**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2012 a autorisé votre société de gestion à percevoir une rémunération au taux de 2,50 % calculée sur le prix de vente net vendeur constaté sur les cessions d'immeubles réalisées en 2012.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2013. Le montant pris en charge sur l'exercice

2012 par votre S.C.P.I. au titre de ces commissions d'arbitrage s'élève à 40 550,00 € hors taxes.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

**AVEC LA SOCIETE
PERIAL ASSET MANAGEMENT**

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.
- Au titre de l'exercice 2012, votre société a pris en charge un montant de 3 878 068,58 € hors taxes.
- Une commission de souscription En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.
- Une commission de cession de parts Aucune commission de cession n'a également été versée par votre société au cours de l'exercice 2012.

Mézy sur Seine, le 28 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

Olivier BOURNET

ÉTAT DU PATRIMOINE [EN € H.T.]

PF1	31 Décembre 2012		31 Décembre 2011			
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées (PF1 seul)
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Immobilisations locatives						
Terrains et constructions locatives	+ 430 623 235	+ 498 299 000	+ 377 939 195	+ 489 540 000	+ 214 589 628	+ 281 897 250
Immobilisations en cours	+ 2 653 258		+ 2 018 657		+ 2 018 657	
Charges à répartir sur plusieurs exercices						
Commissions de souscription						
Frais de recherche des immeubles						
TVA non récupérable sur immo.locatives						
Autres frais d'acquisition des immeubles						
Provisions liées aux placements immobiliers						
Dépréciation except. d'immo.locatives						
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 374 306		- 3 392 372		- 1 679 276	
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL 1	428 902 187	498 299 000	376 565 480	489 540 000	214 929 009	281 897 250
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles d'exploitation						
Immobilisations financières	+ 220 383	+ 220 383	+ 224 952	+ 224 952	+ 144 467	+ 144 467
Créances						
Locataires et comptes rattachés	+ 2 786 533	+ 2 786 533	+ 2 592 354	+ 2 592 354	+ 1 510 270	+ 1 510 270
Autres créances	+ 8 144 697	+ 8 144 697	+ 8 456 014	+ 8 456 014	+ 5 093 513	+ 5 093 513
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 310 350	- 1 310 350	- 1 231 159	- 1 231 159	- 712 651	- 712 651
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	+ 25 068 205	+ 25 068 205	+ 35 851 567	+ 35 851 567	+ 23 046 045	+ 23 046 045
Provisions pour risques et charges						
Dettes						
Dettes financières	- 8 916 287	- 8 916 287	- 9 568 100	- 9 568 100	+ 5 427 378	+ 5 427 378
Dettes d'exploitation	- 8 495 369	- 8 495 369	- 8 742 713	- 8 742 713	+ 5 283 124	+ 5 283 124
Dettes diverses	- 11 163 916	- 11 163 916	- 11 848 785	- 11 848 785	- 7 090 873	- 7 090 873
TOTAL 2	6 301 296	6 301 296	15 734 130	15 734 130	11 280 267	11 280 267
COMPTES DE RÉGULARISATION						
ACTIFS ET PASSIFS						
Charges à répartir sur plusieurs exercices						
Produits constatés d'avance			- 20 581	- 20 581	- 13 734	- 13 734
TOTAL 3	0	0	- 20 581	- 20 581	- 13 734	- 13 734
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	435 203 483	504 600 296	392 279 029	505 253 549	226 195 542	293 163 783
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE						

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2012 Situation d'ouverture PF1	Mouvements de fusion	1 ^{er} Janvier 2012* Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2012 Situation de clôture
Capital						
Capital souscrit	102 461 499	73 565 307	176 026 806			176 026 806
Capital en cours de souscription						
Primes d'émission						
Prime d'émission	129 723 570		129 723 570		129 723 570	
Prime d'émission en cours de souscription						
Prélèvement sur prime d'émission	- 3 076 696		- 3 076 696		- 512 316	- 3 589 012
Prime de fusion						
Prime de fusion		138 524 459	138 524 459			138 524 459
Prélèvement sur prime de fusion		- 5 116 184	- 5 116 184			- 5 116 184
Écart d'évaluation						
Écart de réévaluation	164 108		164 108		- 3 347	160 761
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif						
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 7 425 890		- 7 425 890		428 128	- 6 997 761
Réserves						
Report à nouveau	5 532 314	2 707 996	8 240 310	- 1 183 363	- 543 843	6 513 104
Résultat de l'exercice						
Résultat de l'exercice	16 362 332	11 977 836	28 340 168	- 28 340 168	28 951 436	28 951 436
Acomptes sur distribution	- 17 545 695	- 12 521 678	- 30 067 373	30 067 373	- 28 993 696	- 28 993 696
TOTAL GÉNÉRAL	226 195 543	209 137 735	435 333 277	543 843	- 673 637	435 203 483

* Suite à fusion le 30/06/2012 de PF1 et PF2 à effet rétroactif au 01/01/2012.

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)

Charges (hors taxes)	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011 (PF1 seul)
Charges immobilières	15 559 454	15 044 965	8 941 813
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 616 780	10 314 096	6 095 855
Charges d'entretien du patrimoine locatif	864 318	577 790	399 188
Grosses réparations	2 007 674	2 223 410	1 332 892
Autres charges immobilières	2 070 663	1 929 670	1 113 878
Charges d'exploitation de la société	9 626 235	8 315 961	4 780 098
Diverses charges d'exploitation			
Rémunération de la gérance : gestion de la société	3 878 069	3 789 996	2 196 981
Diverses charges d'exploitation	2 202 497	1 296 509	743 051
Dotation aux amortissements d'exploitation			
Dotation aux provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses	523 460	697 573	402 624
Provisions pour grosses réparations	2 989 608	2 531 884	1 437 442
Provisions pour risques et charges divers	32 601		
Autres charges			
Charges financières	82 455	117 036	58 518
Charges financières diverses	82 455	117 036	58 518
Dotation aux amortissements et aux provisions			
Charges exceptionnelles	615	64 967	62 546
Charges exceptionnelles	615	64 967	62 546
Dotation aux amortissements et aux provisions			
TOTAL DES CHARGES	25 268 759	23 542 929	13 842 975
BÉNÉFICE NET	28 951 436	28 340 168	16 362 332
TOTAL GÉNÉRAL	54 220 195	51 883 097	30 205 307

COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud



IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing



DOCUMENT DE SYNTHÈSE



GUYANCOURT (78)
Le Gershwin
Rue Arnold Shoenberg



COMPTES DE RÉSULTAT (EN €)

Produits (hors taxes)	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011 (PF1 seul)
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	50 069 185	48 466 127	28 194 970
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	38 752 123	37 788 105	21 877 775
Charges facturées	10 616 799	10 314 096	6 095 855
Produits annexes	700 263	363 926	221 340
Autres produits	3 669 877	2 586 751	1 518 504
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses	444 269	352 712	179 740
Provisions pour grosses réparations	2 007 674	2 223 410	1 332 892
Provisions pour risques et charges divers			
Transfert de charges d'exploitation	1 211 212	4 963	2 482
Autres produits	6 721	5 666	3 391
Produits financiers	279 438	360 189	222 925
Divers produits financiers	279 438	360 189	222 925
Reprises de provisions sur charges financières			
Produits exceptionnels	201 694	470 031	268 907
Produits exceptionnels	201 694	415 154	214 033
Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles		54 874	54 874
TOTAL DES PRODUITS	54 220 195	52 106 022	30 205 307
PERTE NETTE			
TOTAL GÉNÉRAL	54 220 195	52 106 022	30 205 307



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



La Participation Fonciere 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

FUSION – ABSORPTION DE LA SCPI PF2 PAR LA SCPI PF1.

Les assemblées générales des SCPI PF1 et PF2 réunies le 23 mai 2012, ont décidé la fusion des deux SCPI à une large majorité avec effet rétroactif au 1er janvier 2012.

La SCPI PF1 a absorbé la SCPI PF2 sur la base de la parité suivante :

- 0,97 part de PF1 pour 1 part de PF2 apportée.

Le nombre de parts a été porté de 669.683 à 1.150.502.

Afin de faciliter la comparaison, nous présentons en complément, des états financiers 2011 pro-forma en intégrant les éléments propres à PF1 et PF2.

Au 31 décembre 2012 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 435.203.483 € et une valeur estimée totale de 504.600.296 €.

- Le bénéfice s'établit à 28.951.436 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 25.20 €.

- Le capital social s'élève à 176.026.806 €, divisé en 1.150.502 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/72 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 8.920.854 €, il se rattache à des constructions dont le montant est de 10.765.086 €. Il comprend notamment un terrain sis à Chassieu rue du Progrès acquis en 2004 pour un montant de 2.026.300 €, loué par bail emphytéotique à la S.C.P.I. La Par-

icipation Foncière Opportunité et un terrain à Lyon pour 2.770.520 € reclassé suite à la démolition de l'immeuble en 2011.

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

Valeurs vénale des immobilisations locatives

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

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

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

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

VALEUR PATRIMONIALE DE LA SOCIETE (EN €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	433 276 493	376,60
Valeur vénale/expertise	498 299 000	433,11
Valeur de réalisation	504 600 296	438,59
Valeur de reconstitution	589 472 713	512,36



La Société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 113 actualisations, 15 révisions quinquennales, un immeuble acquis en fin d'exercice a été conservé à son prix d'acquisition.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles. Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est passé de 0,67% à 0,69% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/12. Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

Provision des créances Locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

Gestion locative

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

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.

VILLENEUVE D'ASCQ (59)
La Cousinerie
Rue du 8 mai 1945



3 - TABLEAUX CHIFFRÉS EN EUROS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2012	Fusion PF2	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2012
Terrains et immeubles locatifs	204 360 133	200 104 551	8 606 575	1 190 061	411 881 197
Agencement, aménagement	10 229 495	7 538 199	1 034 075	59 732	18 742 038
Immobilisation en cours	2 018 657		642 861	8 260	2 653 258
TOTAL	216 608 286	207 642 750	10 283 510	1 258 053	433 276 493

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 2012 Comptables	Valeurs 2012 Estimées	Valeurs 2011 après fusion Comptables	Valeurs 2011 après fusion Estimées	et avant fusion Comptables	et avant fusion Estimées
Bureaux	379 730 750	426 209 000	334 881 360	417 580 000	198 674 379	245 846 750
Locaux industriels / entrepôts	4 760 682	5 240 000	4 132 069	5 240 000	1 888 682	2 368 000
Locaux commerciaux	15 318 722	29 640 000	9 139 211	29 360 000	4 255 537	17 937 500
Locaux d'activités	31 440 039	34 480 000	29 778 913	34 680 000	9 763 389	13 065 000
Terrains	2 026 300	2 730 000	2 026 300	2 680 000	2 026 300	2 680 000
TOTAL	433 276 493	498 299 000	379 957 853	489 540 000	216 608 286	281 897 250

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

SEVRES (92)
Rue Troyon



Etat des provisions

	Montant au 01/01/12	Fusion PF2	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/12
Provisions pour grosses réparations	1 679 276	1 713 096	2 989 608	2 007 674	4 374 306
TOTAL	1 679 276	1 713 096	2 989 608	2 007 674	4 374 306

* Provisions utilisées.

IMMobilisations FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Solde locataires débiteurs	2 488 484	2 167 339	1 277 761
dont locataires douteux*	1 853 332	1 743 348	992 982
Factures à établir	298 049	425 015	232 509
TOTAL	2 786 533	2 592 354	1 510 270

* soit une base HT de 1.343.652 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 1.310.350 €.

AUTRES CRÉANCES

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Créances fiscales et sociales	313 589	366 930	246 912
Fournisseurs débiteurs	1 589	725	598
Débiteurs divers	60 324	183 201	121 109
Provisions sur charges versées aux syndics	7 755 752	7 890 255	4 716 390
Autres créances (subventions à recevoir)	13 443	14 903	8 504
TOTAL	8 144 697	8 456 015	5 093 513

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

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

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (24,50 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Neuflize O.B.C, Calyon, Société Générale, Bred et Crédit Agricole.



IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing

AUTRES PROVISIONS

	Montant au 01/01/12	Fusion PF2	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/12
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	712 652	518 508	523 460	444 269	1 310 350
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0				0
Provisions pour risques et charges **			32 601		32 601
TOTAL	712 652	518 508	556 061	444 269	1 342 951

* reprise ; Dont 194.874 € de créances irrécouvrables.

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

DETTEs

Dettes financières

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Emprunts bancaires *	1 067 048	1 681 615	840 807
Dépôts de garantie reçus des locataires	7 837 156	7 871 793	4 577 595
Soldes créditeurs de banques	12 082	14 692	8 977
TOTAL	8 916 287	9 568 100	5 427 379

* Il ne subsiste plus que deux emprunts à taux fixe auprès de CA-CIB avec des échéances de fin de remboursement en 2014 et 2015. Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	790 913	945 019	504 909
Locataires, provisions sur charges reçues	6 009 112	6 043 240	3 618 954
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 695 344	1 754 454	1 159 262
TOTAL	8 495 369	8 742 713	5 283 125

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	1 130 136	1 285 499	716 214
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	44 622	42 664	4 784
Associés dividendes à payer	8 266 353	8 908 053	5 389 611
Créditeurs divers	1 722 805	1 612 569	980 265
TOTAL	11 163 916	11 848 785	7 090 874



CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

176.026.806 € divisé en 1.150.502 parts de 153 € de nominal. Du fait de la fusion absorption, il a été créé 480.619 parts nouvelles à la même valeur nominale.

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/12	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/12
Prime d'émission brute	129 723 570		129 723 570
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	3 105 828	512 316 *	3 618 144
- Tva non récupérable			
sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Total des prélèvements	- 3 076 696	512 316	3 589 012
PRIME D'ÉMISSION NETTE	126 646 874	- 512 316	126 134 558

* Uniquement sur l'immeuble de Levallois-Perret.

Prime de fusion

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de PF2 par PF1 découlant de la valeur nette des apports de la SCPI PF2 de 212.089.766 € diminué de l'augmentation de capital de 73.565.307 €

Prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 31/12/12
Prime de fusion brute	138 524 459
Prélèvements sur prime de fusion	
Reconstitution report à nouveau PF2	2 164 153
Reconstitution provision pour grosses réparation PF2	1 713 096
Versements et rompus	540 039
Frais de fusion	698 896
Total des prélèvements	5 116 184
PRIME D'ÉMISSION NETTE	133 408 275

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2012 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 6.997.761 € dont une plus-value de 428.128 € (dont impôt égalitaire de 14.343 €) imputable aux ventes de l'exercice :

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ Value	- Value
EVRY Villa des Glycerines Lot14	32 580	54 000	21 420	0
PARIS Bartholdi	31 983	361 000	329 017	0
PARIS Miollis	288 725	415 000	126 275	0
EVRY Epinettes	38 010	60 000	21 990	0
THIAIS Belles-Epine	0	2 000	2 000	0
TOULOUSE basso cambo chalard	802 575	730 000	0	72 575
	1 193 872	1 622 000	500 703	72 575
PLUS VALUE NETTE DE L'EXERCICE				428 128

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 23 mai 2012 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2011 de 16.362.332 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 17.545.695 € et de prélever le solde, soit 1.183.363 €, sur le report à nouveau.

COMPTES DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 374 150
Taxes locatives	709 123
TOTAL CHARGES LOCATIVES	3 083 273
Travaux, entretien courant	1 772 824
Assurances	220 487
Taxes foncières	3 785 194
Taxes sur les bureaux en IDF	1 046 031
Frais de procédures	19 244
Charges non locatives diverses	0
Commissions et honoraires	689 747
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	7 533 527
TOTAL	10 616 799

Autres charges immobilières

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Charges de copropriétés	448 626	222 416	141 990
Frais de procédures (Honoraire avocats, huissiers ...)	194 392	173 548	104 549
Impôts locaux, taxes bureaux ...	1 180 694	1 227 735	693 224
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...)	246 951	305 972	174 116
TOTAL	2 070 663	1 929 670	1 113 878

Divers charges d'exploitations

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Honoraires Commissaire aux comptes **	51 250	64 000	32 000
Honoraires d'expertise des immeubles	83 296	82 072	46 945
Honoraires recherche locataire	309 474	457 605	244 151
Honoraires divers *	736 396	5 339	2 726
Publicité et publication	129 589	80 536	45 967
Frais de PTT	14 967	50 852	30 844
Services bancaires	28 127	26 672	18 300
C.E.T. (CVAE) droits d'enregistrement *	112 584 437 189	65 112 1 782	38 198 891
Rémunération conseil de surveillance	16 000	16 000	8 000
pertes sur créances irrécouvrables	194 874	165 378	68 891
Commissions d'arbitrage	40 550	219 678	167 214
Autres	48 202	61 482	38 924
TOTAL	2 202 498	1 296 508	743 051

* Dont prélèvement sur prime d'émission

Dont prélèvement sur prime de fusion

** Dont 46.250 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.



GUYANCOURT (78)
Le Gershwin
Rue Arnold Schoenberg

ANNEXE

Transfert de charges d'exploitation

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
frais prélevés sur prime de fusion*	698 896		
frais d'acquisition immeuble	512 316		
divers		4 963	2 482
TOTAL	1 211 212	4 963	2 482

* dont 391.590 € d'honoraires (notaires et divers), 261.310 € de frais d'acte et droits d'enregistrements, 45.796 € de frais de publicité et publications.



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles

Charges et produits Financiers

	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	82 455	
Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt		279 438
TOTAL	82 455	279 438



Produits annexes

	2012	2011 après fusion	2011 avant fusion
Charges forfaitaires	108 922	81 826	46 658
Remise en état facturées (départ locataires) *	559 643	239 827	152 431
Etat des lieux facturés	31 699	27 798	15 013
Divers		14 476	7 238
TOTAL	700 264	363 926	221 340

* dont 376.606€ neutralisé dans le compte de charges 604600.

Charges et produits exceptionnels

	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		92 650
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)*	615	109 045
TOTAL	615	201 694

*dont apurement Impôt foncier prescrit de 89K €.



ANNEXE

IV - INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	298 049
Autres créances d'exploitation	13 443
Disponibilités	73 641
TOTAL	385 132

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	4 929
Services bancaires	7 154
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 244 574
Charges immobilières	1 416 860
Frais d'Assemblée Générale	69 559
honoraires expertise immeubles	97 350
Divers	47 700
TOTAL	2 888 125

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente	953 000
Engagements d'achat	714 189
Engagements travaux immeuble Lyon Actipole	2 500 000
Hypothèque (IPPD 1 ^{er} rang)*	465 710
Engagements divers**	2 366 500
TOTAL	6 999 399
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	765 515
Cautions sur paiement différé immeuble	
TOTAL	765 515

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

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

*** Promesse d'affectation hypothécaire concernant l'emprunt pour la 2^{ème} acquisition à Suresnes.



NOisy le Grand (93)
Avenue Montaigne

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2012

BUREAUX

Paris

Quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
RUE D'ARTOIS	667	1971	519 604	76 026	4 295 126	5 300 000	595 630	5 220 000	DERIS / CHARABOT / GLEEDS
RUE DE BALZAC	297	1969	201 233	284 448	2 335 000	2 440 000	485 681	2 335 000	UNIMA FRANCE
RUE DE COURCELLES (22/24)	188	1972	151 362	12 709	1 231 050	1 230 000	164 072	1 230 000	LOCAUX VACANTS
RUE DE COURCELLES (88)	367	1985	912 801	175 286	1 884 044	2 600 000	1 088 087	2 600 000	EXPERTINNOV-PHONEWEB
RUE FREDERIC BASTIAT	146	1969	82 028		82 028	950 000	82 028	840 000	LABORATOIRES CARRARE
RUE MARBEUF	187	1969	107 748	42 455	150 203	1 580 000	150 203	1 540 000	CABINET OKOSHKEN
RUE MARBEUF	194	1969	129 946		162 947	1 490 000	129 946	1 450 000	FRAFORMEC
RUE DE MILAN	307	1986	692 881		692 881	1 950 000	692 881	1 950 000	ACT EUROPE/LEAP FROG
RUE PERGOLESE	295	1986	387 417	117 975	505 391	1 910 000	505 391	1 850 000	VADE MECUM
BOULEVARD SEBASTOPOL	1 543	1979	1 193 676	555 052	5 769 491	9 000 000	1 748 728	8 450 000	JOUVE/OFIMER/ BUREAU MÉCANOGRAPHIQUE
RUE DE VIENNE	630	1977	487 837	177 521	2 707 679	4 850 000	665 357	5 000 000	GEREP
AVENUE DE VILLIERS	190	1967	87 696	19 990	107 686	1 130 000	107 686	1 050 000	SOFT LINE
RUE VOLNEY	173	1969	105 876		105 876	1 050 000	105 876	1 000 000	PROGRESSIO

Paris

Hors quartier central des affaires

RUE BARTHOLDI	0	1967			35 330	210 000			LOCAUX VENDUS
RUE DE LA CONDAMINE	582	1991	3 716 492		3 716 492	2 900 000	4 632 984	2 800 000	BIBLIOTHÈQUE POUR L'ÉCOLE
AVENUE EMILE ZOLA	172	1986	254 590		254 590	1 230 000	254 590	1 200 000	BNP
RUE MOULIN DES PRES	424	1976	568 380	255 200	823 579	1 380 000	377 159	1 270 000	SERVINCO
RUE SAINT LAMBERT	221	1967	62 504	35 894	98 398	770 000	98 398	770 000	L'APETREIMC
RUE VIEILLE DU TEMPLE	3 692	1977	10 650 094	2 535 265	13 185 359	24 000 000	3 870 718	22 500 000	VILLE DE PARIS/BLUKIWI/IONIS/GO SPORT
TOTAL	10 275		33 778 951	4 288 871	38 067 820	63 850 000	15 790 745	63 115 000	

Région Parisienne

Péri Défense

NANTERRE, CLEMENCEAU 1	3 570	1988	6 922 566	574 117	7 496 682	8 320 600	7 148 948	7 862 000	NEURONES SOLUTIONS
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	1 879	1999	2 580 285		2 580 285	4 379 400	2 397 261	4 338 000	NEURONES SOLUTIONS/ SAUNIER ET ASSOCIÉS
NANTERRE, ARRAS	4863	2011	5 320 000		5 320 000	5 320 000	5 320 000	5 320 000	SEGULA
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	2 125	2002	5 203 049	225 010	5 428 059	6 250 000	4 790 713	6 100 000	EUROPROPULSION/FIMASYS
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	2 129	2003	5 203 049	225 010	5 428 059	6 250 000	4 721 522	6 100 000	LCA FRANCE/SERIOUS FACTORY/M3G

Levallois - Neuilly

LEVALLOIS, ANATOLE FRANCE	1 056	1991	4 751 131	223 723	4 974 854	4 200 000	5 949 708	4 000 000	AUDIT ETUDES ET CONSEILS/ABPR
LEVALLOIS, RASPAIL	1 300	1996	3 671		3 671 725	4 950 000	2 393 450	4 950 000	CRM METRIX/DALET
LEVALLOIS LE WILSON	12 633	2012	8 554 000		8 554 000	8 554 000			CRM METRIX/DALET
NEUILLY, RUE DES GRAVIERS	2 101	2006	11 170 000		11 170 000	12 000 000	10 600 000	13 450 000	DELOTTE

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Boucle Nord

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
CLICHY, LA GARENNE	6 689	1989	12 294 937	530 396	12 825 333	10 600 000	13 156 667	11 500 000	EDITIONS LARIVIÈRE/PROPLAN/INTERNET
GENNEVILLIERS, PARISPACE	5 054	1989	54 935 731	128 733	5 064 464	4 700 000	5 428 928	4 700 000	ARTHESYS/ADREXO/BRAMMER

Boucle Sud

BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	2 428	1987	8 035 653	405 400	8 441 053	10 400 000	7 990 460	10 200 000	YOPLAIT
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	1 074	2004	3 259 315		3 259 315	4 150 000	3 060 000	4 100 000	PROSODIE
BOULOGNE, THIERS	3 865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	14 300 000	14 401 577	14 400 000	ROBIN / CATALINA
BOULOGNE, SAINT DENIS	2 056	2010	8 463 000		8 463 000	8 760 000	8 463 000	9 120 000	AIGLE/PILOTIS
SEVRES, RUE TROYON	808	2000	2 343 216		2 343 216	2 775 330	1 476 241	3 040 250	CLINACT/ICON CLINICAL
SEVRES, RUE TROYON	473	2001	1 371 710		1 371 707	1 624 670	1 133 611	1 779 750	ICON CLINICAL RESEARCH
SEVRES, RUE TROYON	506	2010	1 540 000		1 540 000	1 360 000	1 540 000	1 300 000	ALKYMA

Première Couronne Est

MONTREUIL, LE MELIES	3 071	1989	6 615 106	220 026	6 835 133	6 080 000	6 881 416	6 050 000	MANPOWER/LCS INFO/AGEFOS
----------------------	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------------------------

Première Couronne Sud

ARCUEIL	4 218	1988	6 742 393	402 960	7 145 353	7 800 000	6 490 707	7 800 000	AXLOG /CESI/CITILOG/ASTEK
CHATILLON, TECHNOSUD	6 226	1988	9 038 041	338 970	9 377 012	9 500 000	7 954 024	10 800 000	EDF/GTS

Marne La Vallée

MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	4 554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	6 220 000	5 471 320	6 320 000	CONFORAMA FRANCE
NOISY LE GRAND	2 497	2005	3 637 760	680 720	4 318 480	5 000 000	3 572 200	4 500 000	FRANCE TELECOM

Saint Quentin

GUYANCOURT, PARC ARIANE	1 896	1991	3 192 513	160 046	3 352 559	2 700 000	4 055 118	2 650 000	TAK'ASIC/TERUMO EUROPE NV
ST QUENTIN EN YVELINES, LE CAPRICORNE	2 568	1987	3 507 419	142 581	3 650 000	3 550 000	4 601 715	3 650 000	CIE DE FORMATION/IN VIVO/ ALIVIA CONSEIL

Pôle Roissy

ROISSY, PARIS NORD II	4 140	1988	5 258 729	177 345	5 436 074	4 200 000	5 430 099	4 150 000	MULTI LOCATAIRES
ROISSY, PARC DES REFLETS	387	1995	497 601		497 601	475 000	520 203	475 000	DORO MATRA

Deuxième Couronne Sud

IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	5 271	1990	10 336 871	856 184	11 193 055	11 750 000	10 886 110	11 500 000	FINEDUC/NSIS
JOUY EN JOSAS	2 973	1988	3 858 201	214 264	4 072 465	3 650 000	4 444 930	3 700 000	EUROCEREP/SILICON GRAPHIC/LPCR
L'HAY LES ROSES	3 746	1996	6 956 582		6 956 582	7 525 000	4 382 909	7 600 000	L'ORÉAL
VELIZY, VILLACOUBLAY	9 877	1997	7 991 633		7 991 633	9 800 000	5 183 267	10 800 000	LOCAUX VACANTS

TOTAL	106 033	182 566 852	6 063 746	188 630 596	197 144 000	169 846 104	192 255 000
--------------	----------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2012

BUREAUX Province Nord

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
BEAUVAIS	2 060	1988	2 360 121		2 360 121	2 450 000	2 320 241	2 400 000	DDASS
LILLE, PLACE DE LA GARE	1 265	1987	1 847 258	30 308	1 877 566	2 390 000	1 771 958	2 300 000	GIE GIC/TRANSEUROPE/ALUMA PROD
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	938	1990	1 095 905	13 007	1 108 912	1 200 000	1 067 824	1 150 000	PROMILES
VILLENEUVE D'ASCQ, LA COUSINERIE	2 485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	2 860 000	1 375 887	2 750 000	AFIBEL
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC	776	1996	700 000	246 568	946 568	950 000	893 890	860 000	LOCAUX VACANTS

Nord Est

ILLKIRCH	2 201	2007	4 227 500		4 227 500	3 800 000	4 455 000	4 000 000	QUINTILES
METZ-BORNY, PARC DE QUEULEU	794	1986	680 283	63 309	743 592	730 000	743 592	750 000	SEBA AMENAGEMENT/MAEC
METZ, TECHNOPARC 2000	1 044	1990	800 000		800 000	800 000	1 115 622	800 000	LOCAUX VACANTS
STRASBOURG, J. MAYER	1 980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 700 000	1 855 808	1 760 000	PMU/INSERM IRCOS
STRASBOURG, LA MEINAU	960	1990	1 066 381	42 948	1 109 329	780 000	1 109 329	820 000	RISO FRANCE

Nord Ouest

INANTES, ACROPOLE	6 246	1987	7 891 770	174 503	8 066 272	9 500 000	6 620 475	9 500 000	MAP/AG BURO/EFCE/SNCF
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	1 346	1988	1 230 652	78 872	1 309 524	1 230 000	1 369 048	1 250 000	GINGER ENVIR/ISEN
NANTES, ST HERBLAIN, HELIOPOLIS	2 091	1987	2 070 854	58 670	2 129 524	2 100 000	2 159 049	2 100 000	CONSEIL GÉNÉRAL LOIRE/ERESIS/HYPRA
NANTES BARTHOU - TRIPODES	2 849	2007	7 058 902		7 058 902	6 400 000	7 717 804	6 400 000	POLE EMPLOI
RENNES, JULES VALLES	1 470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 900 000	1 301 450	1 850 000	BULL/RÉGIONS JOB
RENNES, LAENNEC	2 314	2008	4 716 139	23 472	4 739 611	4 650 000	5 182 037	4 550 000	SNCF / UEB
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	806	1989	815 730	13 716	829 446	840 000	833 892	825 000	ADECCO/SOGETI TRANSICIEL

Centre

BOURGES, PLACE PLANCHAT	2 600	1985	2 330 562	222 424	2 552 986	2 950 000	2 501 232	2 760 000	SUB DECO/FORESTIERE/FRANCE 3
MACON	1 463	1985	1 545 638		1 545 638	2 050 000	1 091 276	2 000 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	926	1987	998 248	12 101	1 010 350	1 050 000	970 699	1 050 000	BUREAU VÉRITAS

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Sud Est										
Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011		Locataires
AIX EN PROVENCE, ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	2 478	1988	2 804 144	16 478	2 820 622	3 395 000	2 613 596	3 395 000		MULTI LOCATAIRES
AIX EN PROVENCE, ESP. WAGNER BAT C/D/E	2 540	1989	2 874 304		2 874 304	3 480 000	2 786 311	3 480 000		MULTI LOCATAIRES
AIX EN PROVENCE, EUROPARC DE PICHARY	951	1999	1 151 774		1 151 774	1 650 000	1 034 717	1 620 000		UNILOG IT SERVICES
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS	2 003	1989	1 914 081	85 919	2 000 000	2 000 000	1 874 929	2 000 000		EUROMASTER/MISSLER SOFTWARE/ SWEETAIR/MDR
GRENoble BERNIN	2 862	2007	4 562 500		4 562 500	4 700 000	4 525 000	4 600 000		DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
LYON-BRON, ST EXUPERY	940	1989	990 014	88 031	1 078 045	1 040 000	1 082 443	1 020 000		NOVADIS
LYON, BERJON	1 076	1969	1 475 270	24 730	1 500 000	1 500 000	325 779	1 500 000		PRÉFECTURE DE POLICE
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	4 650	1987	4 834 601		4 834 601	5 250 000	4 200 000	4 200 000		LOCAUX VACANTS
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	3 554	1986	3 441 671	378 386	3 820 057	6 780 000	3 820 057	6 680 000		HOLLOPTIC/COM. DE LYON
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	4 205	1986	4 588 119	231 537	4 819 656	5 950 000	3 716 418	5 880 000		TSE/BIOMNIS/BASF
LYON-VAISE	2 501	1991	4 144 975	145 025	4 290 000	4 300 000	3 628 451	4 200 000		AIGA/SYGESTE/GENERIX
MARSEILLE, LA CANEBIERE	1 250	1985	1 982 961	120 223	2 103 183	2 000 000	2 206 367	2 000 000		CRÉDIT AGRICOLE/VACANTS
NICE, CASSIN	2 482	1986	3 021 632	495 026	3 516 658	3 600 000	3 345 823	4 200 000		MANPOWER/ALLIADIS/CANCA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA	1 772	1982	1 819 226	264 078	2 083 303	2 500 000	1 979 129	2 500 000		SOPRA GROUP/QUANTIFICARE/ TRANSICIEL
SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	4 063	1987	5 330 659	62 077	5 392 736	6 150 000	5 203 420	6 150 000		DIVERS LOCATAIRES
SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA	828	2003	921 000	25 730	946 730	1 200 000	946 730	1 150 000		DIVERS LOCATAIRES



BOULOGNE (92)
Rue Thiers



INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Sud Ouest

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
ABORDEAUX-LE LAC, EXPOUBRO	966	1987	857 647	60 360	918 007	930 000	916 013	920 000	GIRET/COALA/3CE AQUITAINE
BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC	2 154	1989	2 083 699	155 368	2 239 067	1 800 000	2 678 134	1 800 000	POLE EMPLOI
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	1 152	1987	1 144 064	81 941	1 226 005	1 200 000	1 272 010	1 180 000	GARDINER FRANCE/WINLOG
BORDEAUX-MERIGNAC, CHÂTEAU ROQUEY	1 078	1986	580 973	72 221	653 194	660 000	646 388	660 000	LA POSTE
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	2 627	1986	1 987 254	900 342	2 887 596	2 900 000	2 881 411	2 900 000	NUMÉRICÂBLE / ANPE / CA LEASING
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	720	1991	708 693	70 207	778 901	800 000	776 711	800 000	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE / AGIDEECA
COLOMIERS-EOLIS 1	3 860	2007	7 444 487		7 444 487	7 300 000	7 888 975	7 000 000	ALCATEL
COLOMIERS-EOLIS 2	2 929	2008	5 488 600		5 488 600	5 200 000	5 777 200	5 200 000	STERIA
MONTPELLIER, PARTHENA	1 056	1989	1 396 596	177 618	1 574 213	1 650 000	1 548 427	1 600 000	SIDA INFOSERVICES/CFCI/CAMEFI FRANCE
MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE	3 149	1986	3 535 171	201 011	3 736 183	4 050 000	3 120 609	4 000 000	DRIRE/DRTE
MONTPELLIER CLOS DES MUSES	2 544	2007	4 649 414	242 039	4 891 454	4 850 000	4 788 232	4 850 000	CONSEIL GÉNÉRAL DE L'HERAULT / BANQUE DUPUY PARSEVAL/GRDF
TOULOUSE, CENTRAL PARC	3 774	1988	4 392 311	388 384	4 780 694	5 400 000	4 700 868	5 100 000	AXA FRANCE/COMMUNE DE TOULOUSE/ REPSOL FRANCE/KPMG
TOULOUSE, PERISUD	3 415	1985	2 443 689	273 048	2 716 737	2 700 000	2 708 421	2 750 000	SYSTEMAT / ASFO
TOULOUSE, BASSO COMBO	2 435	2002	3 450 000		3 450 000	3 550 000	3 350 000	3 550 000	EDF
TOULOUSE, BUROPARC 1	1 710	1986	1 586 105	393 479	1 979 584	1 670 800	1 912 892	1 824 300	TÉLÉPERFORMANCE
TOULOUSE, BUROPARC 2	3 305	1987	3 065 541	157 432	3 222 973	3 229 200	3 142 223	3 525 700	TÉLÉPERFORMANCE/ATSE/ASTEK
TOULOUSE-LE MIRAIL, BASSO COMBO	0	1990					855 149	750 000	LOCAUX VENDUS
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 1	2 000	1986	1 872 850	199 919	2 072 769	1 358 234	2 002 162	1 471 420	LOCAUX VACANTS
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 2	1 534	1987	1 436 476	68 179	1 504 655	1 041 766	1 819 618	1 128 580	ADECCO/ECONOCOM/GICB
TOTAL	115 177		139 728 077	6 580 196	146 308 273	156 115 000	142 530 726	155 460 000	

SEURES (92)
Rue Troyon



BRON (69)
Rue Maryse Bastie



INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

LOCAUX D'ACTIVITES

Paris

Paris hors quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
RUE DE BAGNOLET	2 776	1980	1 678 443	674 941	2 353 384	3 550 000	1 256 767	3 450 000	ESAJ/ESTBA
TOTAL	2 776		1 678 443	674 941	2 353 384	3 550 000	1 256 767	3 450 000	

Région Parisienne Boucle Nord

GENNEVILLIERS, GALLIENI	7 949	1989	6 271 883		6 271 883	6 500 000	6 043 765	6 500 000	X ET Y/CAP VI/SITEX/ZAP TECHONOLY
-------------------------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------------------------

Première Couronne Sud

IVRY, MICHELET	8 891	1986	7 480 439	23 053	7 503 493	8 550 000	6 056 986	8 950 000	SOTEM/MGTL/RATP
----------------	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Pôle Roissy

GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	2 226,7	1988	1 598 085	9 181	1 607 267	1 630 000	1 584 533	1 630 000	VENTE PARTIELLE
----------------------------	---------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Deuxième Couronne Sud

LES ULIS	5 150	1996	2 821 710		2 821 710	4 000 000	1 943 420	3 700 000	LOCAUX VACANTS
----------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------

Deuxième Périmétrie

HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II	6 175 6 146	1991 1990	3 156 034 3 156 034	71 880 71 880	3 227 914 3 227 914	3 125 000 3 125 000	4 105 199 4 129 433	3 225 000 3 225 000	EUROSOFILTRA/APF APPEL FRET SERVICE / NEKLAN
--	----------------	--------------	------------------------	------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	---

TOTAL	36 537,7		24 484 185	175 994	24 660 180	26 930 000	23 863 336	27 230 000	
--------------	-----------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

Province Sud Est

GRENOBLE, ACTIALP	3506	1988	2 079 501	76 320	2 155 821	2 100 000	2 017 503	2 100 000	ADECCO/COMPLETEL/ ALLIANCE BUREAUTIQUE
-------------------	------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

Sud Ouest

BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	3 740	1987	2 068 080	202 574	2 270 654	1 900 000	2 641 307	1 900 000	ADECCO/AUTO ECOLE/BCT
----------------------------	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------------

TOTAL	7 246		4 147 580	278 894	4 426 474	4 000 000	4 658 810	4 000 000	
--------------	--------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31.12.2012

LOCAUX COMMERCIAUX
Paris
 Paris hors quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
RUE BALARD	696	1995	3 350 000		3 350 000	3 500 000	2 122 090	3 350 000	LA POSTE/ALLISON CAFÉ/ LE JARDIN DES CRÉATIONS
VILLA BEAUSEJOUR	190	1969	107 557	1 189	108 746	850 000	108 746	850 000	TRINITY
RUE DE BELLEVILLE	386	1979	791 700		791 700	1 350 000	233 399	1 350 000	WING AN/PARISSO/ LE MOULIN DE PIERRE
RUE DAMREMONT	72	1969	38 951		38 951	330 000	38 951	320 000	BOULINGUIEZ
RUE DOMBASLE	145	1973	70 897	213	71 111	550 000	71 111	550 000	LA PALETTE
RUE DES ENTREPRENEURS (54)	439	1976	820 281		820 281	1 500 000	190 561	1 450 000	ED SUD
RUE DES ENTREPRENEURS (61)	269	1970	1 234 104	15 896	1 250 000	1 330 000	135 568	1 250 000	INTERACTIVE ENTERTAINMENT
RUE MIOLLIS	0	1983					152 449	425 000	LOCAUX VENDUS
BOULEVARD DE MONTPARNASSE	474	1970	1 548 747	1 253	1 550 000	1 480 000	280 666	1 550 000	RECTORAT ACADEMIE/ LA CLOSERIE DES LILAS
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	2 785	1969	452 774	35 578	488 351	5 400 000	487 258	5 250 000	PAD/PREFECTURE DE POLICE
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	1 645	1969	359 017	-1 093	357 924	4 200 000	359 017	4 000 000	CONFORAMA
RUE DU THEATRE	75	1969	26 983		26 983	330 000	26 983	315 000	NOKKY
TOTAL	7 176		8 801 010	53 036	8 854 047	20 820 000	4 206 799	20 660 000	

Région parisienne

Peri Défense
Première Couronne Nord

DRANCY	1 250	1983	2 116 065	9 147	2 125 211	2 500 000	1 800 423	2 450 000	PHARMACIE NAOURI-BOUQUIN/ CRÉDIT LYONNAIS/FIJEFRED
--------	-------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

Première Couronne Est

VINCENNES, FONTENAY	218	1979	411 818		411 818	740 000	123 636	700 000	MILLEPAGES
---------------------	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	------------

Deuxième Couronne Sud

FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	612	1983	720 960		720 960	1 050 000	441 920	1 000 000	DIMIER/THAT ET BRUNA/BOUJARD
---------------------------	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	-----------	------------------------------

Deuxième Périmphérie

EVRY, LES EPINETTES	725	1981	482 588	20 307	502 896	720 000	296 971	850 000	VENTE PARTIELLE
EVRY, COURCOURONNE	2 541	2010	2 550 000		2 550 000	2 700 000	2 564 100	2 550 000	MULTILOCATAIRES
RAMBOUILLET	1 343	1984	1 406 885	143 943	1 550 828	2 350 000	1 363 535	2 300 000	VILLE DE RAMBOUILLET/ SAFARI CUIR/MOTOBÉCANE JACKY
TOTAL	6 689		7 688 316	173 397	7 861 713	10 060 000	6 590 585	9 850 000	



INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Province Sud Est

Nom de l'immeuble	Surface M ² UP	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
NICE, PIERRE SEMARD	1 050	1980	488 202		488 202	500 000	476 403	500 000	LOCAUX VACANTS

Sud Ouest

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	595	1985	664 761		664 761	960 000	429 522	900 000	VENTE PARTIELLE
TOTAL	1 645		1 152 963		1 152 963	1 460 000	905 925	1 400 000	

Province Nord

MARQUE EN BAROEUL, LA PILATERIE I ET II	2 970	1977	971 162	73 878	1 045 040	1 350 000	740 081	1 350 000	VENTE PARTIELLE
MARQUE EN BAROEUL, PARC DE LA MARQUE	2 953	2010	4 174 846		4 174 846	4 400 000	4 149 691	4 200 000	MULTILOCATAIRES

Sud Est

LYON-CHASSIEU-MONTGOLFIER	7 741	1976	2 400 894	166 719	2 567 613	2 630 000	2 505 226	2 630 000	MADE IN EUROPA EXPRESS/ LEROY LOGISTIQUE
LYON-VENISSIEUX, CORBAS	5 835	1974	935 664	212 365	1 148 029	1 260 000	886 763	1 260 000	RSE DÉCORATION
TOTAL	19 499		8 482 565	452 962	8 935 528	9 640 000	8 281 761	9 440 000	

Terrain Sud Est

LYON, CHASSIEU AV. DU PROGRES		2004	2 026 300		2 026 300	2 730 000	2 026 300	2 680 000	PFO
TOTAL			2 026 300	0	2 026 300	2 730 000	2 026 300	2 680 000	
TOTAL	284 433		414 534 455	18 742 038	433 276 493	498 299 000	379 957 858	489 540 000	

Assemblée Générale ordinaire PFI

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 visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
 approuve ledits rapports et les comptes de l'exercice 2012,
 approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions, approuve les comptes annuels au 31 décembre 2012 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 28.951.436 euros,
 donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ludit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :
 • bénéfice de l'exercice 28 951 436,20 €
 • report à nouveau antérieur + 6 513 104,43 €
 soit, 35 464 540,63 €
 décide :
 • de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 28 993 695,90 €
 • d'affecter au report à nouveau : 6470844,73 €

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 2012 respectivement à 504.600.296 euros et à 589.472.713 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au taux de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur - des immeubles cédés par la Société au cours de l'exercice 2013 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 12.000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2013 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTIONS RELATIVES

À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE NEUFS POSTES SONT À POURVOIR

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jacques BARDIN.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Fabrice BONGIOVANNI.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Pierre DEWAS.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Marc GENDRONNEAU.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Ange LE BRUCHEC.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean PITOIS.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame Dany PONTABRY.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Georges POUSSIER.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Damien VANHOUTTE.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société APOGGIATURE, représentée par Monsieur André POGGIO.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AVIVA VIE, représentée par Monsieur POZZO DI BORGO.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AXA France VIE, représentée par Monsieur NGUYEN.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Patrick CHOSSON.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la SCI AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SAS INVEST IN CONSULTING, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SCI MANDDCIE, représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SAS MARLIN-RAVERAT, représentée par Madame Chantal MARLIN.

VINGT-TROISIÈME 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 publicités et de dépôt consécutives aux résolutions qui précédent.

Le conseil devant se renouveler par tiers, chaque année :

- les trois candidats ayant obtenu le plus petit nombre de voix se verront attribuer un mandat d'une durée d'un an, qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice 2013 ;
- Les trois candidats ayant obtenu un nombre intermédiaire de voix se verront attribuer un mandat d'une durée de deux ans, qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice 2014 ;
- Les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix se verront attribuer un mandat d'une durée de trois ans, qui prendra fin lors de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice 2015.





PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



PERIAL a confié la réalisation de ce document à une entreprise labellisée Imprim'Vért. L'encre utilisée pour l'impression est une encre végétale, le papier choisi est certifié PEFC soit fabriqué à partir d'arbres provenant de forêts gérées durablement. Ce papier est blanchi sans agents chloreés.