

PF



Rapport annuel 2001
La Participation Foncière 1 et 2



Organes de Direction et de Contrôle

Société de Gestion

*Compagnie Française d'Administration
et de Gestion « COFRAG »*

S.A. au capital de 422 400 €

*Siège social : 39 rue de la Bienfaisance
75008 PARIS*

Agrément COB n° 95-10

Conseil d'administration

Monsieur Eric COSSERAT, Président

Monsieur Robert DESCAMPS

Groupe de Participation et de Développement

« GPD »,

représenté par Monsieur Frédérick CROT

Direction

Monsieur Eric COSSERAT,

Président Directeur Général

Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,

Directeur Général

Information

Monsieur Bruno ROUSSEAU,

Responsable à la COFRAG

des relations avec les associés,

tél : 01.56.43.11.11

e-mail : serviceclients@gpd.fr

Commissariat aux Comptes

Monsieur Bruno MECHAIN

Commissaire aux comptes titulaire

Monsieur Paul OLLIVIER

Commissaire aux comptes suppléant

Conseils de Surveillance

La Participation Foncière 1

PRESIDENT

Monsieur Frédéric BARDIN,

Ingénieur agricole

MEMBRES

Monsieur Roger GRAINDORGE ,

Editeur en retraite

Monsieur Ange LE BRUCHEC,

Architecte, Expert près de la Cour d'Appel

Monsieur Henri MELONE,

Administrateur Civil Honoraire

Monsieur Pierre PECCOLO,

Directeur technique en retraite

Monsieur André POGGIO,

Agent du Ministère de l'Economie et des Finances

Madame Dominique PONTABRY,

Directrice d'une maison de retraite

Société NORWICH UNION DIRECT,

SA d'assurances sur la vie

La Participation Foncière 2

PRESIDENT

Monsieur Henri MELONE,

Administrateur Civil Honoraire

MEMBRES

Monsieur Frédéric BARDIN,

Ingénieur agricole

Monsieur Roger GRAINDORGE,

Editeur en retraite

Monsieur Ange LE BRUCHEC,

Architecte, Expert près de la Cour d'Appel

Monsieur Pierre PECCOLO,

Directeur technique en retraite

Monsieur André POGGIO,

Agent du Ministère de l'Economie et des Finances

Madame Dominique PONTABRY,

Directrice d'une maison de retraite

AXA COLLECTIVITES,

SA d'assurances sur la vie



Eric Cosserat

Président Directeur
Général
de la COFRAG,
Président
du Directoire du GPD.



Message du Président

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

LES PERFORMANCES

Les résultats de l'année 2001 affichent des performances en hausse, illustrant la bonne santé des PF :

- accroissement de la valeur du patrimoine de près de 3 %,
- augmentation de 4,50 % des recettes locatives,
- augmentation du cash flow de 1,50 %.

Ces résultats ont permis de verser un dividende en hausse de 5,27 % pour PF 1 et de 5,62 % pour PF 2, dépassant les objectifs fixés aux équipes de la COFRAG.

Sur le marché des parts, l'évolution de la valeur, stable cette année, n'a pas encore complètement intégré la véritable valeur de l'actif patrimonial ainsi que ses perspectives.

LA STRATEGIE

C'est une stratégie dynamique de croissance que la COFRAG a mise en place, axée à la fois sur une logique patrimoniale et sur la recherche du rendement optimal.

Cette stratégie se décline en trois priorités :

- accélération de la politique d'arbitrages, pour se séparer d'immeubles ne répondant plus aux exigences de valorisation recherchées,
- politique active d'acquisition d'immeubles situés dans des sites tertiaires majeurs, porteurs de valorisation à moyen et long terme, en utilisant le cas échéant l'effet de levier du crédit si les conditions d'emprunt sont favorables.
- poursuite de la politique de rénovation des immeubles recelant un potentiel de revalorisation important.

LES PERSPECTIVES

La mise en œuvre de cette stratégie a pour objectif d'augmenter la rentabilité du patrimoine des PF et de conforter la position de vos fonds dans le peloton de tête des SCPI, que ce soit en termes de performances, de liquidité ou de capitalisation.

Les actions engagées nous permettent de regarder l'avenir avec confiance grâce à :

- un potentiel de valorisation que recèlent les baux actuels à l'occasion des relocations, assurant par là même une bonne visibilité dans la poursuite de l'augmentation du dividende,
- l'amélioration continue de la gestion de vos fonds ; à ce titre, la COFRAG a de nouveau passé avec succès l'examen de certification du label ISO 9002 : la qualité est devenue au sein de la COFRAG, plus qu'une finalité, un moyen d'améliorer les performances,
- la réforme du marché secondaire dont la mise en application devrait intervenir au deuxième semestre. Elle permettra d'apporter un éclairage nouveau à un produit d'épargne qui, depuis quelques années, fait ses preuves, tant en termes de performances que de modernisation de sa gestion.

Pour cela, une assemblée générale extraordinaire est nécessaire afin d'adapter les statuts à cette réforme et de poursuivre leur toilettage pour donner à la société de gestion les moyens d'une politique ambitieuse de gestion d'actifs qui n'a qu'un seul objectif : créer de la valeur aujourd'hui pour vous assurer les revenus de demain.

Eric Cosserat

Message
du Président

PAGE 1

La conjoncture économique
et PF

PAGE 3

Rapport
de Gestion

PAGE 7

Rapport des Conseils
de Surveillance

PAGE 17

Rapports du Commissaire
aux Comptes

PAGE 19

Comptes Annuels
et Annexe PF1

PAGE 22

Comptes Annuels
et Annexe PF2

PAGE 32

Composition
du Patrimoine

PAGE 43

Projets
de Résolutions

PAGE 49





Paris (4^e)
Rue Vieille
du Temple

Chatillon (92)
Technosud



la conjoncture économique et PF

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une activité en baisse en 2001 par rapport à 2000. Situé dans son contexte économique, ce constat amène deux explications :

- le ralentissement économique en France qui a fait fléchir la demande des entreprises en locaux et a eu, par conséquent, un impact sur les transactions,
- la baisse est à relativiser par rapport aux années records 1999 et 2000.

LA DEMANDE

La demande des entreprises en locaux est en diminution par rapport à 2000, année exceptionnelle, et retrouve les niveaux de 1999. Cette baisse est liée au ralentissement économique compte tenu d'un environnement international dégradé, particulièrement visible depuis les événements du 11 septembre ; elle est surtout le fait de la turbulence de la « nouvelle économie ».

La demande résiste néanmoins du fait de deux facteurs :

- la forte tertiarisation de l'économie française ; dans un contexte de reprise du chômage, l'Ile-de-France continue de créer des emplois tertiaires,
- la recherche actuelle par les entreprises de surfaces nouvelles adaptées à leurs besoins.

LES TRANSACTIONS

Conséquence directe de la demande, le volume des transactions diminue d'une manière significative par rapport à 2000 et à 1999, années records pour le marché français.

Cette baisse s'explique par :

- le ralentissement économique,
- le niveau élevé des valeurs locatives dans certains secteurs en inadéquation avec la demande des entreprises.

L'OFFRE

L'offre disponible est en augmentation significative aussi bien en neuf qu'en "seconde main". Elle est plus importante dans les quartiers où la hausse des valeurs locatives a été la plus rapide comme le Quartier d'Affaires de Paris. L'offre disponible, en Ile-de-France a peu évolué pour atteindre 2 555 000 m² à fin 2001. Elle devrait contribuer à fluidifier le marché après une période de pénurie de locaux. Les mises en chantier et la livraison d'immeubles neufs ne devraient pas laisser présager une situation de sur-offre.

LE TAUX DE VACANCE

L'augmentation de l'offre entraîne une augmentation du taux de vacance (2,1 % à Paris et 3,7 % en périphérie). Celui-ci reste néanmoins bien en deçà du seuil d'équilibre admis par les professionnels qui le situe entre 5,5 % et 6 %, et permet de sortir d'une situation de pénurie de locaux dans laquelle se trouvait le marché jusqu'en 2001.

LES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives se sont stabilisées à des niveaux élevés dans les sites tertiaires majeurs ; en revanche elles sont orientées à la baisse dans des secteurs moins bien situés et pour des locaux de moindre qualité. La tension à la hausse sur les prix, perceptible en 2000, a disparu fin 2001.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

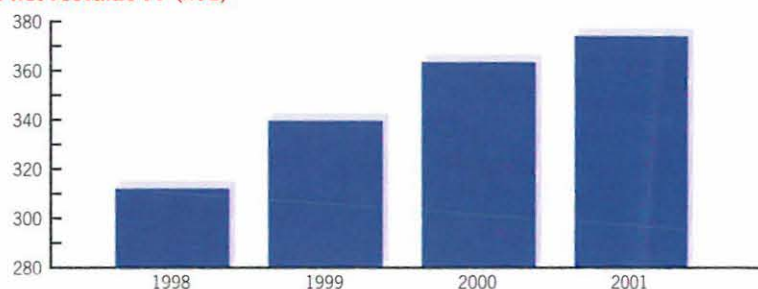
Alors que l'activité immobilière connaît un essoufflement, le marché de l'investissement a battu ses records d'investissement pour la 4^{ème} année consécutive avec plus de 12,2 milliards d'Euros investis en France contre 8,7 milliards en 2000. Le marché français continue d'attirer les investisseurs étrangers, les américains restant leader suivis par les allemands, ce qui confirme la place stratégique de la France dans l'allocation d'actifs immobiliers des investisseurs internationaux. La confiance des investisseurs dans l'immobilier d'entreprise français, malgré la baisse de l'activité, s'explique par les rendements compétitifs offerts ainsi que par un marché qui poursuit sa croissance, alimenté par l'externalisation des patrimoines des grandes entreprises.

La conjoncture économique et PF

LA POSITION DES PF L'ACTIF NET REEVALUE

Dans un marché en phase de ralentissement, l'amélioration du patrimoine des PF s'est poursuivie. La qualité des immeubles et l'impact des relocations à des loyers plus élevés contribuent à la revalorisation du patrimoine.

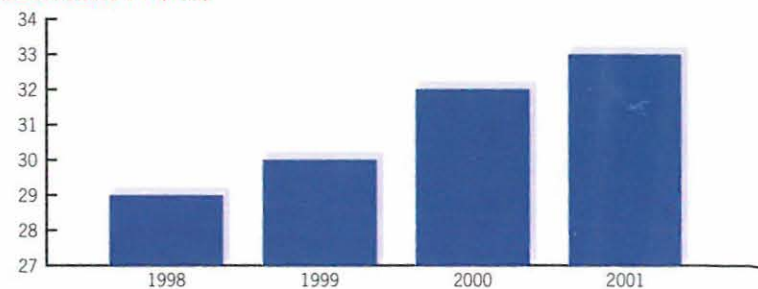
Actif net réévalué PF (M€)



LES REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs ont augmenté de façon significative. Cette augmentation, dans un contexte de stabilisation des loyers de marché, s'explique par le gisement important que constituent les loyers sous-évalués dans le patrimoine des PF. La baisse actuelle des valeurs locatives de marché affecte peu la rentabilité du patrimoine compte tenu du décalage existant entre les loyers actuels et les loyers négociés lors de la crise.

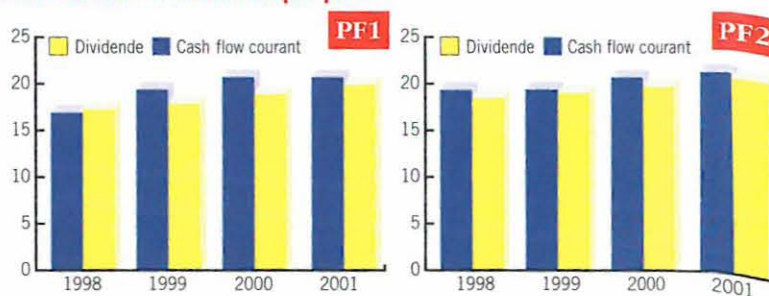
Revenus locatifs PF (M€)



LE CASH-FLOW ET LE DIVIDENDE PAR ACTION

La bonne tenue du cash-flow conforte la COFRAG dans sa politique de distribution du dividende en recherchant un équilibre entre la distribution du dividende, les provisions nécessaires à la rénovation du patrimoine et le report à nouveau.

Cash-flow courant et dividende par part





Lyon-Vaise (9°)

La conjoncture économique et PF

LES PERSPECTIVES

La relocation progressive des locaux à des loyers nettement supérieurs aux loyers de marché en négociés pendant la crise, offre aux PF une visibilité certaine et des perspectives favorables en termes de distribution de dividendes.

L'augmentation des loyers devrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine, de même sur la mise en place d'une politique d'arbitrage pour investir dans des immeubles dont les loyers peuvent à la fois bénéficier d'une hausse rapide en cas de reprise et résister à un éventuel ralentissement.

2001 marque une rupture par rapport aux années précédentes et se caractérise par une phase de correction

salutaire ; un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, et la disparition d'une tension à la hausse sur les prix éloignent la formation d'une bulle immobilière. Le comportement mesuré des acteurs de l'immobilier a également permis d'éviter la constitution de stocks importants, les livraisons d'immeubles neufs en 2002 ne devraient pas placer le marché en position de sur-offre.

L'année 2002 se présente dans la même tendance que 2001 et son évolution reste tributaire de l'économie mondiale. Cependant, la situation saine du marché de l'immobilier de bureaux constitue la meilleure sécurité pour les investisseurs institutionnels ou privés.

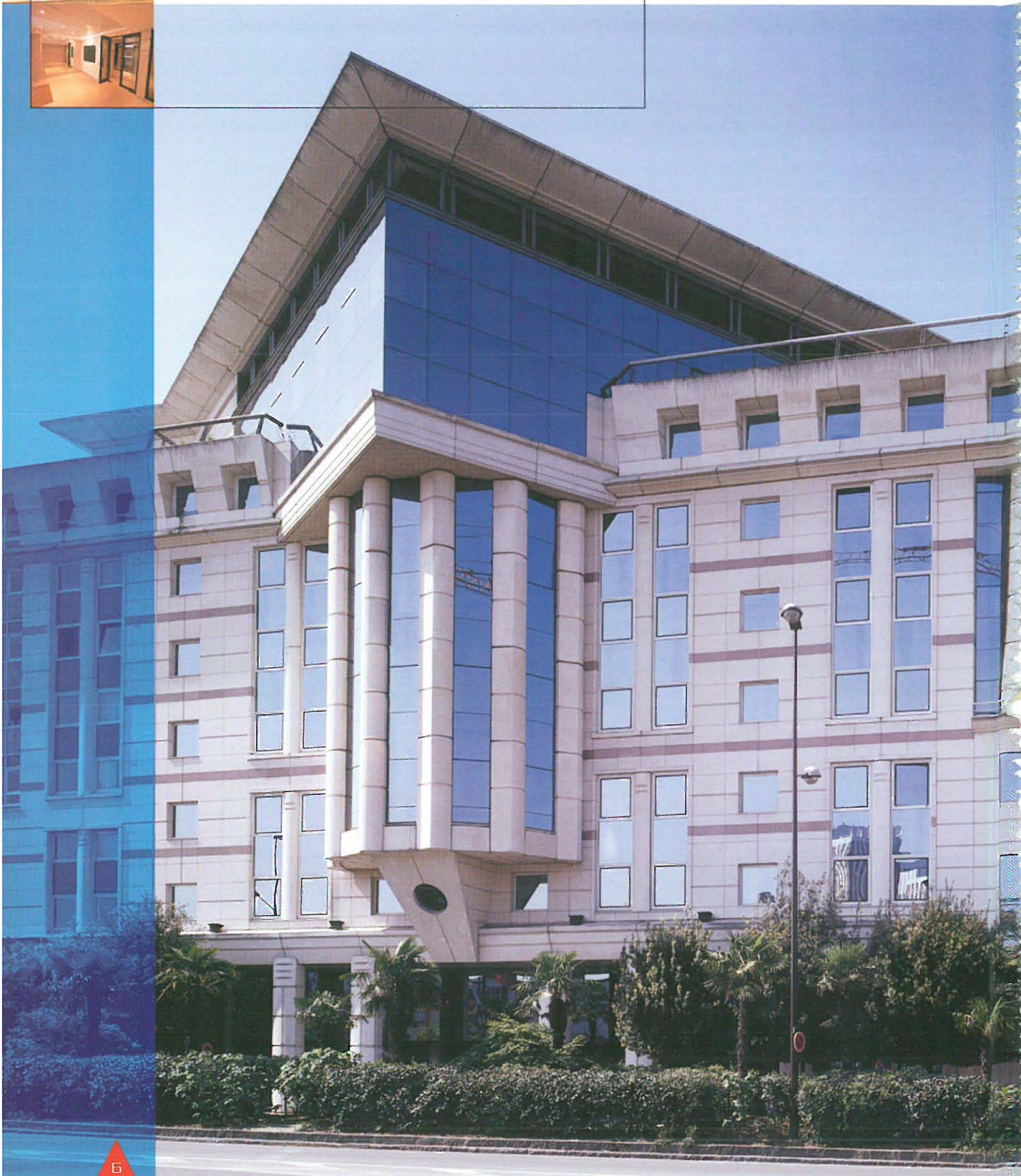
Chiffres significatifs (en millions d'Euros et de Francs).

	PF1		PF2	
	2000	2001	2000	2001
Capitaux propres après affectation	235	232	167	166
Actif net réévalué	212	218	151	156
Valeur comptable des actifs immobiliers	230	225	165	162
Valeur expertisée du patrimoine	206	209	149	151
Revenus locatifs bruts	19	19	14	14
Excédent brut d'exploitation	13	14	10	10
Bénéfice net	14	13	11	11
Cash-flow courant	14	14	10	11
Dividende	13	13	10	10
Nombre de parts fin de période	669 683	669 683	496 892	496 892
Actif net réévalué (ANR) par part	316	326	304	313
Cash-flow courant par part	20,76	20,74	20,73	21,37
Dividende par part en pleine jouissance	18,96	19,96	19,73	20,84



Marseille (1^{re})
La Canebière

Sèvres (92)



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis :

- en Assemblée Générale Ordinaire, pour vous rendre compte de l'activité de vos Sociétés et soumettre à votre approbation les comptes du 35^e exercice social de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et ceux du 32^e exercice social de LA PARTICIPATION FONCIERE 2.
- en Assemblée Générale Extraordinaire, pour vous proposer une modification des statuts.

Rapport de gestion

Assemblée Générale Ordinaire

CAPITAL - MARCHÉ DES PARTS

En 2001, les parts de LA PF1 et LA PF2 ont dégagé un rendement net respectif de 7,10 % et 7 %.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2001 pour la conversion en euros, la valeur nominale de la part a été portée de 152,45 € (1 000 F) à 153 € (1 003,61 F).

En conséquence, au 31 décembre 2001,

- le capital social de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 a été porté de 102 092 515 € (669 683 000 F) à 102 461 499 € (672 103 375 F), divisé en 669 683 parts de 153 €, réparties entre 11 415 associés,
- le capital social de LA PARTICIPATION FONCIERE 2 a été porté de 75 750 697 € (496 892 000 F) à 76 024 476 € (498 687 872 F), divisé en 496 892 parts de 153 €, réparties entre 8 578 associés.

L'augmentation s'est faite par prélèvement sur les primes d'émission.

en fin d'année, 281,27 € pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 295,75 € pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, soit un rendement net de 7,10 % et 7 % par rapport au dernier acompte sur dividende.

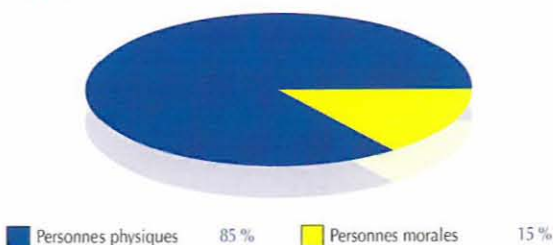
En fin d'exercice, 10 263 parts restaient inscrites sur les registres des offres de vente, 6 319 pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 3 944 pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, soit 0,94 % et 0,79 % du nombre total des parts. Les prix demandés sont, pour la plupart, supérieurs aux prix des transactions les plus fréquentes, de l'ordre de 18 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et de 10 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé le prix conseillé que devaient publier les sociétés de gestion. Elle a prévu une nouvelle organisation du marché des parts qui fera l'objet d'une explication détaillée dès la parution du règlement de la Commission des Opérations de Bourse établissant les modalités de fonctionnement.

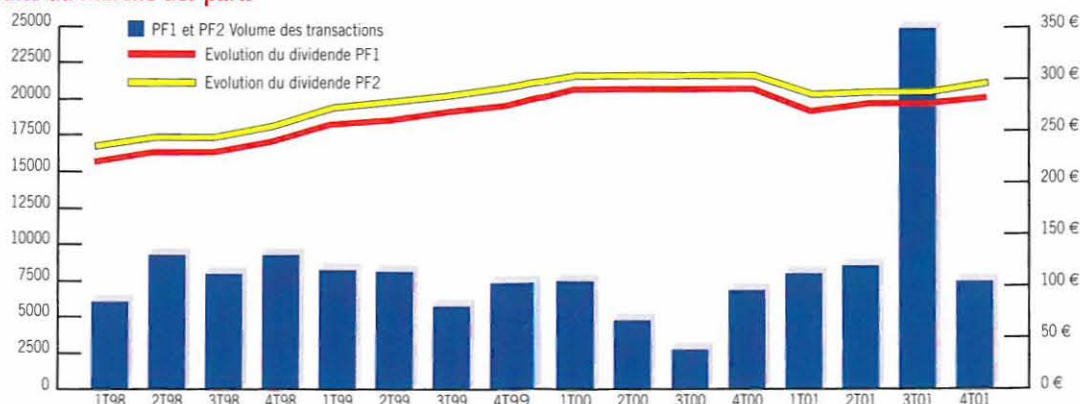
MARCHÉ SECONDAIRE

Au cours de l'exercice 31 759 parts ont été échangées, 18 300 pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 13 459 pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, soit respectivement 2,73 % et 2,71 % du nombre de parts en circulation, chiffres en augmentation par rapport à l'exercice précédent, mais du même ordre que ceux des années précédentes. La quasi-totalité de ces transactions a été réalisée par la société SOPPEP, société spécialisée du Groupe GPD, ce qui représente une collecte de plus de 8 millions d'euros. Les cessions se sont réalisées à différents prix, le prix d'achat le plus fréquemment constaté et publié dans les bulletins trimestriels étant en légère augmentation

Répartition des associés



Liquidité du marché des parts



Rapport de gestion

VALORISATION DES ACTIFS

La remise aux normes actuelles d'un immeuble à TOULOUSE-LABEGE pour un montant de 533 572 € a permis de majorer le nouveau loyer de 47 % rentabilisant l'investissement en travaux à 20 %.

ENTRETIEN - RÉNOVATIONS

La Société de Gestion attache une importance primordiale à la conservation et à l'amélioration du patrimoine.

Les travaux de gros entretien, non récupérables auprès des locataires comme le sont ceux d'entretien courant, se sont élevés à 927 454 € (6 083 697 F), montant légèrement inférieur aux prévisions du plan d'entretien qui étaient de 1 021 000 € (6 700 000 F). Pour la rénovation des locaux, à l'occasion du départ de locataires, les travaux se sont élevés à 1 500 845 € (9 844 895 F). A titre d'exemple, l'immeuble Pérusud à TOULOUSE-LABEGE qui s'est libéré cette année a pu être reloué immédiatement après d'importants travaux de remise aux normes actuelles pour un montant de 533 572 € (3 500 000 F) ; avec un loyer majoré de 47 %, l'investissement en travaux est rentabilisé à 20 %.

Le plan quinquennal d'entretien des immeubles a été comme chaque année révisé et actualisé. L'examen détaillé des toitures effectué au cours de l'exercice a révélé la nécessité d'engager un programme de réfection étalé sur les exercices 2002 à 2005. Pour cette année, les estimations de charges à ce titre sont de 457 347 € (3 000 000 F), ce qui majore les prévisions de grosses réparations et les porte à 1 219 592 € (8 000 000 F).

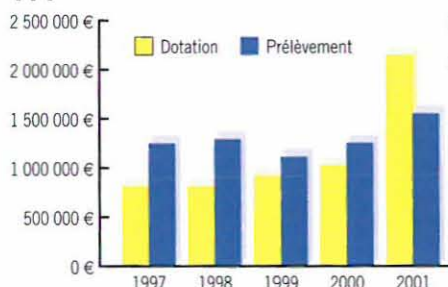
De même, les prévisions pour rénovation de locaux sont en augmentation en raison du départ annoncé de plusieurs locataires importants notamment à NANTES et à TOULOUSE ; elles s'élèvent à 1 006 164 € (6 600 000 F).

Pour tenir compte de ces prévisions, le pourcentage appliqué à la valeur comptable des immeubles a été porté de 0,40 % à 0,45 % pour déterminer la dotation annuelle aux comptes de provisions pour grosses réparations. La dotation qui en résulte est de 1 740 614 € (11 417 677 F), soit 5,23 % des loyers facturés.

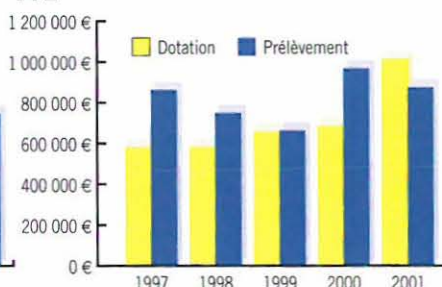
L'installation d'équipement de climatisation dans les immeubles de bureaux et d'activités se poursuit ; 770 152 € (5 051 867 F) ont été investis cette année à ce titre.

Dotation aux provisions pour grosses réparations et prélèvements annuels.

PF1

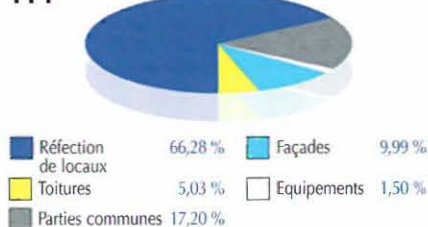


PF2

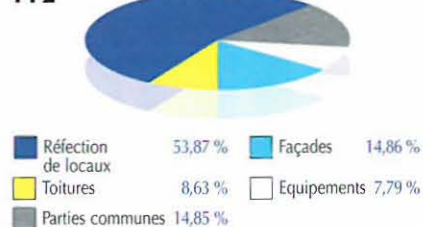


Détail des prélèvements sur la provision pour grosses réparations de 2001

PF1



PF2



Marseille (1^{er})



Marne-la-Vallée (77)
Lognes Le Mandinet

Rapport de gestion

LA TOUR AURORE

Indépendamment de l'entretien des autres immeubles du patrimoine, les locaux de la tour Aurore, à Paris La Défense, font l'objet d'une dotation spéciale en raison de l'importance des travaux décidés par la copropriété. Cette dotation étalée sur deux ans, calculée à partir du marché des travaux de désamiantage, est de 1 135 967 € (7 451 453 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et de 283 992 € (1 862 863 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

Les travaux n'ont pu commencer en 2001, comme souhaité, en raison de la présence de plusieurs locataires maintenus dans les lieux le temps d'une expertise judiciaire. Début mars 2002, 98 % des surfaces étaient libérées, les derniers départs devant s'effectuer dans le courant du 2ème trimestre.

La préparation du chantier est en cours mais l'enlèvement de l'amiante ne commencera qu'après évacuation

complète pour des raisons de sécurité et des risques de contamination. Les flocages d'amiante qui recouvrent la totalité des plafonds des bureaux doivent être retirés, ce qui entraîne, puisqu'ils font partie intégrante du gros-œuvre, une obligation de mise aux normes de sécurité actuelles, notamment celles concernant la protection contre l'incendie, d'où l'importance des travaux à réaliser, très proches d'une reconstruction. Pour une éradication totale de l'amiante dans la tour, les travaux de retrait pourraient être étendus aux allèges des façades. La durée prévisionnelle du chantier est d'environ trente mois. Pour ce qui concerne les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE, leur dernier locataire a quitté les lieux en octobre 2001. Le financement des travaux à réaliser sera assuré par les disponibilités actuelles, les cessions réalisées en 2001 et les provisions pour grosses réparations, ainsi que, si nécessaire, par un recours à l'emprunt.

Evolution des provisions pour grosses réparations (après prélèvements) en €.

	PF1 (€)	PF2 (€)
31/12/97	3 708 936	1 746 975
31/12/98	3 226 257	1 576 812
31/12/99	3 034 826	1 570 549
31/12/00	2 804 373	1 285 702
31/12/01	3 397 980	1 424 368

ARBITRAGES

Au cours de l'année 2001, les ventes d'immeubles se sont élevées à 6,5 M€. Les ventes concernaient essentiellement des biens vacants ou partiellement vacants depuis de longs mois.

Au cours de l'année 2001, les ventes d'immeubles s'élèvent à 6 520 789 € (42 773 570 F).

Ces ventes concernaient essentiellement des biens vacants, ou partiellement vacants, depuis de longs mois : celles des immeubles Occitania à Toulouse (31), rue Horace Vernet à Roubaix (59), Espace Ravel à Nevers (58), représentent à elles seules plus de la

moitié du total des cessions.

Un seul investissement a été réalisé en 2001, deux nouveaux lots dans l'immeuble rue Troyon à SEVRES (92) où LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2 sont déjà copropriétaires. L'acquisition faite au prix de 1 133 611 € (7 436 000 F) offre une rentabilité immédiate de 8,60 %. Le solde du produit des ventes est réservé en l'attente de la fixation du coût des travaux de reconstruction à réaliser dans la tour Aurore.

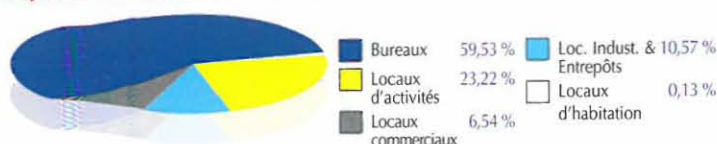
Composition du patrimoine en m²

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux Indust. & entrepôts	Locaux d'habitation	TOTAL
Paris	11 044	8 017	2 776			21 837
Région parisienne	90 063	8 150	69 646	14 330	482	182 671
Province	126 692	8 867	16 439	26 126		178 124
TOTAL	227 799	25 034	88 861	40 456	482	382 631

Répartition géographique en m2



Répartition sectorielle en m2



Rapport de gestion

Marseille (1^{er})

EXPERTISES

Les plus fortes hausses de valeurs des immeubles sont dues à la concrétisation d'augmentations significatives de loyers à la suite de nouvelles locations et de renouvellement de baux.

La société FONCIER EXPERTISE a procédé cette année à l'expertise des biens acquis en janvier 2001 à Sèvres, ainsi qu'à la révision quinquennale de la valeur des immeubles acquis en 1989 et en 1995, expertisés pour la première fois, en 1991 et 1996, et à l'actualisation annuelle des valeurs des autres immeubles.

Les valeurs d'expertise continuent leur progression en 2001. A périmètre égal, l'augmentation est de 2,87 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et de 2,92 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2. La hausse est cependant moins importante qu'en 2000, et ce, notamment, par la prise en compte du ralentissement économique mondial et ses conséquences sur les loyers et les valeurs vénale.

Il faut souligner que la hausse des estimations n'est pas automatique sous l'effet de l'augmentation générale des valeurs du marché de l'immobilier. Les augmentations les plus significatives constatées concernent essentiellement les bureaux situés en région parisienne, dans la banlieue ouest, et à Toulouse, mais les plus fortes hausses sont dues à la concrétisation d'augmentation significative de loyers à la suite de nouvelles locations et de renouvellements de baux comme à Châtillon (92) 17 % et à Toulouse (31) 47 %.

L'estimation globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de 360 253 797 € (2 363 110 000 F), soit 208 875 277 € (1 370 132 000 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 151 378 520 € (992 978 000 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

Ces valeurs d'expertise déterminent :

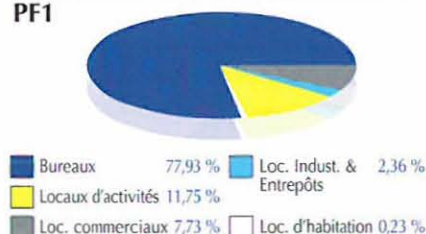
- la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué, qui était au 31 décembre 2001 de 218 200 054 € (1 431 298 526 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 155 491 028 € (1 019 954 281 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, soit respectivement, par part, 325,83 € (2 137,28 F) et 312,93 € (2 052,67 F), contre 2 075,66 F et 1 994,42 F en 2000,
- La valeur de reconstitution qui, en incluant les frais et droits nécessaires à la reconstitution de la Société, s'établit à 253 805 827 € (1 664 857 090 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et à 181 031 113 € (1 187 486 257 F) pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, soit respectivement, par part, 378,99 € (2 486,04 F) et 364,33 € (2 389,83 F).

Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

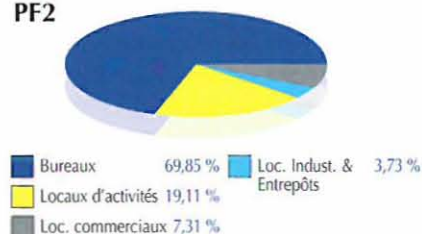
	Locaux d'activités	Locaux d'habitation	Bureaux	Locaux commerciaux	Loc. indust. & entrepôts	Total
Paris	0,58		10,40	3,60		14,58
Région parisienne	12,13	0,14	35,00	1,89	1,21	50,37
Province	2,13		29,13	2,06	1,73	35,05
TOTAL	14,84	0,14	74,53	7,55	2,94	100

Répartition sectorielle en valeur vénale

PF1



PF2





Les Ulis (91)

Rapport de gestion

PERSPECTIVES ET STRATEGIE

En 2002, malgré le ralentissement économique, l'objectif d'augmentation régulière du dividende de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2 devrait être assuré. En effet, LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2 disposent d'un potentiel de valorisation de leurs loyers fondé sur l'écart constaté entre les prix de relocation et les loyers des locataires en place. D'ores et déjà, les loyers des locaux reloués depuis le début de l'année ont augmenté de 10 %.

Cet objectif d'augmentation du dividende et de valorisation des actifs sera renforcé par la stratégie mise en place par la Société de Gestion :

- un développement des ventes d'actifs immobiliers dont la contribution à la rentabilité et à la valorisation est insuffisante,
- un réinvestissement des capitaux disponibles assurant la pérennité locative et la valorisation des actifs renforcée par le recours à l'emprunt.

CESSION D'ACTIFS

Chaque année, une analyse approfondie du patrimoine est effectuée permettant de fixer le programme de vente des éléments du patrimoine. Les principaux critères retenus pour l'établissement de ce plan de cession sont notamment :

- la qualité immobilière des biens étudiés,
- la marge de progression de loyer,
- la nécessité de travaux importants à réaliser par rapport au potentiel d'évolution des loyers.

Cette analyse a permis de recenser un certain nombre d'actifs immobiliers pouvant être cédés. Le programme de cession s'effectuera sur plusieurs exercices. En effet, afin d'optimiser le prix de cession des immeubles, un travail de préparation est nécessaire (optimisation de l'état locatif, négociation éventuelle avec les locataires, gestion des copropriétés, règlement des litiges...).

Les ventes seront organisées dans le respect de la réglementation qui limite l'arbitrage des immeubles à 5 %, chaque année, de la valeur vénale du patrimoine.

EMPRUNTS ET SÛRETÉS

Les produits générés par les ventes ainsi que l'endettement à long terme permettront de nouveaux investissements répondant aux impératifs d'amélioration de la rentabilité et de valorisation du patrimoine.

En effet, à défaut de pouvoir ouvrir de nouvelles souscriptions, compte tenu de la réglementation, le développement des Sociétés se fera aussi par des acquisitions à crédit, au moyen d'emprunts à long terme, garantis si nécessaire par une hypothèque sur les immeubles concernés.

Un projet de résolution est soumis à l'assemblée pour autoriser la Société de Gestion à consentir des sûretés

réelles en cas d'emprunt à long terme, ceci dans la limite des emprunts déjà autorisés.

Le recours à l'emprunt, favorable dans une période où les taux d'intérêt sont plus faibles que les taux de rentabilité des immeubles acquis, permettra de contribuer à l'évolution du dividende, d'augmenter l'actif net de vos Sociétés et, par conséquent, leur potentiel de valorisation.

INVESTISSEMENTS

La recherche des investissements sera axée principalement à Paris et région parisienne, Lille, Lyon, Marseille-Aix, car ce sont les marchés d'immobilier d'entreprise permettant le mieux d'assurer pérennité locative et valorisation.

De façon plus marginale, seront étudiés des investissements à Strasbourg, Nantes, Nice et Toulouse ; des immeubles indépendants à usage de bureaux, ainsi que les entrepôts et les locaux d'activités seront particulièrement recherchés, de même les lots de copropriété dépendant d'immeubles dans lesquels LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2 sont déjà copropriétaires.

RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE

La mise en place de cette politique d'arbitrages engagée par la Société de Gestion répond aux impératifs d'un patrimoine vivant pour l'adapter au marché et éviter toute sclérose. Elle est nouvelle et nécessaire pour rattraper un retard de près de 30 ans puisque, jusqu'à une date récente, les SCPI n'étaient pas autorisées à procéder à des cessions d'immeubles. Pour cette raison, les moyens nécessaires à ces opérations n'ont pas été prévus à l'origine.

La Société de Gestion, en proposant une résolution spéciale, souhaite une rémunération exceptionnelle, au maximum de 1,25 % du prix net, sur les ventes et les achats qui seront réalisés au cours de l'année 2002 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2002.

GESTION

La Société de Gestion a mis en place, dans le cadre des engagements de qualité ISO 9002, une intervention directe systématique auprès des locataires dès les premiers signes de défaillance.

LOYERS

La perception des loyers et charges facturés aux locataires en place s'est effectuée dans les conditions habituelles ; au 31 décembre 2001, les encaissements représentaient 97,97 % des factures établies, contre 97,45 % en 2000 et 96,67 % en 1999.

Malgré le manque de recettes dû principalement au départ des locataires de la tour Aurore, les loyers sont en augmentation de 3,48 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et 5,47 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2.



Rapport de gestion

CHARGES

Pour cette même raison, les charges, hors celles facturées aux locataires, sont cette année en augmentation, elles représentent 34,12 % des revenus de LA PARTICIPATION FONCIERE 1, et 29,15 % de ceux de LA PARTICIPATION FONCIERE 2, contre respectivement 28,87 % et 26,57 % l'exercice précédent. Ce poste intègre la hausse significative de la dotation aux comptes de provisions pour grosses réparations, et le doublement de la dotation aux comptes de créances douteuses.

LITIGES

Cette dotation aux comptes de provisions pour créances douteuses traduit en premier lieu une légère augmentation du nombre des défaillances d'entreprises : 22 contre 20 en 2000, et des créances produites, TVA incluse : 310 481 € (2 036 622 F) contre 235 884 € (1 547 296 F) en 2000. Il convient de noter que les deux tiers de ces créances sont le fait de deux locataires importants, les sociétés REA et SYNERESE. D'autre part, il a fallu constituer une provision de 168 171 € (1 103 130 F) pour chacune des Sociétés correspondant à un éventuel remboursement de loyers à la société DECATHLON qui a demandé le renouvellement de son bail depuis juillet 1999 à un prix inférieur de moitié ; une procédure de résiliation de bail, sans indemnité, a été engagée.

Pour ce qui concerne les trois anciens locataires de la tour Aurore qui tentent d'obtenir une indemnité de résiliation de bail, aucune décision judiciaire n'a été rendue. Néanmoins, il a été estimé prudent de constituer une provision complémentaire de 247 730 € (1 625 000 F).

Les reprises sur provisions sont identiques à celles de l'année dernière pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, mais inférieures de moitié pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1. Elles correspondent, pour l'essentiel, à l'annulation d'anciennes créances, devenues irrécouvrables, sur des sociétés en liquidation judiciaire.

Pour le recouvrement des loyers et charges, le nombre de poursuites judiciaires s'est considérablement réduit ; en fin d'année, seules dix procédures contre des locataires en place étaient engagées et cinq commandements de payer avaient été délivrés. Pour réduire ce type de procédures, la Société de Gestion a mis en place, dans le cadre des engagements de qualité ISO 9002, une intervention directe systématique auprès des locataires dès les premiers signes de défaillance. Cette politique a permis, dans bien des cas, d'obtenir soit une réduction de surface, soit une libération anticipée des locaux loués, avant dépôt de bilan ou aggravation des dettes.

TAUX D'OCCUPATION

Au cours de l'exercice, 189 locaux ont été reloués, représentant 50 807 m², soit 29 659 m² de bureaux, 20 661 m² de locaux d'activités et 487 m² de locaux divers. En fin d'année, les locaux vacants représentaient 28 720 m² pour un loyer annuel estimé à 2 477 300 € (16 250 000 F), contre 33 291 m² et 2 058 062 € (13 500 000 F) fin 2000. Dans ce stock sont compris les locaux de la tour Aurore qui, pour 4 766 m², représentent un loyer, au prix des baux résiliés, de 732 000 € (4 801 605 F).

Ainsi, le taux d'occupation du patrimoine, tour Aurore comprise, accuse une baisse sensible, pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1, 91,57 % contre 94,42 % fin 2000 ; pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2 qui ne détient que 20 % des locaux de la tour Aurore, le taux est en légère hausse, 94,91 % contre 93,71 % fin 2000.

Hormis les bureaux de la tour Aurore, le tiers des locaux vacants se situe en région parisienne dans les banlieues nord et est ; il s'agit de locaux d'activités à LA COURNEUVE, AUBERVILLIERS, LOGNES et PANTIN. A TOULOUSE, les bureaux disponibles qui sont en nette régression représentent 15 % du stock, avec 3 300 m².



Palaiseau (91)

Rapport de gestion

RELOCATIONS

Les congés reçus pour le premier semestre 2002 n'appellent pas de commentaires particuliers, sauf celui de la société HERMES pour ses locaux de PANTIN qui ne pourront pas être reloués au prix actuel. Dans tous les autres cas, s'agissant de locations consenties en période de crise, la situation du marché laisse présumer une augmentation sensible des loyers.

DIVIDENDES

Sur les trois dernières années, l'augmentation moyenne du dividende est de l'ordre de 5 % par an.

L'analyse de ces congés, les négociations en cours pour les relocations et les conditions toujours favorables du marché permettent une nouvelle augmentation du dividende dès le premier trimestre 2002 ; l'acompte du premier trimestre sera porté à 5,15 € pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et à 5,35 € pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, ce qui représente pour ces trois dernières années une augmentation moyenne du dividende de l'ordre de 5 % par an.

COMPTES ANNUELS

POUR LA PARTICIPATION FONCIERE 1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 24 149 797 € contre 23 770 584 €, en augmentation de 379 213 € par rapport à l'exercice 2000.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 712 424 € contre 548 783 € en 2000.

Compte tenu des dotations aux comptes d'amortissement de 441 168 € et aux comptes de provisions de 2 738 480 €, dont 2 146 468 € pour les grosses réparations, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 13 294 425 €.

Sur le bénéfice net distribuable,

<i>bénéfice de l'exercice</i>	13 294 425,12 €
<i>report à nouveau antérieur</i>	+ 3 720 704,07 €
<i>soit,</i>	17 015 129,19 €

nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant

des acomptes déjà versés :	13 363 912,56 €
et d'affecter le solde :	3 651 216,63 €

au report à nouveau.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 19,96 € contre 18,96 € en 2000 et 17,94 € en 1999.

Le report à nouveau représentera 5,45 € par part contre 5,56 € en 2000, soit 98 jours de dividende.

POUR LA PARTICIPATION FONCIERE 2

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 17 610 756 € contre 16 973 442 €, en augmentation de 637 314 € par rapport à l'exercice 2000.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 412 080 € contre 331 477 € en 2000.

Compte tenu des dotations aux comptes d'amortissement de 281 805 € et aux comptes de provisions de 1 467 678 €, dont 1 014 104 € pour les grosses réparations, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 10 482 037 €.

Sur le bénéfice net distribuable,

<i>bénéfice de l'exercice</i>	10 482 036,51 €
<i>report à nouveau antérieur</i>	+ 1 870 776,38 €
<i>soit,</i>	12 352 812,89 €

nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant

des acomptes déjà versés :	10 353 604,75 €
et d'affecter le solde :	1 999 208,14 €

au report à nouveau.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 20,84 € contre 19,73 € en 2000 et 19,08 € en 1999.

Le report à nouveau représentera 4,02 € par part contre 3,77 € en 2000, soit 69 jours de dividende.

INFORMATIONS

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Au Conseil de LA PARTICIPATION FONCIERE 1, les mandats de Messieurs BARDIN, HARPILLARD et de la société NORWICH UNION DIRECT viennent à expiration cette année.

Monsieur BARDIN et la Société NORWICH UNION DIRECT se représentent à vos suffrages.

Au Conseil de LA PARTICIPATION FONCIERE 2, les mandats de Messieurs BARDIN, PECCOLO et de la société AXA COLLECTIVITÉS viennent également à expiration.

Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.

Trois postes sont ainsi à pourvoir au Conseil de LA PARTICIPATION FONCIERE 1.

Au Conseil de LA PARTICIPATION FONCIERE 2, quatre postes sont à pourvoir, un poste étant resté vacant depuis la dernière assemblée générale.

Six candidatures se sont manifestées dans le délai fixé pour le Conseil de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et quatre pour celui de LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

Rémunération des Conseils de Surveillance

La rémunération des conseils de surveillance est fixée globalement depuis 1991, pour chaque Conseil, à 5 183,27 € (34.000 F).

Nous vous proposons de reconduire en 2002 cette rémunération au montant arrondi de 5 200 € pour chacun des conseils de surveillance et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.



Rapport de gestion

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Monsieur MECHAIN, commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur OLLIVIER, commissaire aux comptes suppléant, viennent à expiration avec la présente assemblée.

Nous vous proposons de renouveler le mandat de Monsieur MECHAIN, et de désigner Monsieur BRANDON, en remplacement de Monsieur OLLIVIER.

RELATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS

Les dirigeants et actionnaires de la société COFRAG, filiale à 99,85 % du GPD, outre les fonctions de direction au sein du GPD, ont également des fonctions de direction dans les autres sociétés filiales du Groupe, toutes à plus de 99 %, notamment dans :

- la Compagnie de Développement et d'Aménagement "CODA", société qui a pour activités, d'une part la promotion immobilière et, d'autre part l'assistance à maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. A ces deux derniers titres, elle intervient, en concurrence avec d'autres maîtres d'œuvre, pour la détermination de gros travaux à faire dans le patrimoine de LA PARTICIPATION FONCIERE et leur contrôle,
- la Société d'Approvisionnements et de Négociations Immobilières « SANI ». Cette société a pour activités la gérance d'immeubles et les transactions immobilières. Elle assure la gestion technique des immeubles collectifs du patrimoine de LA PARTICIPATION FONCIERE à Paris et en région parisienne ; elle procède, en concurrence avec d'autres agences, aux relocations de locaux vacants, à la vente ou à l'acquisition d'immeubles dans le cadre des arbitrages,
- la Société de Placement de Produits d'Epargne "SOPPEP" qui commercialise les produits du Groupe "GPD", et particulièrement, les parts de LA PARTICIPATION FONCIERE.

Ces opérations, dont chaque Conseil de Surveillance est tenu informé, sont décrites dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.



Paris (1^{er})
Bd Sébastopol



Clichy-la-Garenne (92)
Le Sirius

Rapport de gestion

Assemblée Générale Extraordinaire

La loi sur les nouvelles régulations économiques du 15 mai 2001 prévoit l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de toutes les sociétés civiles, y compris celles constituées avant 1978 comme les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2.

Avant cette immatriculation, la Société de Gestion propose une modification des statuts sur les points suivants :

PROROGATION DES SOCIÉTÉS

Les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1 et LA PARTICIPATION FONCIERE 2 ont été constituées il y a plus de trente ans pour une durée de cinquante années expirant, pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1 en 2016 et pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2 en 2019. Ces échéances, relativement proches, peuvent limiter les perspectives de long terme nécessaires à l'évolution des Sociétés ; une prorogation de la durée des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2050 est donc soumise à l'approbation des associés.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

La loi du 9 juillet 2001 a changé l'organisation du marché des parts de SCPI :

- le prix conseillé des parts, tel qu'il devait être fixé par la société de gestion, est supprimé,
- le registre des offres d'achat et de vente des parts est également supprimé.

Dorénavant, la société de gestion tiendra un nouveau registre où seront regroupés, non plus des offres, mais des ordres d'achat et de vente de parts. A l'expiration d'une période dont la durée, obligatoirement de moins de trois mois, sera fixée par la société de gestion, une confrontation des ordres permettra de déterminer un prix d'exécution. Un règlement et une instruction de la Commission des Opérations de Bourse préciseront les modalités d'application de ce dispositif. Dès réception, une information détaillée sera donnée aux associés.

Pour LA PARTICIPATION FONCIERE, cette nouvelle réglementation s'impose dès maintenant ; en conséquence, les paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 12 des statuts sont supprimés et remplacés par un nouveau texte faisant l'objet de la deuxième résolution.

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ET DE CESSIONS DE PARTS : SUPPRESSION DES TAUX DANS LES STATUTS

Les taux des commissions que la société de gestion est autorisée à percevoir sont statutaires, alors que seule leur mention dans la note d'information est suffisante. Le taux est pour les souscriptions, de 8,43 % hors taxes des capitaux souscrits. Pour les cessions de parts, il est de 7,66 % hors taxes du prix de cession conseillé, ou fixé forfaitairement à 76 € hors

taxes lorsque la société de gestion n'intervient pas dans la cession.

Par mesure pratique, compte tenu de la suppression du prix conseillé et des bouleversements que provoquera la réforme en cours du marché secondaire, il est préférable que seul le principe de la commission soit maintenu dans les statuts, mais que le taux soit publié dans la note d'information.

RECTIFICATIONS MATÉRIELLES

La Loi 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée a été abrogée et ses différents articles ont été insérés dans le code monétaire et financier. Les références à la loi seront donc remplacées par les références au code monétaire et financier, de même les références du règlement n° 94-05 de la Commission des Opérations de Bourse sont supprimées dans l'attente du nouveau règlement.

Les sommes exprimées en francs sont remplacées par des sommes en euros, et à l'article 28, le terme « bilan » est remplacé par les nouveaux états spécifiques aux SCPI.



Thiais (94)
Tour Europa



Créteil (94)
Europarc

Levallois (92)





Rapport des Conseils de Surveillance

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Au cours de l'exercice 2001, vos Conseils de surveillance ont exercé la mission inscrite dans nos statuts et suivant les dispositions qui régissent les SCPI.

Lors de chaque réunion des Conseils, nous avons pris connaissance de la situation des affaires en cours, entendu les explications de la Société de Gestion et procédé aux échanges de vue nécessaires, après consultation du Commissaire aux Comptes, sur les problèmes qui appelaient une prise de position.

Nous avons ainsi pu suivre la gestion de notre patrimoine au cours de l'exercice et considérons que notre mission s'est accomplie dans des conditions satisfaisantes.

LE PATRIMOINE SOCIAL a été l'objet des retouches maintenant habituelles. Il est analysé d'une façon suivie par la Société de Gestion pour mettre en évidence les éléments dont la rentabilité est insuffisante et sans perspective d'avenir.

La vente de ces éléments donne lieu à des réinvestissements dans les meilleurs secteurs et selon les implantations les plus appréciées par les entreprises.

En 2001, ces opérations d'arbitrage ont porté sur 1,8 % de la valeur totale du parc immobilier, ce qui traduit une saine prudence.

Cette reconstitution du parc constitue, en l'absence de souscriptions nouvelles, une part majeure de l'activité de la Société de Gestion et surtout un aspect nouveau de ses préoccupations, à côté des soins requis par la gestion proprement dite.

Vos Conseils estiment que la COFRAG a pratiqué cette novation de son rôle avec une efficacité louable, dans l'optique d'un accroissement de la rentabilité de nos capitaux. L'affaire particulière de la tour Aurore est suivie par vos Conseils avec un intérêt sourcilieux.

L'ESTIMATION DU PATRIMOINE, en partie sur la base des travaux de Foncier Expertise, marque une progression de 3 % au 31.12.01 par rapport à l'exercice précédent.

On peut constater que la résorption des effets de la crise subie depuis 1991 est bien avancée, puisque l'estimation de notre patrimoine est en hausse depuis trois exercices, soit environ 20 % de progression après une baisse cumulée de près de 40 %. Ce résultat a été atteint sans recours à des capitaux nouveaux, puisque les souscriptions sont suspendues, donc uniquement grâce à une politique volontariste de recyclage de valeurs investies.

La Société de Gestion doit être encouragée à poursuivre cette politique.

LA VALEUR DE LA PART, désormais fixée par le

marché, s'établit en fin d'exercice à 281,27 euros pour LA PF1 et à 295,75 euros pour LA PF2. Ces valeurs sont en baisse de plus de 2 % ce qui révèle une rupture de logique puisque la valeur du patrimoine, les valeurs de réalisation et de reconstitution et les dividendes servis sont en augmentation. Le lien entre la valeur de la part et ses références comptables devient indirect, ce qui a pour effet de désorienter temporairement les acquéreurs en attendant l'organisation du marché des parts qui aurait dû précéder cette réforme (elle ne devrait plus tarder).

Nous sommes donc dans une phase transitoire, peu satisfaisante pour les vendeurs (qui voudraient un prix plus proche des valeurs comptables) sans pour autant attirer des acquéreurs qui n'ont pas encore pris la mesure de l'amélioration de la rentabilité des SCPI.

LES RESULTATS

La gestion 2001 est affectée par la vacance de la tour Aurore, par la durée de la réalisation des travaux de gros entretien et de rénovation et par une légère augmentation des défaillances d'entreprises.

Malgré un taux d'occupation des locaux globalement en baisse (tout en restant supérieur à 90 %), les ressources « loyers plus produits financiers » sont en hausse (+ 4,2 % pour PF 1 et + 5,9 % pour PF 2). Une prudente politique de dotations aux provisions explique la baisse du bénéfice net de 5,9 % en PF 1 et de 1 % en PF 2.

Mais les dividendes sont en augmentation de plus de 5 % pour la troisième année consécutive ; la rentabilité des parts est supérieure à 7 %, ce qui devrait favoriser le marché des parts.

POUR CONCLURE

Après examen des données de la gestion, des explications reçues et des avis du Commissaire aux Comptes, notamment quant aux conditions de réalisation des transactions immobilières et aux relations de la Société de Gestion avec les sociétés du même Groupe, vos Conseils émettent un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats proposés par la Société de Gestion et, après avoir débattu particulièrement au sujet de la rémunération exceptionnelle demandée par la Société de Gestion sur les arbitrages d'immeubles, à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

Comme chaque année, vous allez procéder à l'élection des membres renouvelables des Conseils de Surveillance : nous vous proposons de réélire les Conseillers qui se présentent à vos suffrages.



Rapport des Conseils de Surveillance

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire est appelée à décider la prorogation de la durée des SCPI PF 1 et PF 2 jusqu'au 31 décembre 2050. Cette prorogation élargirait la perspective d'une politique patrimoniale à long terme.

Le deuxième projet de résolution remanie la rédaction de l'article 12 des statuts pour l'application de la loi du 9 juillet 2001, en ce qui concerne le nouveau régime du marché des parts. Nous notons qu'une information détaillée sera donnée à ce sujet aux associés, dès la publication des textes de la COB.

Les taux des commissions de souscription et de cession de parts ne seront désormais plus statutaires mais publiées dans la Note d'Information ; en cas de changement, l'Assemblée Générale sera amenée à en connaître après accord des Conseils de Surveillance.

Le quatrième projet de résolution concerne des modifications formelles de rédaction. Vos Conseils de Surveillance vous proposent donc d'adopter les projets de résolutions correspondant à ces quatre points.



Bordeaux (33)
Les Bureaux du Lac



Pantin (93)
L'Ourcq

Rapports du Commissaire aux Comptes

La Participation Foncière 1

RAPPORT GENERAL

Mesdames, Messieurs les 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 2001 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 arrêtés en euros tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion COFRAG. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juin 1999. 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 de la profession : 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles, déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont 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 . VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Mesdames, Messieurs les Associés,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de nouvelles conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L 214-76 précité.

Par ailleurs, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.



Rapports du Commissaire aux Comptes

1. Opérations réalisées avec votre société de gestion (COFRAG)

1.1. Rémunération

La charge représentée par la rémunération de la société de gestion, due statutairement à la COFRAG, s'élève à 1 971 308,80 euros H.T. contre 1 938 460,70 euros H.T. en 2000.

1.2. Location d'un emplacement de stationnement

Votre société loue (indivision 50/50), depuis le 1er septembre 2000, un emplacement de parking sis 12/14, rue Traversière - 92230 Gennevilliers - à votre société de gestion COFRAG.

A ce titre, un montant H.T. de 231,62 euros de loyers et 49,14 euros de charges a été facturé par SCPI au 31 décembre 2001.

2. Opérations réalisées avec d'autres sociétés

2.1. Honoraires d'état des lieux

La société SANI a facturé pour cet exercice la somme de 3 836,62 euros H.T.

2.2. Honoraires de recherche locataires

A ce titre, votre société a versé à la société SANI 120 818,29 euros H.T. d'honoraires sur l'exercice 2001.

2.3. Honoraires de négociation

Votre société a versé à la société SANI 7 348,05 euros H.T. d'honoraires pour la vente de locaux.

2.4. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société CODA a facturé pour cet exercice la somme de 22 105,67 euros H.T.

Fait à Aigremont, le 15 mars 2002

Bruno MECHAIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

La Participation Foncière 2

RAPPORT GENERAL

Mesdames, Messieurs les 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 2001 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 arrêtés en euros tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion COFRAG. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juin 1999. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.



Paris (8°)
Rue d'Artois

Rapports du Commissaire aux Comptes

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes de la profession : 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles, déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Mesdames, Messieurs les Associés,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de nouvelles conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 précité.

Par ailleurs, j'ai été informé que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Je certifie que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont 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. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES.

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

1. Opérations réalisées avec votre société de gestion (COFRAG)

1.1. Rémunération

La charge représentée par la rémunération de la société de gestion, due statutairement à la COFRAG, s'élève à 1 460 665,41 euros H.T. contre 1 417 631,42 euros H.T. en 2000.

1.2. Location d'un emplacement de stationnement

Votre société loue (indivision 50/50), depuis le 1er septembre 2000, un emplacement de parking sis 12/14, rue Traversière - 92230 Gennevilliers - à votre société de gestion COFRAG.

A ce titre, un montant H.T. de 231,62 euros de loyers et 49,14 euros de charges a été facturé par SCPI au 31 décembre 2001.

2. Opérations réalisées avec d'autres sociétés

2.1. Honoraires d'état des lieux

La société SANI a facturé pour cet exercice la somme de 4 472,82 euros H.T.

2.2. Honoraires de recherche locataires

A ce titre, votre société a versé à la société SANI 140 433,47 euros H.T. d'honoraires sur l'exercice 2001.

2.3. Honoraires de négociation

Votre société a versé à la société SANI 10 214,19 euros H.T. d'honoraires pour la vente de locaux.

2.4. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société CODA a facturé pour cet exercice la somme de 19 991,38 euros H.T.

Fait à Aigremont, le 15 mars 2002

Bruno MECHAIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Comptes annuels PF1

La Participation Foncière 1

Etat du patrimoine

Ivry (94)

	31/12/2001		31/12/2000	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

Terrains et Constructions locatives	+	223 966 584	+	208 875 277	+	229 645 416	+	206 323 738
Immobilisations en cours	+	589 177	+		+	589 177	+	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Commissions de souscription	+			+				
Frais de recherche des immeubles	+			+				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	93 886		+	116 255			
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	1 360 526		+	1 476 557			

Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			-				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	3 397 980		-	2 804 373			
Autres provisions pour risques et charges	-		-	-		-		

TOTAL 1		222 612 193		208 875 277		229 023 034		206 323 738
----------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	+		+		+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+		+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		+		+	
Immobilisations financières	+	189 532	+	189 532	+	207 662	+	207 662

Créances

Locataires et comptes rattachés	+	1 949 542	+	1 949 542	+	2 078 750	+	2 078 750
Autres créances	+	6 083 576	+	6 083 576	+	5 017 778	+	5 017 778
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 054 803	-	1 054 803	-	982 780	-	982 780

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	+	777 239	+	777 239	+	779 572	+	779 572
Fonds de remboursement	+		+		+		+	
Autres disponibilités	+	17 618 112	+	17 618 112	+	14 254 820	+	14 254 820

Provisions pour risques et charges

	-	747 000	-	747 000	-	548 816	-	548 816
--	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

Dettes

Dettes financières	-	4 401 262	-	4 401 262	-	4 313 185	-	4 313 185
Dettes d'exploitation	-	5 386 182	-	5 386 182	-	5 325 118	-	5 325 118
Dettes diverses	-	5 703 977	-	5 703 977	-	5 583 017	-	5 583 017

TOTAL 2		9 324 777		9 324 777		5 585 666		5 585 666
----------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	+		+		+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	460 963	+		+	439 762	+	
Produits constatés d'avance	-		-		-		-	

TOTAL 3		460 963				439 762		
----------------	--	----------------	--	--	--	----------------	--	--

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	232 397 934			235 048 461				
--	--------------------	--	--	--------------------	--	--	--	--

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

		218 200 054			211 909 404			
--	--	--------------------	--	--	--------------------	--	--	--



Sophia-Antipolis (06)
Athéna

Comptes annuels PF1

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres

	01/01/2001 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat n-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2001 Situation de clôture (€)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	102 092 515		368 984	102 461 499
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	130 092 554		- 368 984	129 723 570
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	163 728		- 8 073	155 655
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 021 040		- 2 572 968	- 3 594 008
Réserves				
Report à nouveau	2 284 203	1 436 501		3 720 704
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	14 131 705	- 14 131 705	13 294 425	13 294 425
Acomptes sur distribution	- 12 695 204	12 695 204	- 13 363 913	- 13 363 913
TOTAL GENERAL	235 048 461		- 2 650 528	232 397 934

Toulouse (31)
Europarc



Comptes annuels PF1

La Participation Foncière 1

Compte de résultat (du 01.01.2001 au 31.12.2001)

Ivry (94)

CHARGES (HORS TAXES)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2000 (€)	Totaux Partiels (€)
CHARGES IMMOBILIÈRES		7 790 471		7 539 048
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 768 541		4 929 223	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	170 467		246 554	
Grosses réparations	1 552 860		1 253 447	
Autres charges immobilières	1 298 602		1 109 823	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		5 617 414		5 043 273
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 971 309		1 938 461	
Diverses charges d'exploitation	466 457		869 284	
Dotation aux amortissements d'exploitation	441 168		467 863	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	393 829		195 855	
Provisions pour grosses réparations	2 146 468		1 022 994	
Provisions pour risques et charges divers	198 184		548 816	
Autres charges				
CHARGES FINANCIÈRES		2 333		11 044
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions	2 333		11 044	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		119 801		3
Charges exceptionnelles	119 801		3	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	13 530 020	13 530 020		12 593 368
BENEFICE NET		13 294 425		14 131 705
TOTAL GENERAL		26 824 445		26 725 073

PRODUITS (HORS TAXES)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2000 (€)	Totaux Partiels (€)
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES		24 149 797		23 770 584
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	19 098 143		18 455 607	
Charges facturées	4 768 541		4 929 223	
Produits annexes	283 113		385 754	
AUTRES PRODUITS		1 874 678		1 928 507
Reprises d'amortissements d'exploitation	12			
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	321 805		675 060	
Provisions pour grosses réparations	1 552 860		1 253 447	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		712 424		548 783
Divers produits financiers	712 424		546 938	
Reprises de provisions sur charges financières			1 845	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		87 546		477 198
Produits exceptionnels	87 546		477 198	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS	26 824 445	26 824 445		26 725 073
PERTE NETTE				
TOTAL GENERAL		26 824 445		26 725 073



Roissy (95)
Parc des Reflets

Annexe

La Participation Foncière 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2001, l'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 232 397 933,54 €.

Pour l'exercice 2001, le bénéfice s'établit à 13 294 425,12 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 19,96 €.

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2001, la conversion

du capital de LA PARTICIPATION FONCIERE 1 en euros a été réalisée par une augmentation de capital de 368 983,79 €, soit 2 420 375 F, prélevée sur les primes d'émission. La valeur nominale de la part de 152,45 € (1 000 F) est portée à 153 €. Le capital social qui s'élevait à 102 092 515,21 € (669 683 000 F) est désormais fixé à 102 461 499 €, divisé en 669 683 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes annuels sont présentés dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuation de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode des coûts historiques.

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux principes comptables généralement admis, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les règles comptables désormais applicables sont celles définies par l'arrêté du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables, applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, modifiées par le règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999, règlement homologué par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les règles comptables ainsi définies ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s). En effet, les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion sur le moyen ou le long terme d'un patrimoine immobilier locatif selon des méthodes juridiques et fiscales qui rapprochent au maximum cette propriété collective de la situation d'un propriétaire direct.

Ces coûts correspondent aux coûts d'acquisitions enregistrés en comptabilité à la date d'acquisition des actifs.

- La deuxième colonne «valeurs estimées» présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs à la date de clôture de l'exercice et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

REGLES GENERALES D'EVALUATION

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 ont fait l'objet d'une réévaluation.

Conformément au plan comptable des SCPI et en application de l'article 2 de l'arrêté du 26/4/95, aucune dépréciation des immeubles n'a été constatée.

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 2 858 682 €, il se rattache à des constructions dont le montant est de 12 718 362 €.

CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Les documents de synthèse sont depuis le 31/12/00 composés de l'«Etat du patrimoine», d'un tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», du «Compte de résultat» et de l'Annexe.

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

- La première colonne «valeurs bilantielles» présente les éléments du patrimoine aux coûts historiques.

Annexe aux Comptes annuels PF1

Valeurs vénale des immobilisations locatives

Dans le cas des SCPI, la valeur vénale d'un immeuble est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble. A l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

La société FONCIER EXPERTISE a procédé à l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2001 en utilisant les deux méthodes suivantes :

- la méthode "par comparaison",
- la méthode "par le revenu".

La Société FONCIER EXPERTISE a procédé cette année à l'expertise du bien acquis en janvier 2001, à Sèvres, ainsi qu'à la révision quinquennale de la valeur des immeubles acquis en 1989 et 1995, expertisés pour la première fois en 1991 et 1996 et à l'actualisation annuelle des valeurs des autres immeubles.

Patrimoine	Global (€)	Par part (€)
Valeur vénale/expertise	208 875 277	311,90
Valeur comptable	224 555 761	335,32
Valeur de réalisation	218 200 054	325,83
Valeur de reconstitution	253 805 827	378,99

Valeurs mobilières de placement

Elles sont inscrites en comptabilité à leur prix d'acquisition. Si en fin d'exercice une moins-value est globalement constatée sur un portefeuille de titres de même nature, une provision pour dépréciation est constituée pour le montant de cette moins-value.

III-TABLEAUX CHIFFRES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Etat de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2001 (€)	Acquisitions (€)	Diminutions (€)	Valeur brute au 31/12/2001 (€)
Terrains et immeubles locatifs	218 187 212	566 805	6 401 578	212 532 440
Agencements, aménagements	11 458 204	554 225	398 285	11 614 144
Immobilisations en cours	589 177	-	-	589 177
TOTAL	230 234 594	1 121 031	6 799 864	224 555 761

Les plus ou moins-values sur cession d'immeubles sont imputées sur les capitaux propres conformément à la réglementation des SCPI.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2001		Valeurs 2000	
	Comptables (€)	Estimées (€)	Comptables (€)	Estimées (€)
Bureaux	175 376 963	162 773 627	178 119 796	158 573 657
Locaux industriels et entrepôts	3 986 685	4 931 726	3 984 779	4 809 766
Locaux commerciaux	12 372 365	16 137 796	15 277 970	17 717 625
Locaux d'activités	32 678 224	24 544 292	32 649 665	24 475 690
Habitations	141 524	487 837	202 383	747 000
TOTAL	224 555 761	208 875 277	230 234 593	206 323 738

Le poste "immobilisations en cours", figurant sur l'état du patrimoine de PF1 pour 589 177 €, a été intégré dans la rubrique "terrains et constructions locatives" du tableau ci-dessus car il correspond à un terrain acquis par un bail de longue durée sur un immeuble à Lyon. La "Composition détaillée du patrimoine" figure en pages 43 à 48 du présent document.



Bordeaux (33)
Le Kennedy

Annexe aux Comptes annuels PF1

Etat des provisions

	Montant au 01/01/2001 (€)	Dotations de l'exercice (€)	Reprises de l'exercice (€)	Montant au 31/12/2001 (€)
Provisions pour grosses réparations	2 804 373	2 146 468	1 552 860	3 397 980
TOTAL PROVISIONS	2 804 373	2 146 468	1 552 860	3 397 980

Le taux forfaitaire de la dotation aux provisions pour grosses réparations est passé sur cet exercice de 0,40 % à 0,45 % appliqué à la valeur comptable totale des immeubles et ce, en fonction de l'actualisation du plan quinquennal d'entretien.

La nature et l'estimation des montants de travaux prévus sont déterminées par les services techniques à l'occasion des visites des immeubles ou sur la base des informations communiquées par les syndicats pour les immeubles de copropriété.

Une provision complémentaire pour les travaux en vue de l'opération d'éradication de l'amiante de la tour Aurore à Courbevoie a été constituée pour 1 135 967 €.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2001 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2000 d'un montant de 14 131 705,05 € à une distribution de dividende à hauteur des acomptes déjà versés, soit 12 695 204,18 €, et le surplus, soit 1 436 500,87 €, au report à nouveau.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

CREANCES

Créances locataires et comptes rattachés

Elles correspondent aux soldes débiteurs des comptes locataires et aux comptes rattachés.

Autres créances

	2001 (€)	2000 (€)
Créances fiscales et sociales	200 114	156 212
Débiteurs divers	294 785	97 079
Fournisseurs débiteurs		1 482
Avances sur acquisition d'immeubles		28 340
Provisions sur charges versées aux syndicats	5 588 678	4 734 665
TOTAL DES AUTRES CREANCES	6 083 576	5 017 778

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées essentiellement d'O.P.C.V.M inscrites en comptabilité à leur prix d'acquisition. Ce prix fait l'objet d'une comparaison avec les cours à la clôture de l'exercice.

En cas de cessions de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût moyen unitaire pondéré.

Composition du portefeuille

	Nombre de titres	Valeurs de souscription (€)	Cours au 31/12/2001 (€) Unitaire*	Valorisation	+ ou - value** latente (€)
Obligation OAT XEU*	580 000	625 005	1,01	586 518	-38 488
Sicav OBC Court terme	8	138 795	20 488,24	163 906	25 111
TOTAL		763 801		750 423	-13 377

* Cours hors coupon

** Une provision de 13 377 € a été constituée sur l'exercice pour tenir compte de la moins-value latente.

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie est placé en certificats de dépôts négociables.

Annexe aux Comptes annuels PF1

PROVISIONS

	Montant au 01/01/2001 (€)	Dotations de l'exercice (€)	Reprises de l'exercice (€)	Montant au 31/12/2001 (€)
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	967 894	393 829	320 837	1 040 886
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	14 886		969	13 917
Provisions pour risques et charges**	548 816	198 184		747 000
TOTAL PROVISIONS	1 531 596	592 013	321 805	1 801 803

* Les provisions pour dépréciation des créances locatives sont individualisées, locataire par locataire, et constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

** La provision qui a été constituée concerne la tour AUREOLE à Courbevoie.

DETTES

Dettes financières

Elles correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires et aux soldes créditeurs de banques.

Dettes d'exploitation

	2001 (€)	2000 (€)
Comptes locataires créditeurs	485 597	1 263 801
Locataires provisions de charges reçues	4 053 385	3 392 788
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	847 199	668 529
TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION	5 386 182	5 325 118

Dettes diverses

	2001 (€)	2000 (€)
Dettes fiscales et sociales	795 451	760 058
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	91 873	107 856
Associés dividendes à payer	3 441 375	3 324 309
Créditeurs divers	1 375 278	1 390 793
TOTAL DES DETTES DIVERSES	5 703 977	5 583 017

CAPITAUX PROPRES

Evolution du capital

Date de création : 1966 Capital initial : 81 865 € Nominal de la part : 152,45 €*

Année	Montant du capital nominal au 31/12 (€)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (€)	Prix du marché au 31/12 ⁽¹⁾ (€)
1997	102 092 515	0	669 683	12 012	0	219,53
1998	102 092 515	0	669 683	12 138	0	239,34
1999	102 092 515	0	669 683	11 714	0	273,65
2000	102 092 515	0	669 683	11 613	0	289,65
2001	102 461 499	0	669 683	11 415	0	281,27

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

* Conversion du capital en euros par augmentation de capital prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 368 983,79 €. Le prix nominal de la part est porté de 152,45 € (1 000 F) à 153 €.

Prime d'émission

Le montant brut de la prime d'émission au 1^{er} janvier 2001 de 130 092 554,09 € est porté après prélèvement de 368 983,79 € pour l'augmentation de capital à 129 723 570,30 €.



Paris (11°)
Av. Philippe Auguste

Annexe aux Comptes annuels PF1

IV - INFORMATIONS DIVERSES

Produits à recevoir

	Montant (€)
Locataires et comptes rattachés	330 769
Autres créances d'exploitation	46 440
Disponibilités	50 571
TOTAL	427 779

Charges à payer

	Montant (€)
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	26 565
Charges immobilières	975 254
Frais d'Assemblée Générale	43 955
Honoraires expertises des immeubles	51 833
Divers	41 627
TOTAL	1 139 234

Etat des charges à répartir

Elles sont constituées notamment par les frais d'acquisition, la T.V.A non récupérable sur immobilisations, les frais de recherche locataires, et sont amorties linéairement comme suit :

- Frais d'acquisition : 20 ans
- TVA non récupérable : 20 ans
- Frais de recherche : 3 ans

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au 01/01/2001 (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Dotations (€)	Sorties* ou reprises (€)	Montant net au 31/12/2001 (€)
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	116 255			22 369		93 886
Autres frais d'acquisition des immeubles	1 476 557	35 749	6 070	150 056	4 346	1 360 526
Autres charges à étaler	439 762	289 944	257 201	268 743	257 201	460 963
TOTAL	2 032 574	325 694	263 271	441 168	261 547	1 915 376

* Frais entièrement amortis

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant (€)
Charges diverses, fournitures et services	1 562 317
Taxes locatives	371 272
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 933 590
Travaux, entretien courant	330 852
Assurances	132 022
Taxes foncières	1 806 948
Taxes sur les bureaux en IDF	274 201
Frais de procédures	5 860
Charges non locatives diverses	34 098
Commissions et honoraires	250 970
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 834 952
TOTAL GÉNÉRAL	4 768 541

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges (€)	Produits (€)
Remboursements divers sur assurances, EDF		16 356
DG et crédits locataires conservés		40 847
Indemnités locataires & autres	43 903	1 880
Sortie agencements des immeubles	60 468	
Divers	15 430	28 463
TOTAL	119 801	87 546

Annexe aux Comptes annuels PF1

Engagements hors bilan

	Montant (€)
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements de vente	545 920
Engagements divers*	33 630
TOTAL	579 550
ENGAGEMENTS REÇUS	
Cautions reçues des locataires	706 058
Engagements divers	
TOTAL	706 058

*Dont engagement de crédit-bail pour un élément d'équipement sur l'immeuble de Toulouse Bioparc : les redevances payées s'élèvent à 5 737 €, les redevances restantes à 15 336 €.

V - TABLEAUX DIVERS

Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes (€) ⁽¹⁾	Charges (€)	(dont commission de gestion €) ⁽²⁾	Pourcentages	
1997	15 930 975	5 093 848	(1 595 788)	31,97 %	(10,02 %)
1998	16 582 642	5 324 244	(1 604 124)	32,11 %	(9,67 %)
1999	17 616 223	4 961 647	(1 727 870)	28,17 %	(9,81 %)
2000	18 841 361	5 636 671	(1 839 495)	29,92 %	(9,76 %)
2001	19 381 256	6 811 473	(1 895 982)	35,14 %	(9,78 %)

(1) Hors produits financiers et charges récupérées.

(2) Hors charges récupérables et commissions de gestion sur produits financiers.

Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les acquisitions (en € H.T.)
1997	19 903	2,97 %	13 478	NS	--
1998	19 538	2,92 %	8 530	NS	--
1999	16 582	2,48 %	7 026	NS	--
2000	12 922	1,93 %	9 155	NS	--
2001	18 300	2,73 %	6 319	NS	--



Lyon (7°)
Le Challenge

Annexe aux Comptes annuels PF1

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

Années	1997 (€)	% du total des revenus	1998 (€)	% du total des revenus	1999 (€)	% du total des revenus	2000 (€)	% du total des revenus	2001 (€)	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
-Recettes locatives brutes	23,63	95,79	24,44	95,13	25,71	94,60	27,56	92,89	28,52	94,63
-Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,64	2,60	0,82	3,17	0,74	2,71	0,82	2,76	1,06	3,53
-Produits divers	0,40	1,61	0,44	1,70	0,73	2,69	1,29	4,34	0,55	1,84
TOTAL REVENUS	24,67	100,00	25,70	100,00	27,18	100,00	29,67	100,00	30,13	100,00
Charges⁽¹⁾										
-Commission de gestion	2,45	9,92	2,48	9,64	2,65	9,77	2,90	9,76	2,94	9,77
-Autres frais de gestion	1,40	5,68	0,75	2,92	1,11	4,07	1,31	4,43	0,88	2,91
-Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,07	8,40	2,14	8,35	1,92	7,06	2,24	7,55	2,57	8,54
-Charges locatives non récupérées	2,26	9,17	2,57	10,01	2,05	7,56	1,66	5,59	1,94	6,43
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,18	33,17	7,94	30,92	7,73	28,46	8,11	27,33	8,33	27,66
Amortissements nets										
-Patrimoine										
-Autres	0,77	3,10	0,77	3,00	0,89	3,27	0,70	2,35	0,66	2,19
Provisions nettes⁽²⁾										
-Travaux	<0,66>	<2,67>	<0,72>	<2,81>	<0,29>	<1,05>	<0,34>	<1,16>	0,89	2,94
-Autres	<0,62>	<2,52>	0,04	0,15	<0,85>	<3,14>	0,10	0,35	0,40	1,34
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	<0,51>	<2,09>	0,09	0,34	<0,25>	<0,92>	0,46	1,54	1,95	6,47
TOTAL CHARGES	7,67	31,08	8,03	31,26	7,48	27,54	8,57	28,87	10,27	34,12
RESULTAT COURANT	17,00	68,92	17,67	68,74	19,70	72,46	21,10	71,13	19,86	65,88
-Variation report à nouveau	0,16	<0,64>	0,34	1,33	1,76	6,49	2,14	7,23	<0,10>	<0,34>
-Revenus distribués avant prélèvements libératoires	17,16	69,56	17,33	67,41	17,94	65,97	18,96	63,90	19,96	66,22
-Revenus distribués après prélèvements libératoires	17,04	69,06	17,18	66,86	17,80	65,50	18,76	63,24	19,68	65,32

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Evolution du prix de la part

	1997	1998	1999	2000	2001
Prix de souscription ou de cession conseillé au 01/01 (€)	411,61	370,76	344,84	344,84	327,77
Dividende versé au titre de l'année (€)	17,16	17,33	17,94	18,96	19,96
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	4,17 %	4,67 %	5,20 %	5,50 %	6,09 %
Report à nouveau cumulé par part (€)	1,31	1,65	3,41	5,56	5,45
Rentabilité brute en %	5,99 %	6,93 %	7,88 %	8,60 %	9,19 %

(1) Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix de cession conseillé au 1^{er} janvier de la même année.

Emploi des fonds

Capitaux disponibles à investir	Total au 31/12/2000* (€)	Variations 2001 (€)	Total au 31/12/2001 (€)
Fonds collectés	255 403 576		255 403 576
+ Cessions d'immeubles	6 850 138	4 158 355	11 008 493
+ Divers (Emprunt)	95 204		95 204
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	237 687 581	1 060 563	238 748 144
- Frais d'acquisition (non récupérables)	1 592 813	-138 400	1 454 413
- Divers	95 204		95 204
= Sommes restant à investir	-245 187	3 236 192	2 991 005

* Depuis l'origine de la société.

Comptes annuels PF2

La Participation Foncière 2

Etat du patrimoine

L'Hay-les-Roses (94)

	31/12/2001		31/12/2000	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

Terrains et Constructions locatives	+	162 247 242	+	151 378 520	+	164 658 273	+	148 848 934
Immobilisations en cours	+		+		+		+	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Commissions de souscription	+			+				
Frais de recherche des immeubles	+			+				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	119 450		+	144 598			
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	857 747		+	896 351			

Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			-				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	1 424 368		-	1 285 702			
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-		-	

TOTAL 1		161 800 071		151 378 520		164 413 520		148 848 934
----------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	+		+		+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+		+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		+		+	
Immobilisations financières	+	116 032	+	116 032	+	128 304	+	128 304

Créances

Locataires et comptes rattachés	+	1 620 262	+	1 620 262	+	2 015 481	+	2 015 481
Autres créances	+	3 605 566	+	3 605 566	+	3 102 181	+	3 102 181
Provisions pour dépréciation des créances	-	958 537	-	958 537	-	1 080 219	-	1 080 219

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	+	680 172	+	689 996	+	680 172	+	686 071
Fonds de remboursement	+		+		+		+	
Autres disponibilités	+	9 946 216	+	9 946 216	+	8 394 968	+	8 394 968

Provisions pour risques et charges

	-	186 750	-	186 750	-	137 204	-	137 204
Dettes								
Dettes financières	-	3 180 595	-	3 180 595	-	3 080 711	-	3 080 711
Dettes d'exploitation	-	3 419 963	-	3 419 963	-	3 659 044	-	3 659 044
Dettes diverses	-	4 119 720	-	4 119 720	-	4 140 272	-	4 140 272

TOTAL 2		4 102 683		4 112 508		2 223 656		2 229 555
----------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	+		+		+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	369 794	+		+	323 152	+	
Produits constatés d'avance	-		-		-		-	

TOTAL 3		369 794				323 152		
----------------	--	----------------	--	--	--	----------------	--	--

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

		166 272 548				166 960 328		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				155 491 028				151 078 489



*Clichy La Garenne (92)
Le Sirius*

Comptes annuels PF2

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres

	01/01/2001 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat n-1 (€)	Autres mouvements (€)	31 /12/2001 Situation de clôture (€)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	75 750 697		273 779	76 024 476
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	89 857 708		- 273 779	89 583 929
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	11 089		- 893	10 196
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 529 942		- 815 319	- 1 345 261
Réserves				
Report à nouveau	1 090 534	780 242		1 870 776
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	10 583 140	-10 583 140	10 482 037	10 482 037
Acomptes sur distribution	- 9 802 898	9 802 898	- 10 353 605	- 10 353 605
TOTAL GENERAL	166 960 328		- 687 780	166 272 548

Paris (11*)

Avenue Philippe Auguste



Comptes annuels PF2

La Participation Foncière 2

Compte de résultat (du 01.01.2001 au 31.12.2001)

L'Hay-les-Roses (94)

CHARGES (HORS TAXES)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2000 (€)	Totaux Partiels (€)
CHARGES IMMOBILIÈRES		5 234 780		5 307 226
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 290 318		3 346 569	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	188 327		124 213	
Grosses réparations	875 438		969 006	
Autres charges immobilières	880 697		867 438	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		3 725 449		3 361 384
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 460 665		1 417 631	
Diverses charges d'exploitation	515 300		670 840	
Dotation aux amortissements d'exploitation	281 805		276 691	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	404 028		174 860	
Provisions pour grosses réparations	1 014 104		684 158	
Provisions pour risques et charges divers	49 546		137 204	
Autres charges				
CHARGES FINANCIÈRES				461
Charges financières diverses			461	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		44 287		3
Charges exceptionnelles	44 287		3	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	9 004 515	9 004 515		8 669 073
BENEFICE NET		10 482 037		10 583 140
TOTAL GENERAL		19 486 552		19 252 213

PRODUITS (HORS TAXES)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2000 (€)	Totaux Partiels (€)
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES		17 610 756		16 973 442
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	14 164 189		13 429 072	
Charges facturées	3 290 318		3 346 569	
Produits annexes	156 248		197 801	
AUTRES PRODUITS		1 401 160		1 492 499
Reprises d'amortissements d'exploitation	12			
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	525 710		523 493	
Provisions pour grosses réparations	875 438		969 006	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		412 080		331 477
Divers produits financiers	412 080		331 477	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		62 556		454 795 €
Produits exceptionnels	62 556		454 795	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS	19 486 552	19 486 552		19 252 213
PERTE NETTE				
TOTAL GENERAL		19 486 552		19 252 213



Boulogne (92)
Espace Gallieni

Annexe

La Participation Foncière 2

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2001, l'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 166 272 548 €.

Pour l'exercice 2001 le bénéfice s'établit à 10 482 037 €, et le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 20,84 €.

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2001, la conversion

du capital de LA PARTICIPATION FONCIERE 2 en euros a été réalisée par une augmentation de capital de 273 778,93 € soit 1 795 872,06 F prélevée sur les primes d'émission. La valeur nominale de la part de 152,45 € (1 000 F) est portée à 153 €. Le capital social qui s'élevait à 75 750 697 € (496 892 000 F) est désormais fixé à 76 024 476 €, divisé en 496 892 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes annuels sont présentés dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuation de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode des coûts historiques.

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux principes comptables généralement admis, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les règles comptables désormais applicables sont celles définies par l'arrêté du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables, applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, modifiées par le règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999, règlement homologué par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les règles comptables ainsi définies ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s). En effet, les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion sur le moyen ou le long terme d'un patrimoine immobilier locatif selon des méthodes juridiques et fiscales qui rapprochent au maximum cette propriété collective de la situation d'un propriétaire direct.

CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Les documents de synthèse sont depuis le 31/12/00 composés de l'«Etat du patrimoine», d'un tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», du «Compte de résultat» et de l'Annexe.

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

- La première colonne «valeurs bilantielles» présente les éléments du patrimoine aux coûts historiques.

Ces coûts correspondent aux coûts d'acquisitions enregistrés en comptabilité à la date d'acquisition des actifs.

- La deuxième colonne «valeurs estimées» présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs à la date de clôture de l'exercice et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

REGLES GENERALES D'EVALUATION

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 ont fait l'objet d'une réévaluation.

Conformément au plan comptable des SCPI et en application de l'article 2 de l'arrêté du 26/4/95, aucune dépréciation des immeubles n'a été constatée.

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 1 830 102 €, il se rattache à des constructions dont le montant est de 6 104 232 €.

Annexe aux Comptes annuels PF2

L'Hay-les-Roses (94)

Valeurs vénale des immobilisations locatives

Dans le cas des SCPI, la valeur vénale d'un immeuble est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble. A l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

La société FONCIER EXPERTISE a procédé à l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2001 en utilisant les deux méthodes suivantes :

- la méthode "par comparaison",
- la méthode "par le revenu".

La Société FONCIER EXPERTISE a procédé cette année à l'expertise du bien acquis en janvier 2001, à Sèvres, ainsi qu'à la révision quinquennale de la valeur des immeubles acquis en 1989 et 1995, expertisés pour la première fois en 1991 et 1996 et à l'actualisation annuelle des valeurs des autres immeubles

Patrimoine	Global (€)	Par part (€)
Valeur vénale/expertise	151 378 520	304,65
Valeur comptable	162 247 242	326,52
Valeur de réalisation	155 491 028	312,93
Valeur de reconstitution	181 031 113	364,33

Valeurs mobilières de placement

Elles sont inscrites en comptabilité à leur prix d'acquisition. Si en fin d'exercice une moins-value est globalement constatée sur un portefeuille de titres de même nature, une provision pour dépréciation est constituée pour le montant de cette moins-value.

III-TABLEAUX CHIFFRES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Etat de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2001 (€)	Acquisitions (€)	Diminutions (€)	Valeur brute au 31/12/2001 (€)
Terrains et immeubles locatifs	155 164 625	566 805	2 204 787	153 526 643
Agencements, aménagements	9 496 512	215 927	991 840	8 720 599
Immobilisations en cours	0			0
TOTAL	164 661 137	782 732	3 196 627	162 247 242

Les plus ou moins-values sur cession d'immeubles sont imputées sur les capitaux propres conformément à la réglementation des SCPI.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2001		Valeurs 2000	
	Comptables (€)	Estimées (€)	Comptables (€)*	Estimées (€)*
Bureaux	110 274 501	105 736 352	110 661 951	102 219 353
Locaux industriels et entrepôts	4 948 845	5 648 236	5 132 293	5 983 624
Locaux commerciaux	10 089 174	11 059 109	10 625 196	11 551 062
Locaux d'activité	36 934 722	28 934 823	38 238 833	29 094 895
Habitations				
TOTAL	162 247 242	151 378 520	164 658 273	148 848 934

La "Composition détaillée du patrimoine" figure en pages 43 à 48 du présent document.

* Lors de la réévaluation de 1972, une provision pour dépréciation de 2 864 € a été constatée.



Bordeaux (33)
Les Bureaux du Parc

Annexe aux Comptes annuels PF2

Etat des provisions

	Montant au 01/01/2001 (€)	Dotations de l'exercice (€)	Reprises de l'exercice (€)	Montant au 31/12/2001 (€)
Provisions pour grosses réparations	1 285 702	1 014 104	875 438	1 424 368
TOTAL PROVISIONS	1 285 702	1 014 104	875 438	1 424 368

Le taux forfaitaire de la dotation aux provisions pour grosses réparations est passé sur cet exercice de 0,40 % à 0,45 % appliqué à la valeur comptable totale des immeubles et ce, en fonction de l'actualisation du plan quinquennal d'entretien.

La nature et l'estimation des montants de travaux prévus sont déterminées par les services techniques à l'occasion des visites des immeubles ou sur la base des informations communiquées par les syndics pour les immeubles de copropriété.

Une provision complémentaire pour les travaux en vue de l'opération d'éradication de l'amiante de la tour Aurore à Courbevoie a été constituée pour 283 992 €.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2001 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2000 d'un montant de 10 583 140 € à une distribution de dividende à hauteur des acomptes déjà versés, soit 9 802 898 €, et le surplus, soit 780 242 € au report à nouveau.

IMMOBILISATION FINANCIERES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CREANCES

Créances locataires et comptes rattachés

Elles correspondent aux soldes débiteurs des comptes locataires et aux comptes rattachés.

Autres créances

	2001 (€)	2000 (€)
Créances fiscales et sociales	121 513	94 536
Débiteurs divers	212 382	39 193
Fournisseurs débiteurs		370
Avances sur acquisition d'immeubles		28 340
Provisions sur charges versées aux syndics	3 271 670	2 939 742
TOTAL DES AUTRES CRÉANCES	3 605 566	3 102 181

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées essentiellement d'O.P.C.V.M inscrites en comptabilité à leur prix d'acquisition. Ce prix fait l'objet d'une comparaison avec les cours à la clôture de l'exercice.

En cas de cessions de titres de même nature, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût moyen unitaire pondéré.

Composition du portefeuille

	Nombre de titres	Valeurs de souscription (€)	Cours au 31/12/2001 (€)		+ ou - value latente (€)
			Unitaire*	Valorisation	
Obligation OAT XEU*	420 000	452 590	1,01	424 720	-27 870
Sicav OBC Court terme	12	208 164	20 488,24	245 859	37 695
TOTAL		660 754		670 579	9 825

* Cours hors coupon

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie est placé en certificats de dépôts négociables.

Annexe aux Comptes annuels PF2

L'Hay-les-Roses (94)

PROVISIONS

	Montant au 01/01/2001 (€)	Dotations de l'exercice (€)	Reprises de l'exercice (€)	Montant au 31/12/2001 (€)
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 065 200	404 028	524 609	944 620
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	15 018		1 101	13 917
Provisions pour risques et charges**	137 204	49 546		186 750
TOTAL PROVISIONS	1 217 423	453 574	525 710	1 145 287

* Les provisions pour dépréciation des créances locatives sont individualisées, locataire par locataire, et constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

** La provision qui a été constituée concerne la tour AURORE à Courbevoie.

DETTES

Dettes financières

Elles correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires et aux soldes créditeurs de banques.

Dettes d'exploitation

	2001 (€)	2000 (€)
Comptes locataires créditeurs	335 085	1 055 953
Locataires provisions de charges reçues	2 495 977	2 078 148
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	588 902	524 942
TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION	3 419 963	3 659 044

Dettes diverses

	2001 (€)	2000 (€)
Dettes fiscales et sociales	641 122	621 916
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	25 129	28 334
Associés dividendes à payer	2 646 158	2 530 648
Créditeurs divers	807 311	959 373
TOTAL DES DETTES DIVERSES	4 119 720	4 140 272

CAPITAUX PROPRES

Evolution du capital

Date de création : 1969 Capital initial : 48 936,13 € Nominal de la part : 152,45 €*

Année	Montant du capital nominal au 31/12 (€)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (€)	Prix du marché au 31/12 ⁽¹⁾ (€)
1997	75 750 697	0	496 892	8 911	0	234,77
1998	75 750 697	0	496 892	8 958	0	255,35
1999	75 750 697	0	496 892	8 708	0	292,70
2000	75 750 697	0	496 892	8 687	0	304,14
2001	76 024 476	0	496 892	8 578	0	295,75

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

* Conversion du capital en euros par augmentation de capital prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 273 778,93 €. Le prix nominal de la part est porté de 152,45 € (1 000 F) à 153 €.

Prime d'émission

Le montant brut de la prime d'émission au 1^{er} janvier 2001 de 89 857 708 € est porté après prélèvement de 273 779 € pour l'augmentation de capital à 89 583 929 €.



Lyon-Ecully (69)
Technoparc

Annexe aux Comptes annuels PF2

IV - INFORMATIONS DIVERSES

Produits à recevoir

	Montant (€)
Locataires et comptes rattachés	240 089
Autres créances d'exploitation	9 946
Disponibilités	31 671
TOTAL	281 706

Charges à payer

	Montant (€)
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	20 697
Charges immobilières	588 945
Frais d'Assemblée Générale	32 880
Honoraires expertises des immeubles	36 588
Divers	18 813
TOTAL	697 923

Etat des charges à répartir

Elles sont constituées notamment par les frais d'acquisition, la T.V.A non récupérable sur immobilisations, les frais de recherche locataires, et sont amorties linéairement comme suit :

- Frais d'acquisition : 20 ans
- TVA non récupérable : 20 ans
- Frais de recherche : 3 ans

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au 01/01/2001 (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Dotations (€)	Sorties* ou reprises (€)	Montant net au 31/12/2001 (€)
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	144 598		60 429	25 147	60 429	119 450
Autres frais d'acquisition des immeubles	896 351	35 749	981	73 384	12	857 747
Autres charges à étaler	323 152	229 914	174 068	183 273	174 068	369 794
TOTAL	1 364 101	265 663	235 478	281 805	234 509	1 346 991

* Frais entièrement amortis

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant (€)
Charges diverses, fournitures et services	958 959
Taxes locatives	265 905
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 224 864
Travaux, entretien courant	211 623
Assurances	110 303
Taxes foncières	1 329 132
Taxes sur les bureaux en IDF	212 642
Frais de procédures	7 266
Charges non locatives diverses	16 351
Commissions et honoraires	178 138
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 065 454
TOTAL GÉNÉRAL	3 290 318

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges (€)	Produits (€)
Remboursements divers sur assurances, EDF		3 570
DG et crédits locataires conservés		36 610
Indemnités locataires & autres	22 981	2 337
Sortie agencements des immeubles	15 117	
Divers	6 189	20 039
TOTAL	44 287	62 556

Annexe aux Comptes annuels PF2

Engagements hors bilan

	Montant (€)
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements de vente	164 493
Engagements divers*	19 909
TOTAL	184 402
ENGAGEMENTS REÇUS	
Cautions reçues des locataires	736 187
Engagements divers	
TOTAL	736 187

*Dont engagement de crédit-bail pour un élément d'équipement sur l'immeuble de Toulouse Bioparc : les redevances payées s'élèvent à 5 737 €, les redevances restantes à 15 336 €.

V - TABLEAUX DIVERS

Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes (€) ⁽¹⁾	Charges (€)	(dont commission de gestion €) ⁽²⁾	Pourcentages
1997	12 142 445	3 748 817	(1 206 006)	30,87 % (9,93 %)
1998	13 079 409	3 666 164	(1 292 156)	28,03 % (9,88 %)
1999	13 122 736	3 751 391	(1 275 349)	28,59 % (9,72 %)
2000	13 626 873	3 753 270	(1 340 896)	27,54 % (9,84 %)
2001	14 320 437	4 268 180	(1 415 796)	29,80 % (9,89 %)

(1) Hors produits financiers et charges récupérées.

(2) Hors charges récupérables et commissions de gestion sur produits financiers.

Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les acquisitions (en € H.T.)
1997	11 506	2,32 %	7 076	NS	--
1998	12 907	2,60 %	4 015	NS	--
1999	12 738	2,56 %	3 520	NS	--
2000	8 702	1,75 %	6 481	NS	--
2001	13 459	2,71 %	3 944	NS	--



Nice (06)
Bd René Cassin

Annexe aux Comptes annuels PF2

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

Années	1997 (€)	% du total des revenus	1998 (€)	% du total des revenus	1999 (€)	% du total des revenus	2000 (€)	% du total des revenus	2001 (€)	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
-Recettes locatives brutes	24,24	96,22	26,09	96,04	26,09	96,48	27,02	93,17	28,50	95,73
-Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,57	2,28	0,70	2,59	0,52	1,92	0,67	2,31	0,83	2,79
-Produits divers	0,38	1,50	0,37	1,37	0,43	1,60	1,31	4,52	0,44	1,48
TOTAL REVENUS	25,19	100,00	27,16	100,00	27,04	100,00	29,00	100,00	29,77	100,00
Charges ⁽¹⁾										
-Commission de gestion	2,48	9,86	2,67	9,83	2,62	9,68	2,85	9,83	2,94	9,87
-Autres frais de gestion	1,34	5,34	0,88	3,25	0,83	3,06	1,35	4,66	1,13	3,78
-Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,92	7,63	1,72	6,32	1,53	5,66	2,20	7,59	2,14	7,19
-Charges locatives non récupérées	2,35	9,34	2,23	8,20	1,82	6,75	1,75	6,03	1,77	5,95
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,09	32,17	7,50	27,60	6,80	25,15	8,15	28,10	7,98	26,79
Amortissements nets										
-Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Autres	0,69	2,72	0,68	2,52	0,77	2,85	0,56	1,92	0,57	1,90
Provisions nettes ⁽²⁾										
-Travaux	<0,57>	<2,26>	<0,34>	<1,26>	<0,01>	<0,05>	<0,57>	<1,98>	0,28	0,94
-Autres	<0,62>	<2,45>	<0,39>	<1,44>	0,04	0,16	<0,43>	<1,47>	<0,14>	<0,49>
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	<0,50>	<1,99>	<0,05>	<0,18>	0,80	2,96	<0,44>	<1,52>	0,71	2,36
TOTAL CHARGES	7,59	30,18	7,45	27,42	7,60	28,11	7,71	26,57	8,69	29,15
RESULTAT COURANT	17,60	68,82	19,71	72,58	19,44	71,89	21,29	73,43	21,08	70,85
-Variation report à nouveau	<0,82>	<3,25>	1,20	4,40	0,36	1,31	1,57	5,41	0,26	0,87
-Revenus distribués avant prélèvements libératoires	18,42	73,07	18,51	68,18	19,08	70,58	19,72	68,01	20,84	70,04
-Revenus distribués après prélèvements libératoires	18,31	72,70	18,42	67,81	18,98	70,19	19,57	67,46	135,33	69,29

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Evolution du prix de la part

	1997	1998	1999	2000	2001
Prix de souscription ou de cession conseillé au 01/01 (€)	393,32	358,86	336,30	336,30	314,81
Dividende versé au titre de l'année (€)	18,40	18,52	19,08	19,73	20,84
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	4,68 %	5,16 %	5,67 %	5,87 %	6,62 %
Report à nouveau cumulé par part (€)	0,64	1,84	2,20	3,77	4,02
Rentabilité brute en %	6,40 %	7,57 %	8,04 %	8,62 %	9,46 %

(1) Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix de cession conseillé au 1^{er} janvier de la même année.

Emploi des fonds

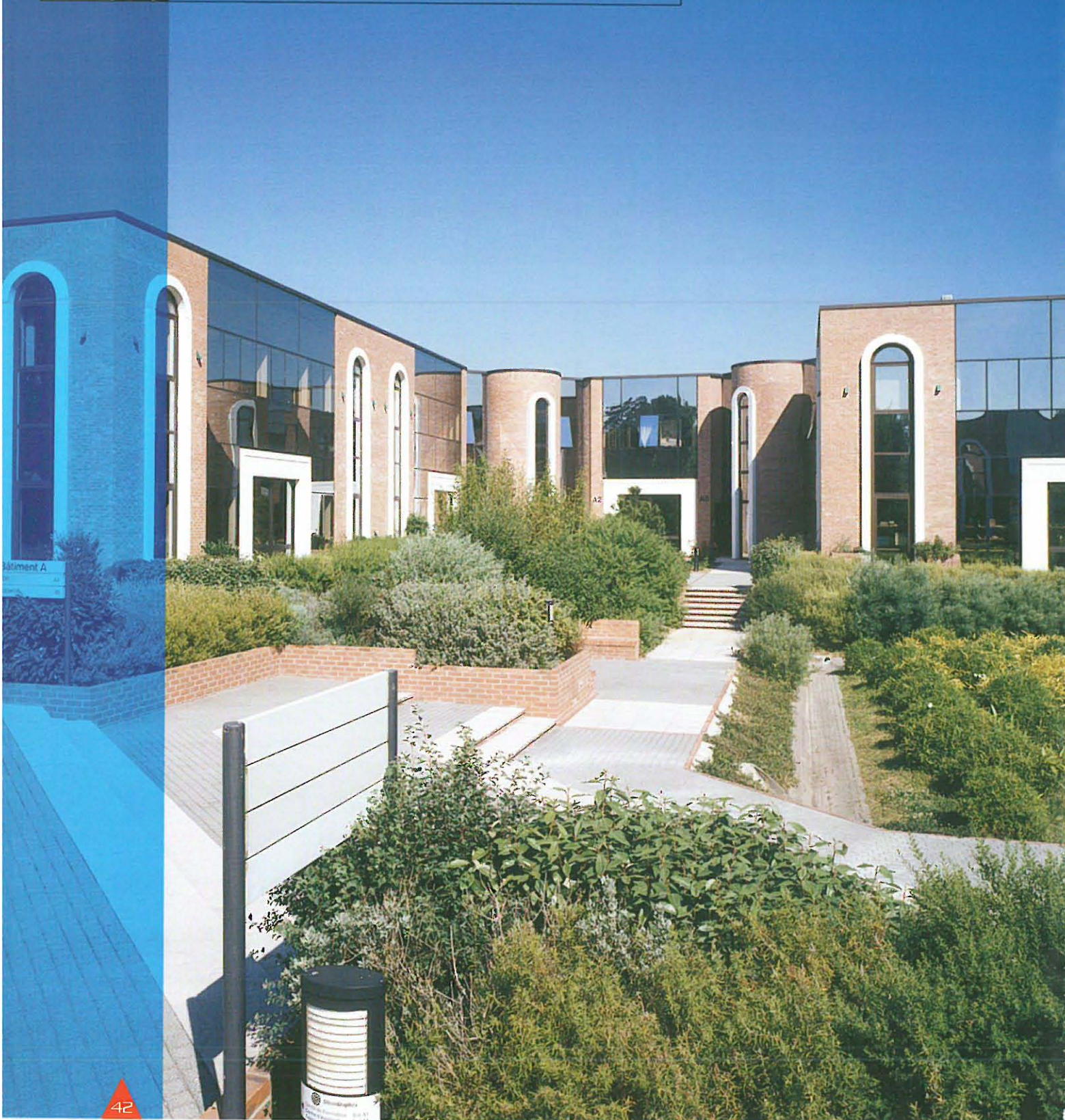
Capitaux disponibles à investir	Total au 31/12/2000* (€)	Variations 2001 (€)	Total au 31/12/2001 (€)
Fonds collectés	182 169 245		182 169 245
+ Cessions d'immeubles	3 002 877	2 362 434	5 365 311
+ Divers (Emprunt)	0		0
- Commission de souscription	16 560 841		16 560 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	167 947 044	767 615	168 714 659
- Frais d'acquisition (non récupérables)	1 040 949	-14 262	1 026 687
- Divers			0
= Sommes restant à investir	-376 711	1 609 081	1 232 370

* Depuis l'origine de la société.



Boulogne (92)
Rue Thiers

Jouy-en-Josas (78) 
Le Clos de la Mare



Composition du patrimoine

au 31 décembre 2001

Bureaux

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
PARIS											
RUE D'ARTOIS	20	80	667	1971	519 604	76 026	595 630	3 399 613	595 630	3 399 613	Progiware/Etna France
RUE BALZAC		100	297	1969	201 233	284 448	485 681	1 676 939	485 681	1 509 245	Tec Habitat
RUE BARTHOLDI	100		71	1967	35 330	-	35 330	213 429	35 330	213 429	Revipac
RUE DE COURCELLES (22/24)		100	188	1972	151 362	12 709	164 072	686 021	164 072	686 021	Boz
RUE DE COURCELLES (88)	50	50	367	1985	912 801	175 286	1 088 087	1 372 041	1 088 087	1 372 041	Phone Web/Cosmogen
AVENUE EMILE ZOLA	100		172	1986	254 590	-	254 590	625 041	254 590	625 041	B.N.P.
RUE FREDERIC BASTIAT	100		146	1969	82 028	-	82 028	579 306	82 028	579 306	Laboratoires Carrare
RUE DE LA CONDAMINE	50	50	582	1991	4 632 984	-	4 632 984	2 515 409	4 632 984	1 981 837	Inca
RUE DE LA SOURCE	100		60	1988	190 561	30 578	221 140	205 806	221 140	205 806	Kompass
RUE DE LA SOURCE	100		52	1968	31 443	26 160	57 603	228 674	57 603	228 674	Local vacant
RUE MARBEUF (26)	97,5	2,5	194	1969	129 946	-	129 946	1 006 164	129 946	1 006 164	Fraformec
RUE MARBEUF (26)	100		187	1969	107 748	42 455	150 203	1 029 031	150 203	1 029 031	Solka
RUE DE MILAN	100		307	1986	692 881	-	692 881	1 112 878	692 881	1 067 143	Altedia
RUE MOULIN DES PRES	50	50	424	1976	121 959	255 200	377 159	762 245	377 159	762 245	FPC-TS
AVENUE DE NEW YORK		100	127	1972	86 862	16 448	103 309	579 306	103 309	495 459	Emmanuel Ungaro
RUE ED. PAILLERON	50	50		1977					149 248	213 429	Locaux vendus
RUE PELLEPORT	50	50	243	1977	219 984	4 467	224 451	350 633	224 451	350 633	Ceta
RUE PERGOLESE	100		295	1986	387 417	117 975	505 391	1 143 368	505 391	1 128 123	CNPG Conseil/Cabinet Mennessier Victor
RUE DE ROME		100	155	1986	464 970	2 550	467 520	503 082	467 520	503 082	Locatransports
BOULEVARD SEBASTOPOL	40	60	1 543	1979	1 193 676	555 052	1 748 728	4 344 797	1 748 728	4 116 123	Jouve/C.N.B.F. Bureau Mecanographique
RUE DES SEPT-BOIS	100		61	1967	35 673	1 555	37 228	236 296	37 228	228 674	Chartreuse Diffusion
RUE ST LAMBERT	100		221	1967	62 504	35 894	98 398	442 102	98 398	442 102	Securitas France
RUE VIEILLE DU TEMPLE	50	50	3 692	1977	1 335 453	2 535 265	3 870 718	9 726 247	3 870 718	9 451 839	Guillemot Informatique Town et Shelter/Paule Ka
RUE DE VIENNE	50	50	630	1977	487 837	177 521	665 357	3 308 144	665 357	3 201 429	Mutuelle des Sportifs
AVENUE DE VILLIERS	100		190	1967	87 696	19 990	107 686	823 225	107 686	823 225	Soft Line
RUE VOLNEY	100		173	1969	105 876	-	105 876	609 796	105 876	579 306	Capic
REGION PARISIENNE											
ARCUEIL	50	50	4 218	1988	6 087 747	104 037	6 191 784	4 878 369	6 191 784	4 725 920	C.E.S.I./Axlog Ingenierie
ASNIERES, RUE DES CHAMPS	50	50	4 140	1978	1 067 143	2 893 269	3 960 412	2 744 082	3 960 412	2 744 082	Esney/Talent Manager/Oxygen
BOISSY-ST-LEGER	80	20	896	1982	609 796	3 161	612 957	396 367	612 957	442 102	S.D.H./Ugimag/ Local vacant
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	2 428	1987	7 585 060	-	7 585 060	8 460 920	7 585 060	7 927 349	Emap France
BOULOGNE, QUAI LE GALLO		100		1969					60 345	207 331	Locaux vendus
BOULOGNE, THIERS	50	50	3 865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	12 805 717	14 401 577	12 195 921	Ventelo France
CHATILLON, TECHNOSUD	50	50	6 226	1988	7 615 053	288 129	7 903 182	8 384 696	7 615 053	7 165 104	AG 2R/Dauphin
CLICHY-LA-GARENNE, LE SIRIUS	80	20	6 689	1989	12 626 270	72 290	12 698 560	7 622 451	12 661 210	7 622 451	Editions Lariviere Fuji/Schindler
COURBEVOIE, TOUR AURORE	80	20	4 766	1988	9 054 515	479 893	9 534 408	9 909 186	9 534 408	9 909 186	Locaux vacants
GENNEVILLIERS, PARISPAC	50	50	5 054	1989	5 300 195	109 271	5 409 466	3 506 327	5 409 466	3 353 878	Dialogues Partenaires/Arthesys Scriba Multiservices
SUYANCOURT, PARC D'ARIANE	50	50	1 896	1991	3 895 072	45 417	3 940 489	3 201 429	3 940 489	3 048 980	BMW France/Fortis Confort Distri.
VRY, ROND-POINT EUROPEEN	50	50	5 271	1990	10 029 926	4 573	10 034 499	6 555 308	10 034 499	6 555 308	France Telecom
JOUY-EN-JOSAS	50	50	2 973	1988	4 230 666	69 821	4 300 487	3 963 674	4 288 215	3 963 674	Silicon Graphics/Tecnomatix
.EVALLOIS, ANATOLE FRANCE	50	50	1 056	1991	5 725 985	152 020	5 878 005	3 048 980	5 878 005	2 744 082	Bass Hotels & Resorts Audit Etude/Devoteam
.EVALLOIS, PASTEUR	100		99	1969	32 738	-	32 738	152 449	32 738	144 827	Ertem International
.EVALLOIS RASPAIL	50	50	1 300	1996	2 393 450	-	2 393 450	4 268 572	2 393 450	3 811 225	Quaternove/United Airlines
.L'HAY-LES-ROSES	20	80	3 746	1996	4 382 909	-	4 382 909	5 183 267	4 382 909	4 954 593	L'Oreal
VARNE-LA-VALLEE, LE MANDINET	100		4 554	1987	5 468 791	2 529	5 417 320	4 177 103	5 471 320	4 177 103	Conforama France/Julie
MONTREUIL, LE MELIES	80	20	3 071	1989	6 781 390	100 026	6 881 416	3 963 674	6 881 416	3 963 674	Post(a)ress/La Poste/Trouvin



Composition du patrimoine



Boulogne (92)

Bureaux

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
REGION PARISIENNE											
NANTERRE, CLEMENCEAU I	80	20	3 570	1988	6 574 831	131	6 574 962	6 097 961	6 574 962	6 097 961	Neurones Solutions Upgrade/Brainsoft
NANTERRE, CLEMENCEAU I	80	20	1 879	1999	2 397 261	-	2 397 261	3 125 205	2 397 261	3 048 980	Neurones Solutions
PONTOISE, CERGY SPACE	50	50	2 738	1988	3 433 952	88 712	3 522 665	2 667 858	3 522 665	2 667 858	Planisse Tizit/A.F.I.P./KPMG Sa
ROISSY, PARIS NORD II	100		5 520	1988	6 957 773	36 774	6 994 547	5 640 614	6 994 547	5 335 716	Stock'n'source/Fluke France/Exel Freight
SEVRES, RUE TROYON	50	50	808	2000	1 476 241	-	1 476 241	2 286 735	1 476 241	1 829 388	Clinact/Four J's Development/Millesium Europe
SEVRES, RUE TROYON	50	50	473	2001	1 133 611	-	1 133 611	1 143 368	-	-	WHCSR
ST-QUENTIN-EN-YVELINES, LE CAPRICORNE		100	2 568	1987	4 459 134	142 581	4 601 715	3 201 429	4 601 715	3 201 429	La Compagnie de Formation Applix France/In Vivo
THIAIS, AV. DE L'EUROPE	100		148	1974	70 486	439	70 925	160 071	70 925	160 071	DLW France
THIAIS, BELLE-EPINE	50	50	234	1973	118 887	-	118 887	167 694	118 887	167 694	Famille Roussel
TORCY, L'ARCHEGUEDON	50	50		1978					222 098	278 982	Locaux vendus
VELIZY, VILLACOUBLAY	50	50	9 877	1997	5 183 267	-	5 183 267	8 384 696	5 183 267	8 079 798	Fichet Bauche

NORD

AMIENS, L'ETOILE	50	50	1 390	1980	764 635	224 322	988 958	716 510	988 958	747 000	Editions Yvert et Tellier/Unedic Locaux vacants
BEAUVAIS	50	50	2 060	1988	2 320 241	-	2 320 241	1 448 266	2 320 241	1 448 266	D.D.A.S.S.
LILLE, LA MADELEINE		100	2 274	1989	1 472 810	20 400	1 493 209	1 295 817	1 493 209	1 295 817	Cie Europeenne de Papeterie Philips France/Wakeup Multimédia
LILLE, LIBERTE	100			1983					615 357	884 204	Buffalo
LILLE, PLACE DE LA GARE	80	20	1 265	1987	1 741 650	30 308	1 771 958	1 524 490	1 771 958	1 524 490	Ed Region (I.D.F.)
LILLE, SECLIN	50	50	1 200	1986	332 160	134 083	466 243	426 857	466 243	426 857	Kiloutou/Chronoshop Local vacant
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	50	50	938	1990	1 054 817	-	1 054 817	853 714	1 054 817	792 735	Afibel/Dennequin Jules Riviere Sports
VILLENEUVE D'ASCQ, LA COUSINIERIE	100		2 485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	1 676 939	1 375 887	1 646 449	Bouygues Immobilier
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC		100	776	1996	733 890	-	733 890	716 510	733 890	701 265	

OUEST

CAEN, PERICENTRE	50	50	411	1984	330 738	7 116	337 854	243 918	337 854	274 408	Normandie Conseil
NANTES, ACROPOLE	50	50	6 246	1987	6 452 008	168 468	6 620 475	6 250 410	6 620 475	6 097 961	P.S. Audit/ La Redoute Reseau Ferre de France
NANTES, ROUTE DE VANNES	50	50	226	1974	60 675	36 409	97 084	103 665	97 084	99 092	Atelier/Garbarini
NANTES, TECHNOPARC	50	50	749	1990	741 983	38 896	780 880	655 531	780 880	655 531	Cegos/Cerberus Securite Hewlett Packard France
NANTES, ZI BOIS-BRIAND	100		1 225	1986	593 027	-	593 027	518 327	593 027	503 082	Boplan
NANTES ST-HERBLAIN, ATLANTIS	50	50	1 346	1988	1 290 176	64 737	1 354 913	914 694	1 354 913	914 694	Isen/C.M.S. 4Front Technologies
NANTES ST-HERBLAIN, HELIOPOLIS	50	50	2 091	1987	2 100 378	87 579	2 187 957	1 661 694	2 187 957	1 615 960	Conseil General de Loire Eresis/Allium
NANTES STE-LUCE, LA BOUGRIERE	50	50	652	1979	291 787	8 975	300 762	396 367	300 762	381 123	Vision Objects/Gemic Technostor
RENNES, JULES VALLES	100		1 470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 219 592	1 301 450	1 204 347	IRCG Loic/Richomme Kapt/N.M.P.P
ROUEN, BOIS-GUILLAUME TECHNOPARC	50	50	806	1989	820 176	13 716	833 892	686 021	833 892	670 776	Credit Agricole (CRAM)/Loxia Gestion/C.R.A.M. Normandie

SUD-OUEST

BORDEAUX-LE-LAC, EXPOBURO	50	50	966	1987	855 654	60 360	916 013	670 776	916 013	625 041	Giret/Antalis/Coala
BORDEAUX, LES BUREAUX DU LAC	50	50	1 340	1988	1 333 610	94 765	1 428 375	990 919	1 428 375	990 919	Bordeaux Bureaux Services Alphacan/Rhodia Eco Services
BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC	50	50	2 154	1989	2 522 766	155 368	2 678 134	1 753 164	2 678 134	1 646 449	Castorama Sa/UNEDIC/E.C.S.



Montreuil (9).
Le Méliès

Composition du patrimoine

Bureaux

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
SUD-OUEST											
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	50	50	1 152	1987	1 190 069	22 238	1 212 307	670 776	1 212 307	701 265	Espace Microland/Atos Services/ Marine Consulting
BORDEAUX-MERIGNAC, CHATEAU ROUQUEY	50	50	1 725	1986	952 806	119 848	1 072 654	838 470	1 072 654	914 694	La Poste Dilipack/Cabinet Nakace/ Eurogiel Aquitaine
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	2 627	1986	1 981 068	900 342	2 881 411	2 500 164	2 881 411	2 286 735	Societe Generale/Smurfit Alma/ O.D.A.
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	720	1991	706 504	70 207	776 711	579 306	776 711	564 061	Societe Generale
TOULOUSE, CENTRAL PARC	80	20	3 774	1988	4 312 484	388 384	4 700 868	3 963 674	4 700 868	3 811 225	Axa Conseil/Repsol France Local vacant
TOULOUSE, PERISUD	80	20	3 415	1985	2 435 373	188 656	2 624 029	3 018 491	2 510 958	2 058 062	Astrium
TOULOUSE, TERTIAL 1	100		960	1985	826 426	117 826	944 252	686 021	862 929	609 796	Ecole d'architecture Califimmo
TOULOUSE, TERTIAL 2	50	50	3 205	1985	2 919 610	208 977	3 128 586	2 241 001	3 128 586	2 134 286	Nexans France/Starto Rh Partners/ Oxalis Formation
TOULOUSE-LABEGE, BUOPARC 1	50	50	1 710	1986	1 519 412	371 838	1 891 250	1 478 755	1 891 250	1 417 776	Teleperformance
TOULOUSE-LABEGE, BUOPARC 2	50	50	3 305	1987	2 984 791	116 727	3 101 518	2 698 348	3 101 518	2 591 633	Intermec S.T.C./A.T.S.E.
TOULOUSE-LABEGE, HIGH-TECH	100		750	1986	774 441	30 490	804 931	686 021	804 931	609 796	Locaux vacants
TOULOUSE-LABEGE, PROLOGUE	50	50	2 813	1988	2 164 666	171 400	2 336 066	2 027 572	2 336 066	1 920 858	S.I.C.O.V.A.L.
TOULOUSE-LE MIRAIL, BASSO CAMBO	50	50	767	1990	799 232	55 917	855 149	716 510	855 149	670 776	C.T.J Sud/Institut Français
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS I	80	20	2 000	1986	1 802 242	164 351	1 966 593	1 311 062	1 966 593	1 219 592	Adecco/CA Communication
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS II	80	20	1 534	1987	1 492 853	55 055	1 547 908	1 067 143	1 547 908	1 067 143	D.E.F./Raptrad Sud Ouest Safran Conseil
TOULOUSE-LE MIRAIL, OCCITANIA	80	20		1987					3 472 301	929 939	Locaux vendus
SUD-EST											
AIX-EN-PROVENCE, ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	80	20	2 478	1988	2 597 118	16 478	2 613 596	2 286 735	2 613 596	2 378 205	G.L.C.R 2000/Logica
AIX-EN-PROVENCE, ESP.WAGNER BAT C/D/E	80	20	2 540	1989	2 786 311	-	2 786 311	2 362 960	2 786 311	2 347 715	Henkel
AIX-EN-PROVENCE, EUROPARC DE PICAURY	80	20	951	1999	1 034 717	-	1 034 717	1 082 388	1 034 717	1 097 633	Transpac/Allium/O.F.I.S.
MARSEILLE, LA CANEBIERE	50	50	1 250	1985	2 086 144	120 223	2 206 367	1 295 817	2 206 367	1 295 817	Credit Agricole/Radio France Marseille/Bz.com
MONTPELLIER, PARTHENA	50	50	1 056	1989	1 370 809	177 618	1 548 427	1 189 102	1 936 549	1 448 266	Ademe/Credit Mutuel Camefi Foncier Conseil
MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE	30	70	3 149	1986	2 919 598	201 011	3 120 609	3 048 980	3 120 609	3 048 980	D.R.T.E./D.R.I.R.E.
NICE CASSIN	80	20	2 482	1986	2 850 797	449 966	3 300 763	2 622 123	3 300 763	2 622 123	France Telecom Nikai Informatique
SOPHIA-ANTIPOLIS, ATHENA	80	20	1 772	1982	1 715 051	264 078	1 979 129	1 585 470	1 979 129	1 585 470	Ferma/S.I./Unilog IT
SOPHIA-ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	80	20	4 063	1987	5 141 343	62 077	5 203 420	4 573 471	5 203 420	4 268 572	RTSE/Informa Wegwig Hoser et Part.
VITROLLES, HELIOPOLIS	50	50	1 878	1987	1 809 176	78 815	1 887 991	1 234 837	1 887 991	1 219 592	Euresys/Sarel Moteurs Leroy Somer
VITROLLES, ZAC DU GRIFFON	50	50	1 212	1991	1 308 433	16 374	1 324 808	792 735	1 324 808	792 735	Iris Bus/Deltaneu
VITROLLES, ZAC DU GRIFFON	100		992	1985	846 092	48 486	894 578	747 000	894 578	747 000	Sonovision Itep Sogitec Industries
RHONE-ALPES											
GRENOBLE-MEYLAN, POLYTECH 2		100	600	1988	537 611	28 436	566 048	426 857	566 048	426 857	Focal Ingenierie Sud
GRENOBLE-MEYLAN, POLYTECH 3		100	600	1990	585 772	7250	593 022	411 612	593 022	411 612	Saretec/Prosim C/O Sin et Stes

Composition du patrimoine

Bureaux

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
RHONE-ALPES											
GRENOBLE-MEYLAN, PRE CARRE		100	665	1988	464 618	8 734	473 351	457 347	473 351	472 592	Prisme
GRENOBLE ST-MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS		100	2 003	1989	1 789 010	85 919	1 874 929	1 311 062	1 874 929	1 295 817	Euromaster/Missler Software Cetim
LYON-BRON, ST-EXUPERY	50	50	940	1989	1 021 235	18 898	1 040 133	823 225	1 040 133	777 490	Corus/Sulzer Melco Groupe Amaud
LYON-ECULLY, TECHNOPARC	80	20	1 102	1990	1 395 355	31 957	1 427 312	853 714	1 427 312	838 470	Impact Developpement Morse/Kaiser Optical Syst.
LYON, BERJON		100	1 076	1969	301 049	24 730	325 779	1 067 143	325 779	1 067 143	Prefecture de Police
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	100		4 650	1987	3 528 966	300 365	3 829 332	3 552 062	3 807 156	3 353 878	Actipole Agriculture/C.E.S.A.R Olympic Lyonnais
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	100		3 554	1986	3 441 671	329 886	3 771 557	3 658 776	3 682 300	3 506 327	Communaute Urbaine/Intix Sangstat/NRG France
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	50	50	4 205	1986	3 506 327	6 238	3 512 566	3 735 001	3 512 566	3 735 001	Schneider Electric
LYON-TASSIN, LES BUREAUX DU PARC	80	20	2 627	1987	2 882 029	349 380	3 231 409	2 439 184	3 231 409	2 439 184	R.2.I. Services/Rockwell Automation/Ausy France
LYON-VAISE		100	2 501	1991	3 573 426	-	3 573 426	2 317 225	3 573 426	2 286 735	Generix/Aiga/Sygeste
LYON-VENISSIEUX, MOULIN-A-VENT	50	50	1 674	1984	832 372	183 735	1 016 107	1 067 143	1 016 107	1 189 102	Alpave/Sick/Rodenstock
LYON-VENISSIEUX, VENISSY		100	410	1978	91 469	29 818	121 287	96 043	121 287	114 337	Locaux vacants
EST											
BESANCON, LA PLANOISE	80	20	921	1983	630 682	52	630 734	609 796	630 734	609 796	A.M.A.D./A.R.I.S.
DIJON, EUROPARC	50	50	510	1990	589 978	-	589 978	503 082	589 978	503 082	GE Capital Bank
MACON	50	50	1 463	1985	1 091 276	-	1 091 276	1 295 817	1 091 276	1 295 817	D.D.T.E
METZ-BORNY PARC DE QUEULEU	100		794	1986	680 283	32 447	712 730	609 796	712 730	609 796	Altiga Lorraine Champagne Proxis Services/L.E.T. transports
METZ, TECHNOPOLE 2000		100	1 044	1990	1 115 622	-	1 115 622	975 674	1 115 622	990 919	Aguram
STRASBOURG, J. MAYER	100		1 980	1986	1 737 919	24 773	1 762 692	1 798 898	1 762 692	1 722 674	Getas/Incos/P.M.U.
STRASBOURG, LA MEINAU	100		960	1990	1 066 381	3 924	1 070 305	899 449	1 070 305	868 959	Ase2I/Bechtie Direct Riso France
CENTRE											
BOURGES, PLACE PLANCHAT	80	20	2 600	1985	2 278 808	121 054	2 399 862	1 798 898	2 399 862	1 798 898	La Nouvelle Republique Or 2000/Ingerop
LIMOGES-UZURAT, BAT C/D	100		1 817	1988	1 392 521	-	1 392 521	960 429	1 392 521	983 296	Ista/Spir Communication
LIMOGES-UZURAT, BAT A	100		720	1987	580 658	8 369	589 027	396 367	589 027	426 857	B.N.P. Paribas Matra Communication
ORLEANS, HELIOPOLIS	50	50	926	1987	958 598	12 101	970 699	838 470	970 699	838 470	Bureau Veritas
Locaux d'activités											
PARIS											
RUE DE BAGNOLET	50	50	2 776	1980	581 826	674 941	1 256 767	2 103 796	1 256 767	2 058 062	E.S.A.J./E.S.T.B.A. Christian Lacroix
REGION PARISIENNE											
ANDRESY		100	465	1976	105 342	22 766	128 108	137 204	128 108	137 204	S.V.L.D.
AUBERVILLIERS	50	50	9 589	1988	8 997 151	14 355	9 011 506	5 945 512	9 011 506	6 097 961	Buroform Distribution ASSEDIC de la Seine/Polocco S.A.S
CRETEIL, EUROPARC	50	50	6 288	1990	9 276 218	-	9 276 218	6 097 961	9 276 218	5 793 063	Epson
GENNEVILLIERS, GALLIENI	50	50	7 949	1989	6 043 765	-	6 043 765	4 954 593	6 043 765	4 725 920	Darty SAV Central X & Y Systems/Toyota France
GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	50	50	3 770	1988	2 546 667	14 843	2 561 510	2 134 286	2 561 510	2 134 286	Efcot/Sortimo/Migoney
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 175	1991	4 105 199	-	4 105 199	3 048 980	4 105 199	2 896 531	P. Morris/Peugeot/Foster
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES I		100	6 146	1990	3 991 501	36 653	4 028 154	3 353 878	4 028 154	3 353 878	P. Morris/Peugeot/C.G.I.T.
IVRY, DANIELLE CASANOVA	50	50	347	1973	77 889	27 729	105 618	213 429	105 618	198 184	Bachmann
IVRY, MICHELET	50	50	8 891	1986	6 033 932	23 053	6 056 986	6 250 410	6 056 986	6 097 961	Dolfin Telecom/Bonpoint Production/General Graphic



Nanterre (92)

Composition du patrimoine

Locaux d'activités

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
REGION PARISIENNE											
LA COURNEUVE, CURIE	100		3 132	1969	2 960 803	373 297	3 334 100	1 524 490	3 334 100	1 524 490	Local vacant
LES ULIS	50	50	5 150	1996	1 943 420	-	1 943 420	2 591 633	1 943 420	2 591 633	Renault Sports
MARNE-LA-VALLEE, PARC DU COURCERIN		100	6 166	1988	4 849 488	7 765	4 857 253	3 353 878	4 857 253	3 353 878	Ilapak France/Optec/S.M.A.
PANTIN, L'OURCQ	100		3 780	1989	4 341 748	-	4 341 748	2 820 307	4 341 748	3 048 980	Hermes Sellier
ROISSY, PARC DES REFLETS	50	50	765	1995	996 254	-	996 254	945 184	996 254	960 429	I.N.F.A./Local vacant
SURESNES	50	50	1 033	1977	187 512	-	187 512	320 143	187 512	320 143	Ateliers Volume
NORD											
ROUBAIX, BD DE FOURMIES		100		1978					1 322 731	625 041	Locaux vendus
SUD-OUEST											
BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	50	50	3 740	1987	2 438 733	202 574	2 641 307	1 524 490	2 604 068	1 448 266	Legallais Bouchard/I.E.C Thyssen Ascenseurs
BORDEAUX-MERIGNAC, AVENUE DU TRUC	50	50	592	1984	354 444	-	354 444	335 388	354 444	335 388	Domoservices Sud Ouest
SUD-EST											
AUBAGNE, ACTIBURO	100		4 170	1988	3 070 635	132 110	3 202 745	2 393 450	3 192 806	2 393 450	Darty Provence/Macorbur Olympus France S.A.
MARSEILLE, LA VALENTINE	50	50	3 122	1987	2 225 756	30 536	2 256 291	1 585 470	2 256 291	1 646 449	Sea & Sport/Saunier Duval Restaurant Le Paradis
MONTPELLIER, MODULOPOLIS	50	50	1 309	1988	907 663	-	907 663	609 796	907 663	609 796	Semco Engineering/H.B.H. Midi Oxygene
RHONE-ALPES											
GRENOBLE, ACTIALP		100	3 506	1988	1 997 003	19 374	2 016 378	1 234 837	2 016 378	1 219 592	Completel Sas/Thyssen Asc. DAS Distribution

Locaux commerciaux

PARIS											
RUE AMELOT	40	60	175	1979	91 433	6 907	98 340	160 071	98 340	152 449	Marketing Telephonique/S.M.D.T.
RUE BALARD		100	695,5	1995	2 122 090	-	2 122 090	1 997 082	2 122 090	2 058 062	La Poste/Diozzi Le Jardin des Créations
VILLA BEAUSEJOUR	100		190	1969	107 557	1 189	108 746	609 796	108 746	609 796	Doc Fr
RUE DE BELLEVILLE	50	50	386	1979	233 399	-	233 399	853 714	233 399	884 204	Wing An/Minisoleil Le Moulin de Pierre
RUE DAMREMONT	100		72	1969	38 951	-	38 951	167 694	38 951	152 449	Boulinguiez
RUE DOMBASLE	100		145	1973	70 897	213	71 110	221 051	71 110	213 429	La Palette
RUE DES ENTREPRENEURS (54)	50	50	439	1976	190 561	-	190 561	914 694	190 561	914 694	Interactive Intertainment
RUE DES ENTREPRENEURS (61)		100	269	1970	119 672	15 896	135 568	792 735	135 568	792 735	Ed L'épicier
RUE DE LA FONTAINE AU ROI	100		587	1987	891 827	-	891 827	1 036 653	891 827	945 184	C.R.I.S.
RUE MIOLLIS	50	50	79	1983	152 449	-	152 449	304 898	152 449	304 898	Artsum
BOULEVARD DU MONT-PARNASSE		100	474	1970	279 413	1 253	280 666	945 184	280 666	945 184	O.N.I.S.E.P./La Closerie des Lilas
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE (73)	100		1 645	1969	359 017	-	359 017	1 981 837	359 017	1 981 837	Conforama
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE (79)	100		2 785	1969	452 774	34 485	487 258	2 820 307	487 258	2 744 082	Prefecture de Police/P.A.D.
RUE DU THEATRE	100		75	1969	26 983	-	26 983	167 694	26 983	167 694	Nokky

REGION PARISIENNE

CERGY-ST-CHRISTOPHE	50	50	343	1984	453 985	-	453 985	381 123	453 985	381 123	Divers Locataires
COIGNIERES, LE FORUM	100			1987					925 289	323 192	Locaux vendus
DRANCY	50	50	1 250	1983	1 791 276	9 147	1 800 423	1 372 041	1 800 423	1 372 041	Divers Locataires
EVRY, LES EPINETTES	50	50	1 975	1981	645 448	57 283	702 731	914 694	702 731	914 694	Divers Locataires
FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	50	50	661	1983	481 950	-	481 950	792 735	481 950	792 735	Divers Locataires
FRANCONVILLE	50	50		1980					51 178	91 469	Local vendu
MEAUX		100	51	1979	35 826	-	35 826	106 714	35 826	106 714	S.N.V.B.
OTHS	50	50	682	1985	527 854	3 475	531 329	410 088	531 329	396 367	Divers Locataires

Composition du patrimoine

Locaux commerciaux

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Prix de revt 2001 (€)	Estimation 2001 (€)	Prix de revt 2000 (€)	Estimation 2000 (€)	Locataires
REGION PARISIENNE											
PANTIN, DAVOUST	50	50	1 546	1984	1 127 742	52 567	1 180 308	914 694	1 180 308	1 006 164	Mc Donald Multiblitz
RAMBOUILLET	80	20	1 343	1984	1 219 592	143 943	1 363 535	1 448 266	1 363 535	1 402 531	Safari Cuir/St Daniel/ Ville de Rambouillet
RUEIL-MALMAISON, CHARMES	100		57	1970	17 303	1 432	18 735	56 406	18 735	56 406	MS Frères
SANNOIS		100	24	1981	18 466	7 851	26 317	30 490	26 317	30 490	Local vacant
VILLEMOMBLE, OUTREBON	100			1984					54080	76225	Local vendu
VINCENNES, FONTENAY	50	50	218	1979	123 636	-	123 636	381 123	123 636	381 123	Millepages
OUEST											
LE MANS, PASTEUR	100		514	1968	93 794	-	93 794	198 184	93 794	198 184	Abc Distribution
SUD-OUEST											
BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	50	50	740	1985	515 740	-	515 740	686 021	609 796	731 755	La Poste/Decoram/Credit du Nord
TOULOUSE, ARCOLE	50	50	2 226	1988	2 410 219	-	2 410 219	2 286 735	2 410 219	2 286 735	Decathlon Sud Ouest
TOULOUSE, ST-JEROME	80	20	373	1983	477 318	-	477 318	304 898	477 318	335 388	Divers Locataires
TOULOUSE, WINDSOR	80	20	389	1983	970 033	-	970 033	350 633	970 033	396 367	Divers Locataires
SUD-EST											
NICE, PIERRE SEMARD	50	50	1 050	1980	476 403	-	476 403	609 796	476 403	609 796	Sodem Conforama
PERPIGNAN, QUAI VAUBAN	50	50	1 918	1988	3 735 001	-	3 735 001	2 210 511	3 735 001	2 210 511	Arc Music/Diva Moka Centre Ville
EST											
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	831,28	1984	782 682	-	782 682	387 221	859 431	457 347	M.A. Import/Nguon Ung "Angkor"
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	826	1984	906 538	178 068	1 084 606	381 123	1 084 606	381 123	Frédéric Piron/L'arlequin Le Cassin-Tabac
NEVERS	80	20		1985					2 240 275	1 463 511	Locaux vendus

Locaux industriels et entrepôts

REGION PARISIENNE											
COURBEVOIE, MOULIN DES BRUYERES		100		1976					185 354	457 347	Locaux vendus
GROSLAY	50	50	5 538	1976	588 453	372 533	960 987	731 755	960 987	731 755	Somapack
LE BLANC-MESNIL, LE COUDRAY		100	2 209	1970	298 724	308 731	607 455	564 061	607 455	564 061	Simon Perlberg
PALaiseau	50	50	2 204	1977	567 110	118 413	685 523	1 143 368	681 712	1 143 368	Agilent Technologies
ROSNY-SOUS-BOIS	50	50	4 379	1976	1 029 031	17 606	1 046 637	1 920 858	1 046 637	1 844 633	Thierry Mugler/Atoll
NORD											
LESQUIN	50	50	6 600	1976	755 428	174 836	930 263	1 875 123	930 263	1 829 388	Dubois Distribution
MARCO-EN-BARCEUL, LA PILATERIE I et II	50	50	5 950	1977	1 237 832	83 843	1 321 675	1 829 388	1 321 675	1 829 388	Damart /Serviposte S.I.M.E. France/D.S.C.
RHONE-ALPES											
LYON-CHASSIEU	50	50	7 741	1976	2 338 507	157 719	2 496 226	2 134 286	2 496 226	2 012 327	Made In Europe Express/ Nts Transports/Dauphi
LYON-VERISSIEUX, CORBAS	30	70	5 835	1974	674 398	212 365	886 763	381 123	886 763	381 123	Vachon

Appartements

REGION PARISIENNE											
ALFORTVILLE, E. DOLET	100		294	1969	81 983	-	81 983	320 143	81 983	396 367	Divers Locataires
MONTREUIL, TILLEMONT	100		125	1968	35 756	1 044	36 799	91 469	86 279	213 429	Divers Locataires
VILLEJUIF, CONDORCET	100		63	1967	21 744	997	22 741	76 225	34 121	137 204	Divers Locataires
TOTAUX			382 631		366 468 260	20 334 743	386 803 003	360 253 797	394 892 867	355 172 671	



Les Ulis (91)

► **Projet de résolutions PF1**

Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2001,
- 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 2001 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 13 294 425 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

<i>bénéfice de l'exercice</i>	13 294 425,12 €
<i>report à nouveau antérieur</i>	+ 3 720 704,07 €
<i>soit,</i>	17 015 129,19 €

décide :

de fixer le dividende de l'exercice au

montant des acomptes déjà versés : **13 363 912,56 €**

d'affecter au report à nouveau : **3 651 216,63 €**

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2001 respectivement à 218 200 054 € et à 253 805 827 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au maximum de 1,25 %, sur le prix de vente, net vendeur, et sur le prix d'achat, hors taxes et hors droits, des immeubles vendus ou acquis au cours de l'exercice 2002 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2002.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne pouvoir à la Société de Gestion de constituer des droits réels sur les immeubles acquis au moyen d'un emprunt, dans la limite des emprunts déjà autorisés.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion :

- renouvelle le mandat de Monsieur Bruno MECHAIN, Commissaire aux Comptes titulaire,
- nomme Monsieur Christian BRANDON, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

Leur mandat prendra fin lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe à 5 200 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2002 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

(Ne seront retenues que les résolutions concernant les trois candidats ayant réuni le plus grand nombre de votes).

HUITIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

NEUVIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, Monsieur PEZET.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

ONZIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, Monsieur TRISTAN.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, la société BPJC.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, la SCI EGOINE.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, la société NORWICH UNION DIRECT

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.



Projet de résolutions PF1

Assemblée Générale Extraordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'article 5 « Durée » des statuts est modifié comme suit :

ancien texte :

La Société est constituée pour une durée de cinquante années qui a commencé à courir lors de la constitution le 15 décembre 1966 ; elle expirera, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts, le 14 décembre 2016.

nouveau texte :

La Société a été constituée le 15 décembre 1966 ; sa durée expirera le 31 décembre 2050, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

DEUXIEME RESOLUTION

Les trois premiers paragraphes de l'article 12 des statuts sont remplacés par un nouveau texte :

ancien texte :

Il est tenu au siège de la Société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Les cessions ont lieu par acte sous seing privé et, elles doivent être signifiées à la Société.

Les cessions peuvent aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des transferts, après son agrément dans le cas où celui-ci est obligatoire.

nouveau texte :

Il est tenu au siège de la Société par la société de gestion un registre sur lequel sont inscrits les ordres d'achat et de vente de parts. La société de gestion établit périodiquement un prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande.

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

TROISIEME RESOLUTION

Les paragraphes 2 et 4 de l'article 19 des statuts sont modifiés comme suit :

paragraphe 2 :

Le membre de phrase ".....en sus du nominal et de la prime et correspondant à un montant maximum de 8,43 % hors taxes des capitaux souscrits" est supprimé.

paragraphe 4 :

Le membre de phrase ".....égale à 7,66 % du montant du prix de cession (égal à la somme payée par l'acquéreur), TVA en sus" est supprimé.

La phrase "Les frais de dossier forfaitaires sont fixés au prix maximum de 76 € (498,53 F) TVA en sus" est supprimée.

QUATRIEME RESOLUTION

Les rectifications matérielles suivantes sont apportées aux statuts :

- Les références à la loi 70-300 du 31 décembre 1970, abrogée, sont remplacées par celles du code monétaire et financier.
- Les sommes exprimées en francs sont converties en euros.
- La référence 94-05 du règlement de la Commission des Opérations de Bourse "COB" est supprimée.

Aux articles 25, et 28, 2ème alinéa, le mot "bilan" est remplacé par "état du patrimoine, analyse de la variation des capitaux propres".

Projet de résolutions PF2

Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2001,
- 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 2001 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 10 482 037 €,
- donne quitus à la Société de gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

<i>bénéfice de l'exercice</i>	10 482 036,51 €
<i>report à nouveau antérieur</i>	+ 1 870 776,38 €
<i>soit,</i>	12 352 812,89 €

décide :

de fixer le dividende de l'exercice au

montant des acomptes déjà versés : **10 353 604,75 €**

d'affecter au report à nouveau : **1 999 208,14 €**

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2001 respectivement à 155 491 028 € et à 181 031 113 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au maximum de 1,25 %, sur le prix de vente, net vendeur, et sur le prix d'achat, hors taxes et hors droits, des immeubles vendus ou acquis au cours de l'exercice 2002 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2002.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne pouvoir à la Société de Gestion de constituer des droits réels sur les immeubles acquis au moyen d'un emprunt, dans la limite des emprunts déjà autorisés.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion :

- renouvelle le mandat de Monsieur Bruno MECHAIN, Commissaire aux Comptes titulaire,
 - nomme Monsieur Christian BRANDON, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.
- Leur mandat prendra fin lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe à 5 200 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2002 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

(Ne seront retenues que les résolutions concernant les quatre candidats ayant réuni le plus grand nombre de votes).

HUITIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

NEUVIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

DIXIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

ONZIEME RESOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, Monsieur TRISTAN.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

TREIZIEME RESOLUTION

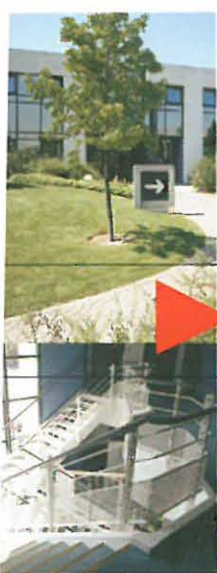
L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, la société AXA COLLECTIVITES.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de surveillance, la société BPJC.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2004.



Guyancourt (78)
Parc d'Ariane

Projet de résolutions PF2

Assemblée Générale Extraordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'article 5 « Durée » des statuts est modifié comme suit :

ancien texte :

La Société est constituée pour une durée de cinquante années qui a commencé à courir de la constitution le 8 septembre 1969 ; elle expirera, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts, le 7 septembre 2019.

nouveau texte :

La Société a été constituée le 8 septembre 1969 ; sa durée expirera le 31 décembre 2050, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

DEUXIEME RESOLUTION

Les trois premiers paragraphes de l'article 12 des statuts sont remplacés par un nouveau texte :

ancien texte :

Il est tenu au siège de la Société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Les cessions ont lieu par acte sous seing privé et, elles doivent être signifiées à la Société.

Les cessions peuvent aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des transferts, après son agrément dans le cas où celui-ci est obligatoire.

nouveau texte :

Il est tenu au siège de la Société par la société de gestion un registre sur lequel sont inscrits les ordres d'achat et de vente de parts. La société de gestion établit périodiquement un prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande.

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

TROISIEME RESOLUTION

Les paragraphes 2 et 4 de l'article 19 des statuts sont modifiés comme suit :

paragraphe 2 :

Le membre de phrase ".....en sus du nominal et de la prime et correspondant à un montant maximum de 8,43 % hors taxes des capitaux souscrits" est supprimé.

paragraphe 4 :

Le membre de phrase ".....égale à 7,66 % du montant du prix de cession (égal à la somme payée par l'acquéreur), TVA en sus" est supprimé.

La phrase "Les frais de dossier forfaitaires sont fixés au prix maximum de 76 € (498,53 F) TVA en sus" est supprimée.

QUATRIEME RESOLUTION

Les rectifications matérielles suivantes sont apportées aux statuts :

- Les références à la loi 70-300 du 31 décembre 1970, abrogée, sont remplacées par celles du code monétaire et financier.
- Les sommes exprimées en francs sont converties en euros.
- La référence 94-05 du règlement de la Commission des Opérations de Bourse "COB" est supprimée.

Aux articles 25 et 28, 2ème alinéa, le mot "bilan" est remplacé par "état du patrimoine, analyse de la variation des capitaux propres".



39, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris

Tél.: 01 56 43 11 00

Fax.: 01 42 25 55 00

<http://www.gpd.fr>

Agrément COB n° 95-10

Certification ISO 9002 n°2001/15764