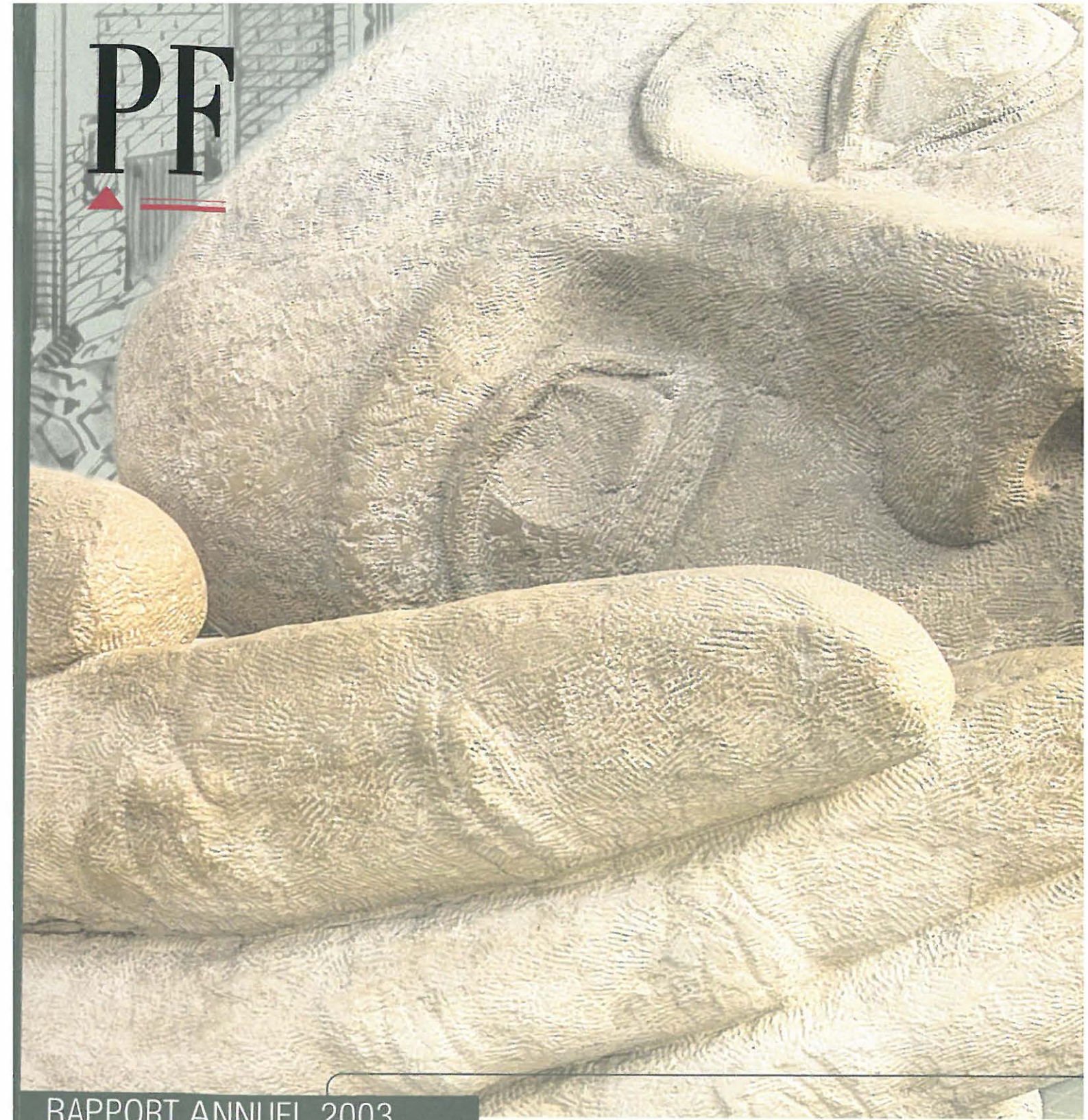




PF

RAPPORT ANNUEL 2003

La Participation Foncière 1 et 2

*Donner du sens
à votre investissement*

SOMMAIRE

➤ Message du Président	p. 1
➤ La conjoncture économique et PF	p. 3
➤ Rapport de Gestion	p. 7
➤ Rapport des Conseils de Surveillance	p. 23
➤ Rapports du Commissaire aux Comptes	p. 26
➤ Documents de synthèse PF1	p. 30
➤ Annexe PF1	p. 33
➤ Documents de synthèse PF2	p. 38
➤ Annexe PF2	p. 41
➤ Projets de Résolutions	p. 52



MESSAGE DU PRÉSIDENT

Eric Cosserat

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

*“...Les PF ont confirmé leur
résistance dans un marché
locatif déprimé...”*

LES PERFORMANCES

Les PF évoluent dans une conjoncture économique difficile mais affichent pour 2003 des performances positives :

- + 1,75 % de valorisation du patrimoine
- + 3 % d'augmentation des recettes locatives
- + 1,4 % de progression du cash-flow

Leurs dividendes poursuivent leur croissance à un rythme modéré conformément à nos prévisions :

- + 0,5 % pour PF1
- + 1,4 % pour PF2

Ces augmentations s'inscrivent dans une conjoncture économique dégradée pour les entreprises françaises et reflètent une politique de distribution prudente compte tenu des incertitudes liées à l'année 2004.

Les valeurs de parts connaissent une hausse importante sur le Nouveau Marché Secondaire compte tenu des rendements offerts et de l'attractivité qu'exercent les PF auprès des épargnants grâce à la qualité de leur patrimoine :

- + 6,8 % pour PF1
- + 9,3 % pour PF2

LA GESTION

Les PF ont confirmé leur résistance dans un marché locatif déprimé par une augmentation de leurs loyers et la maîtrise de leurs charges.

Pour l'année 2004, la stratégie de la COFRAG consiste à assurer une politique active de relocation des locaux vacants, et à poursuivre la politique de rationalisation du patrimoine par l'arbitrage d'immeubles ou leur rénovation afin d'offrir aux entreprises des locaux adaptés et concurrentiels lors d'une reprise du marché.

La COFRAG poursuit également sa politique d'amélioration continue, elle vient d'obtenir le nouveau label de qualité ISO 9001. Toutes les fonctions liées à la gestion immobilière et à l'administration de la SCPI font l'objet d'une démarche qualité contrôlée et avalisée par un organisme extérieur, avec pour objectif l'amélioration des performances et de la compétitivité des PF pour le bénéfice de leurs associés.

L'ACTIVITÉ RÉGLEMENTAIRE

Les actions menées par la profession ont permis une évolution significative de la SCPI en termes de gestion et de liquidité. Les récentes mesures fiscales, comme la réforme de la taxation des plus-values immobilières et l'extension du régime du microfoncier aux porteurs de parts de SCPI, contribuent à la simplification du produit. Compte tenu de leur vocation d'appel public à l'épargne, les SCPI sont concernées par la nouvelle loi sur le démarchage financier. Pour y être éligibles, elles doivent modifier leurs statuts afin de réduire la responsabilité des associés de deux à une fois le montant de leur part en capital, ce qui fait l'objet d'une assemblée générale extraordinaire des PF. Alors que les sociétés foncières cotées viennent d'obtenir des pouvoirs publics une réforme majeure pour leur développement, des améliorations existent pour que les SCPI puissent devenir plus performantes et concurrentielles.

Aujourd'hui, elles démontrent par leur succès auprès des épargnants, la légitimité d'un véhicule immobilier non coté dans le monde de l'épargne moderne.

Cosserat

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,
Directeur Général
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,
Directeur Général Délégué

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 Christian BRANDON,
Commissaire aux comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

PRESIDENT

Monsieur Frédéric BARDIN,
Ingénieur agricole

MEMBRES

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint

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

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes, Gérant de sociétés

Monsieur André POGGIO,
Agent du Ministère de l'Economie
et des Finances

Madame Dany PONTABRY,
Professeur de comptabilité, Gérante de société

Société AVIVA DIRECT, SA d'assurances sur la vie
Société BPJC, holding financier

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

PRESIDENT

Monsieur André POGGIO,
Agent du Ministère de l'Economie
et des Finances

MEMBRES

Monsieur Frédéric BARDIN,
Ingénieur agricole

Monsieur Jean Pierre DEWAS,
Agent général d'assurances en retraite

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

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes, Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY,
Professeur de comptabilité, Gérante de société

AXA COLLECTIVES, SA d'assurances sur la vie
Société BPJC, holding financier



LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

et PF

*Savoir être
à l'écoute...*

 Suresnes, Rostchild



Toulouse,
Central Parc



Le ralentissement économique s'est confirmé en 2003 dans un contexte persistant d'incertitudes économiques et politiques mondiales.

1 / LES GRANDES TENDANCES

- Une résistance du marché de l'immobilier malgré une situation économique morose.
- Un réajustement des valeurs locatives.
- Un niveau de transactions locatives soutenu.
- Un marché de l'investissement immobilier actif.

2 / CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

➤ Un espoir de reprise avorté

Au cours de l'année 2003, les prévisions de reprise ont été régulièrement revues à la baisse. La croissance du produit intérieur brut s'est finalement élevée à + 0,3 %. L'année 2003 restera comme la troisième moins bonne performance de l'économie depuis la seconde guerre mondiale.

L'amélioration espérée ne s'est pas produite ; la première partie de l'année a été particulièrement difficile, marquée par les différentes incertitudes mondiales : la guerre en Irak, les difficultés de l'Asie confrontée au SRAS, la récession de l'Allemagne et de l'Italie et un conflit social mouvementé en France à l'occasion de la réforme des retraites.

La seconde partie de l'année a vu le redémarrage de l'économie mondiale ; parti des Etats-Unis et de la Chine, il devrait atteindre peu à peu l'Europe.

Le contexte géopolitique mondial apparaît plus favorable et les prévisions de croissance en Europe et en France sont à la fois convergentes et plus optimistes : + 1,7 % en moyenne.

Si les marges des entreprises sont encore en phase de reconstitution, les perspectives d'investissement redeviennent positives, favorisées par le faible niveau des taux d'intérêt. Cependant, la reprise en France devrait entraîner peu de créations nettes d'emplois, l'effort des entreprises étant focalisé sur l'accroissement des gains de productivité.

Des risques demeurent : une trop forte dépréciation du dollar qui pourrait freiner nos exportations, une hausse des taux d'intérêt plus rapide que prévue et un contexte social à nouveau tendu, notamment en raison de la réforme de l'assurance maladie.

3 / LA DEMANDE

➤ Des transactions qui résistent

En 2003, l'évolution des demandes et des transactions aura suivi la chronologie du climat économique avec une première moitié de l'année atone et un regain d'activité en fin d'année. L'année 2003 s'est donc terminée par une note d'optimisme notamment sur le créneau des petites et moyennes surfaces ce qui constitue, en général un indicateur d'amélioration de la conjoncture assez fiable. 1,7 millions de m² ont été loués ou achetés en Ile-de-France soit 11 % d'augmentation par rapport à 2002 et ce, malgré une croissance économique plus faible.

➤ Un attentisme marqué

Incertitude de la croissance économique, gel des investissements, accroissement des défaillances d'entreprises, augmentation du chômage sont autant de facteurs qui expliquent l'extrême prudence des acteurs économiques. La conséquence de cet attentisme est l'allongement des délais de négociation et l'ajustement des valeurs locatives afin de réduire les coûts.

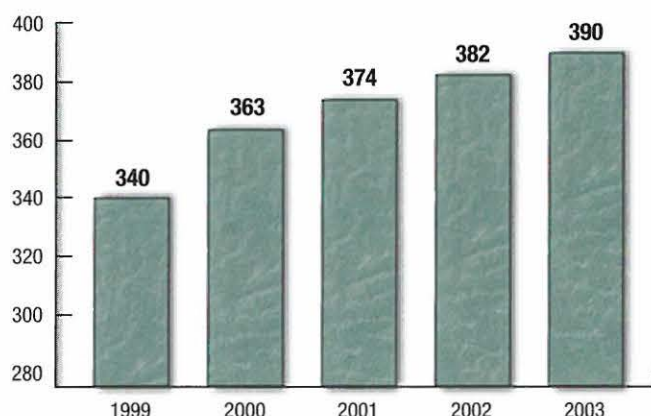
➤ Une répartition géographique des transactions dominée par Paris et le secteur des affaires de l'ouest parisien

En raison de la baisse des valeurs et de l'augmentation de l'offre disponible, les entreprises ont eu tendance à se recentrer dans les quartiers d'affaires établis de l'Ile-de-France. 62 % des transactions en 2003 se situent à Paris intra-muros et dans l'ouest parisien.

4 / L' OFFRE

Actif net réévalué en M€

PF1/PF2



Au 31/12/2003, l'offre future certaine à un an s'élevait à 1 253 000 m² contre 1 670 000 m² un an auparavant, soit un recul de 25 %. Ainsi, l'offre future décroît, ce qui éloigne le spectre d'une surproduction et confirme la prudence des acteurs face au ralentissement économique.

Hausse modérée de l'offre immédiatement disponible et une offre future limitée

Au 1er janvier 2004, 2 963 000 m² sont immédiatement disponibles en Ile-de-France. L'offre immédiatement disponible a augmenté à un rythme régulier au cours de l'année 2003.

Le taux de vacance était de 5,6 % en janvier 2003 et atteint 6,5 % en janvier 2004.

Une situation différenciée selon les secteurs géographiques

La progression de l'offre en Ile-de-France ne fut pas homogène. Certains secteurs ont enregistré des croissances significatives de l'ordre de 48 % (première périphérie Nord, Est, Sud) et de 21 % (Paris) en un an, alors que d'autres se distinguent par des évolutions plus contrastées :

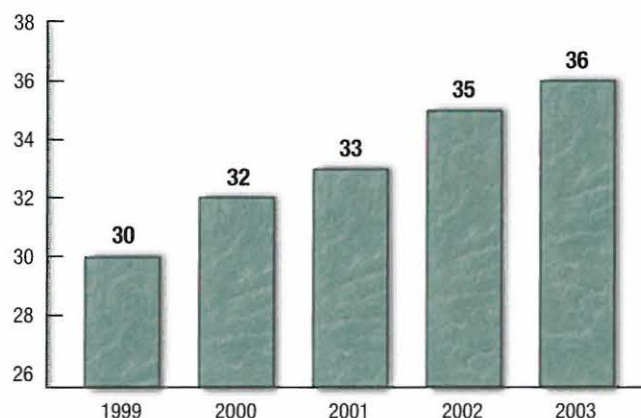
- 2 % (La Défense) et - 5 % (deuxième périphérie).

Une offre future limitée

5 / LES VALEURS LOCATIVES

Revenus locatifs en M€

PF1/PF2



La poursuite du réajustement des loyers

Les valeurs locatives ont poursuivi leur réajustement en 2003. La moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 310 € HT HC/m²/an, soit une diminution de 9 % sur un an. Les plus fortes corrections ont été enregistrées dans les quartiers d'affaires établis (Quartier Central des Affaires, La Défense et secteur des affaires de l'ouest). Au-delà de cette baisse, les avantages commerciaux (franchise de loyer, participation aux travaux, loyers progressifs...) accordés par les bailleurs se sont accentués durant l'année. La diminution des valeurs les plus élevées a entraîné un repositionnement " en cascade " des autres secteurs tertiaires. On constate que les valeurs des locaux de seconde main sont également atteintes par le réajustement mais les locaux bien situés et de bonne qualité se relouent dans la majorité des cas avec une augmentation de loyer pour les baux signés entre 1997 et 2000.

6 / LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER FRANÇAIS

Un marché dynamique qui attire les disponibilités financières

Les engagements en immobilier d'entreprise sont restés identiques à ceux de 2002, soit 9,5 milliards d'€.

La France a réussi à préserver des atouts essentiels pour les investisseurs : diversité du tissu économique, potentiel de valorisation locative malgré la baisse des loyers, comparaisons européennes favorables. L'action conjuguée du maintien des taux d'intérêt à un niveau faible et d'une Bourse convalescente aura favorisé l'investissement en France en 2003.

80 % des engagements ont porté sur des bureaux, il s'agit de l'actif immobilier le plus liquide.

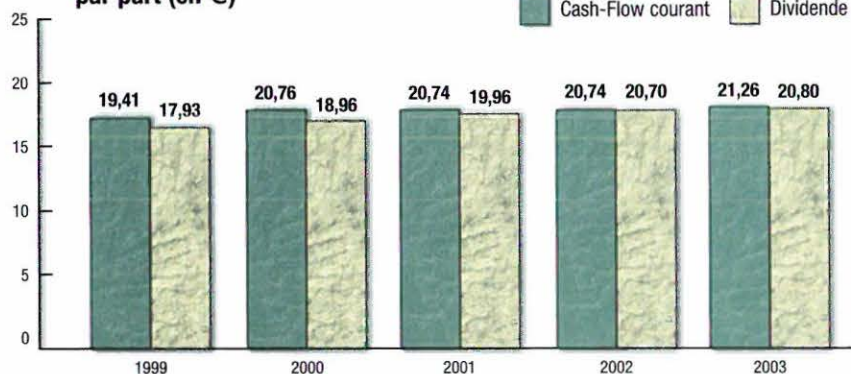
L'Ile-de-France est le secteur le plus recherché (92 %) avec les grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Marseille-Aix).

Les Allemands ont été, à nouveau, les investisseurs les plus actifs, représentant 37 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2003. Les acquéreurs français sont toujours actifs avec 30 % d'engagements réalisés. Si les investisseurs nord-américains et britanniques sont présents, il faut noter la percée des investisseurs venant du Moyen-Orient.

Lille,
Bld de la Madeleine



Cash-flow courant et dividende par part (en €)



Cash-flow courant et dividende par part (en €)

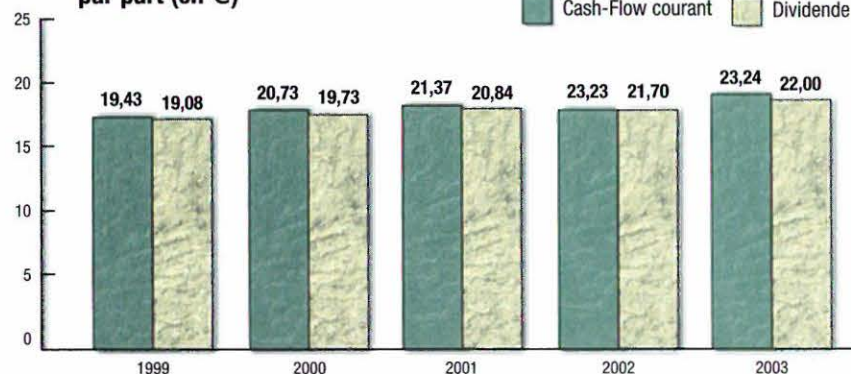


Tableau des chiffres significatifs (en millions d'€)

	PF1		PF2	
	2002	2003	2002	2003
Capitaux propres après affectation	232	233	167	168
Actif Net Réévalué	223	227	159	163
Valeur comptable des actifs immobiliers	228	224	166	166
Valeur expertisée du patrimoine	217	217	158	161
Revenus locatifs bruts	20	20	15	16
Excédent brut d'exploitation	14	14	11	12
Bénéfice net	14	15	12	12
Cash-flow courant	14	14	12	12
Dividende	14	14	11	11

Nombre de parts en fin de période	669 683		496 892	
Actif Net Réévalué (ANR) par part en €	333	338	320	328
Cash-flow courant par part en €	20,74	21,26	23,23	23,24
Dividende par part en pleine jouissance en €	20,70	20,80	21,70	22,00

RAPPORT DE GESTION

*Transmettre
le goût des choses...*

 Sophia Antipolis,
route des crêtes



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 37e exercice social de PF1 et ceux du 34e exercice social de PF2.
- en Assemblée Générale Extraordinaire, pour vous proposer une modification des statuts.

1 / DISTRIBUER : UNE PERFORMANCE DURABLE

Vos parts de SCPI : un placement fructueux grâce à une stratégie patrimoniale sûre. Dans un contexte économique difficile, le dividende de LA PF pour 2003 assure à votre épargne une rémunération performante.

• REVENUS

➤ Évolution des loyers

Des loyers en augmentation en 2003 :

+ 0,9 % pour PF1

+ 2,8 % pour PF2

Malgré un contexte marqué par un ralentissement économique significatif et, pour PF1 et PF2, par une absence totale de loyers pour les locaux situés dans la tour Aurore, les loyers ont poursuivi leur croissance en 2003.

Cette progression régulière des loyers depuis 4 ans (+ 16,9 % pour PF1 et + 19,2 % pour PF2) est due au redressement du marché immobilier depuis 1999, au rattrapage continu des valeurs locatives négociées à la baisse depuis le début des années 1990 et également, à la stratégie permanente de création de valeur de votre portefeuille. Votre Société de Gestion ne cesse, en effet, d'optimiser son parc immobilier par des travaux de rénovation et d'amélioration, des relocations, des cessions et des réinvestissements.

Dans un marché immobilier morose en 2003, les loyers des locaux reloués ont augmenté de 3,1 % par rapport aux anciens loyers pratiqués. Certains actifs immobiliers des PF sont loués actuellement à des valeurs locatives inférieures au marché et pourraient être reloués à des niveaux supérieurs dans le cas de départ des locataires.

➤ Taux d'occupation

Le taux d'occupation au 31/12/2003 (en tenant compte des locaux de la tour Aurore indisponibles à la location) est de :

91 % pour PF1 contre 91,9 % au 31/12/2002

93 % pour PF2 contre 94,6 % au 31/12/2002

Cette légère baisse en 2003 s'explique par deux raisons principales :

- Un environnement économique plus difficile entraînant une réduction des demandes et un allongement des délais de négociation.
- Une augmentation des défaillances d'entreprises.

Elle ne s'est pas faite au détriment des revenus locatifs qui ont poursuivi leur hausse, justifiant la politique de conciliation menée par la Société de Gestion, qui consiste à privilégier la négociation avec les locataires en difficulté afin de récupérer leurs créances et les locaux dans les meilleurs délais, ce qui permet ainsi d'éviter les procédures judiciaires longues et aléatoires qui freinent la relocation.

• 37 582 m² ont été reloués au cours de cet exercice représentant un loyer annuel de 3 197 086 €.

Paris,
rue de la Condamine



Les relocations

Les relocations les plus significatives en 2003 ont été :

- L'INSERM à Strasbourg (67) dans l'immeuble dénommé Les Cèdres, pour 632 m², ce locataire s'étant engagé sur une durée ferme de location de 6 ans.
- La société DECATHLON à Villeneuve d'Ascq (59) pour 501 m².
- Le RECTORAT à Paris (75014) pour 484 m².
- La société PROSEGUR à Jouy en Josas (78) pour 1 280 m².
- Les sociétés TSE et MARCEL MERIEUX à Lyon pour 1 995 m², ces locataires s'étant engagés sur une durée ferme de location de 6 ans.
- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NICE à Nice (06) pour 951 m², ce locataire s'étant engagé sur une durée ferme de location de 6 ans.
- La société LARIVIERE à Clichy (92) qui a pris en extension une surface de 888 m².

Les augmentations les plus importantes constatées lors des relocations, par rapport aux anciens loyers, sont concentrées à :

- Paris : + 20 %
- Région Est : + 15 %
- Région Sud-Est : + 11 %

Les loyers de relocation dans les autres secteurs géographiques se situent au même niveau que les anciens loyers, à l'exception des régions Centre et Rhône-Alpes où des baisses ont été constatées notamment pour des locaux vacants depuis longtemps.

CHARGES

Les charges reflètent cette année une situation différente entre PF1 et PF2. Les charges de PF2 poursuivent leur diminution (- 1,1 % par part, par rapport à 2002) et représentent 25,2 % des revenus. PF1 a connu une baisse significative de ses charges en 2003 (-19,7 % par part, par rapport à 2002), elles représentent 26,6 % des revenus. Cette réduction s'explique notamment par le fait que les travaux de désamiantage de la tour Aurore sont achevés et qu'il n'a pas été constitué de dotations complémentaires pour les travaux en 2003. PF1 détenant 80 % de la tour Aurore, la baisse des charges pour cet exercice est plus importante que pour PF2.

Des réserves et des provisions constituées : vigilance et prudence

Une attention toute particulière a été apportée à la constitution de provisions, ce qui a pour objectif de préserver une politique de distribution régulière.

Les litiges

Comme chaque année, PF1 et PF2 ont engagé des procédures contre certains de leurs locataires, liées soit à des recouvrements d'impayés, soit à des litiges portant notamment sur des renouvellements de baux, soit des travaux de remise en état des locaux en fin de bail.

Deux procédures de renouvellement ont été résolues en 2003, avec la société SOFT LINE à Paris et la société VACHON à Lyon. Les jugements ont été dans les deux cas favorables à vos Sociétés.

En outre, les sociétés PF1 et PF2 ont encaissé le solde de leur créance auprès de la société SEMSAT, soit 59 700,19 €.

Différentes procédures sont en cours à l'encontre de locataires partis qui contestent les frais de remise en état des locaux (société MAGGIE MAY et société GENEDIS).

Enfin, les contentieux les plus importants portent sur les procédures à l'encontre de certains anciens locataires de la tour Aurore dont il est fait mention ci-dessous.

Les travaux de grosses réparations

La dotation annuelle pour grosses réparations est de 0,45 % de la valeur comptable des immeubles.

Cette dotation tient compte des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien et permet aux PF d'engager les travaux nécessaires afin de garantir la pérennité et l'amélioration qualitative des immeubles.

La majorité des gros travaux a porté en 2003 sur la rénovation et la remise aux normes des parties communes des immeubles.

Au 31/12/2003, la provision pour grosses réparations s'élève à 2 111 680 € pour PF1 et de 1 089 195 € pour PF2.

 Clichy, La Garenne



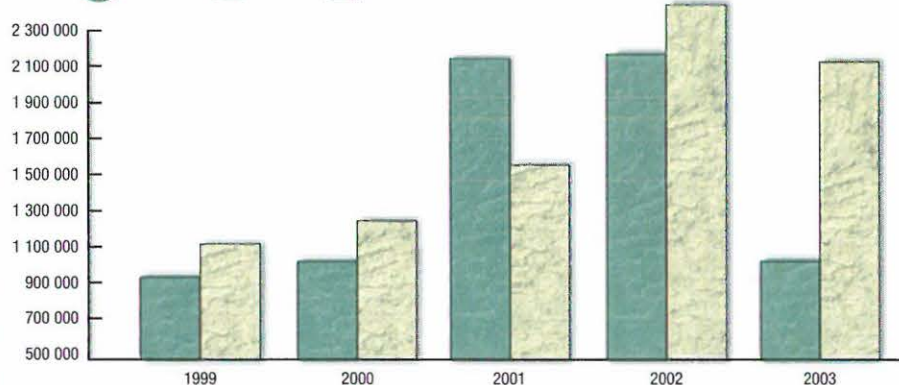
Châtillon



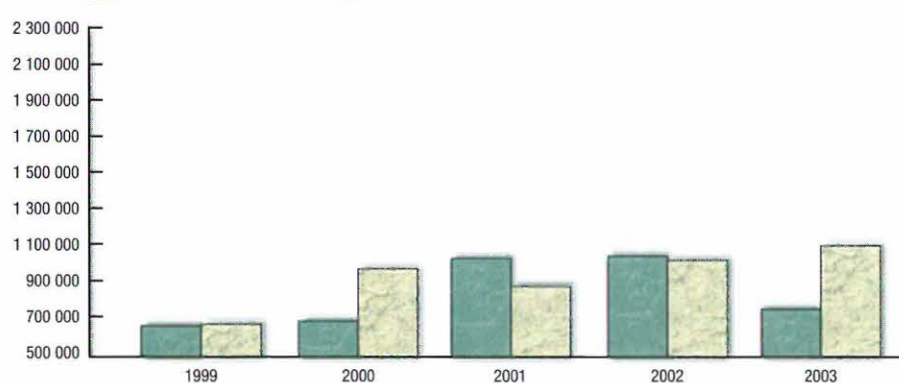
10

Dotation aux provisions pour grosses réparations et prélèvements annuels

PF1



PF2

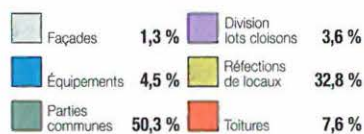
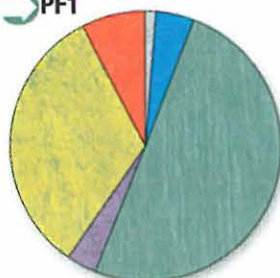


Évolution des provisions pour grosses réparations (après prélèvements)

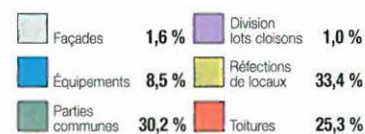
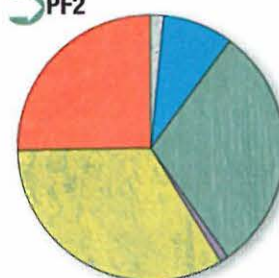
	PF1	PF2
31/12/99	3 034 826	1 570 549
31/12/00	2 804 373	1 285 702
31/12/01	3 397 980	1 424 368
31/12/02	3 209 030	1 443 275
31/12/03	2 111 680	1 089 195

Détail des prélèvements sur la provision pour grosses réparations

PF1



PF2



Le report à nouveau

Le report à nouveau au 31/12/2003 est en augmentation par rapport à la fin de l'année 2002.

La constitution d'un report à nouveau significatif doit permettre à PF1 et PF2 d'affronter avec sérénité les incertitudes économiques de 2004 et de maintenir les premiers acomptes sur dividendes 2004 au même niveau que ceux distribués au 4e trimestre 2003.

Le report à nouveau représente :

136 jours de distribution pour PF1
122 jours de distribution pour PF2

• UN RÉSULTAT EN AUGMENTATION

Les augmentations de revenus liées à une baisse des charges entraînent une progression du résultat des PF de :

+ 8,9 % pour PF1
+ 3,3 % pour PF2

• DES DIVIDENDES EN HAUSSE RÉGULIÈRE

Pour la 7e année consécutive, les dividendes des PF, avant prélèvements libératoires, sont en augmentation de :

+ 16 % pour PF1 depuis 1999
+ 15,3 % pour PF2 depuis 1999

Pour l'exercice 2003, ils ont progressé de :

+ 0,5 % pour PF1
+ 1,4 % pour PF2

Cette augmentation du dividende, associée à celle du report à nouveau, démontre la capacité de résistance de vos Sociétés dans un contexte économique délicat. Le potentiel de hausse des revenus locatifs et, par conséquent, du dividende, reste réel compte tenu du taux d'occupation qui peut être optimisé dans un environnement économique plus favorable ; des augmentations de loyer sont également possibles lors des relocations ou des renouvellements de baux.

2 / VALORISER : DES RÉSULTATS LOCATIFS PRÉSERVÉS MALGRÉ UNE CROISSANCE FAIBLE

Le contexte économique contraint les entreprises à réduire leurs surfaces immobilières. C'est pourquoi votre Société de Gestion, COFRAG, a optimisé le rendement du patrimoine des PF en investissant de manière très sélective, en vendant des actifs aux performances financières insuffisantes et en réduisant le montant des charges des immeubles. Cette stratégie à forte valeur ajoutée a permis de vous verser un dividende en augmentation. La valorisation du patrimoine demeure un objectif permanent pour les PF afin d'assurer la meilleure distribution possible et l'augmentation de la valeur des actifs de vos Sociétés. À cet effet, votre Société de Gestion mène une politique active dont les valeurs d'expertise sont la traduction.

• EXPERTISES 2003

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, comme chaque année, à l'expertise du patrimoine immobilier des PF.

En 2003, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

217 372 000 € pour PF1
161 166 000 € pour PF2

Sa progression par rapport à 2002, à périmètre égal, est de :

1,5 % pour PF1
2 % pour PF2

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué, qui était au 31 décembre 2003, de 226 635 488 € pour PF1 et de 163 092 683 € pour PF2, soit respectivement, par part, 338,42 € et 328,23 €, contre 332,90 € et 320,12 € en 2002.
- La valeur de reconstitution qui, en incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution de la Société, s'établit à 263 815 315 € pour PF1 et à 190 155 100 € pour PF2, soit respectivement, par part, 393,94 € et 382,69 € contre 387,58 € pour PF1 et 373,13 € pour PF2 en 2002.

 **Bordeaux,**
Expoburo



Tendances principales

- Les bureaux apportent toujours la plus importante contribution à l'augmentation des valeurs d'expertise (+ 2 %).
- Les plus fortes augmentations des valeurs d'expertise sont constatées à Paris. Cette situation s'explique par le recentrage des transactions locatives sur ce secteur, par un faible taux de vacance et par une augmentation des loyers lors des relocations et renouvellements de baux.
- Les régions Sud-Est et Rhône-Alpes voient leurs valeurs en hausse compte tenu d'un taux d'occupation élevé des immeubles et d'une bonne tenue générale de ces marchés.
- Les valeurs d'expertise progressent faiblement dans les autres régions, voire régressent comme dans la région Sud-Ouest (Bordeaux -1,4 %). Cette diminution est due à la nature des actifs immobiliers des PF qui sont concentrés sur la zone tertiaire du Lac. Ce secteur connaît une désaffection des entreprises, compte tenu des problèmes liés aux accès et à la sécurité. Des améliorations à moyen terme sont prévues grâce à l'action publique engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux avec notamment les travaux du tramway qui permettront de relier cette zone au centre ville.

La hausse des valeurs d'expertise s'explique notamment :

- par des augmentations de loyer lors des relocations (Paris, rue Balzac : + 45 %, rue Vieille du Temple : + 21 %, Clichy : + 76 %, Lyon Ecully : + 32 %, Lyon Vaise : + 9 %, Strasbourg : + 28 %...),
- par une politique conjointe de cession de biens immobiliers apportant une faible contribution à la valorisation du patrimoine, et d'acquisition d'immeubles correspondant mieux aux performances souhaitées tant de rendement que de valorisation,
- par une politique active de négociation dans le cadre de renouvellements des baux,
- par une amélioration des prestations des immeubles des PF, avec la réalisation de travaux, permettant d'atteindre de meilleurs niveaux de loyer,
- par la situation du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2003. En effet, le volume des fonds disponibles à investir en immobilier d'entreprise étant important, nous constatons une baisse des taux de rendement des immeubles ce qui entraîne une augmentation des valeurs vénales.

• ENTREtenir ET AMÉLIORER

La qualité des prestations et des équipements des immeubles participe à la valorisation du patrimoine

Les sociétés PF1 et PF2 ont pour objectif de maintenir et d'améliorer la qualité des immeubles constituant leur patrimoine, afin de répondre aux exigences des entreprises locataires et d'obtenir le meilleur niveau de loyer. Les travaux de rénovation portent aussi bien sur les parties communes et privatives que sur la mise en place d'équipements, telle la climatisation. Aucun engagement de gros travaux ne s'effectue sans une analyse préalable de la rentabilité de l'investissement.

En 2003, la réalisation de travaux importants dans des immeubles à Strasbourg, Clichy, Lyon et Nice a permis de relouer dans des délais brefs les locaux vacants avec une augmentation significative des loyers, et pourra permettre une hausse des loyers dans le cadre du renouvellement de bail des locataires présents.

Tour Aurore

PF1 et PF2 sont propriétaires indivis, depuis le 13 janvier 1988, de 6 étages dans la tour Aurore située à La Défense. Cette tour comporte 27 étages détenus, dans le cadre d'une copropriété, par sept sociétés.

Conformément à la législation de plus en plus contraignante concernant l'amiante, la tour Aurore a fait l'objet d'une opération d'éradication de l'amiante. Les travaux sont terminés depuis le 7 octobre 2003. D'une durée de 13 mois, ils ont permis de retirer près de 500 tonnes de matériaux amiantés pour un coût final de travaux de 13 500 000 € HT, dont 20,9 % à la charge des PF. Ce coût est inférieur de 675 000 € au budget voté par l'assemblée générale de copropriété (14 200 000 €). Au plus fort des travaux, 11 entreprises sont intervenues, mobilisant sur le chantier près de 100 ouvriers.

Les travaux de restructuration lourde, consécutifs à l'éradication de l'amiante, seront engagés dès que la copropriété les aura votés, l'unanimité étant le quorum requis. Or, la présence au sein de la copropriété, d'une part, d'intérêts concurrentiels pour la réalisation des travaux de restructuration et, d'autre part, d'un copropriétaire, opposant systématiquement à toute décision, rend à ce jour très difficile l'obtention d'une quelconque unanimité. Lorsque ces travaux de restructuration seront votés, le financement de la quote-part incombant à chaque PF sera assuré au moyen des disponibilités actuelles ainsi que par le recours au crédit dès le vote des travaux.

En outre, des négociations se poursuivent pour la vente des lots de copropriété des PF. Les principes et modalités d'une telle opération dépendent, là encore, d'une décision commune de vente entre tous les copropriétaires. En effet, l'objectif d'un acquéreur de la tour est de réaliser les travaux requis sans être soumis au régime de la copropriété. Or, l'ampleur et la nature des travaux à engager requièrent, pour des raisons techniques et financières, homogénéité et simultanéité, caractéristiques difficilement réalisables au sein d'une copropriété pour ce type d'opération. Toutefois, votre Société de Gestion œuvre activement pour trouver une solution favorable.

Enfin, les trois contentieux locatifs nés de l'obligation de libérer la tour pour y exécuter les travaux ont donné lieu à des décisions défavorables aux PF en première instance et en appel pour deux procédures. L'analyse des décisions rendues, rapprochée de la pertinence juridique de notre argumentation, nous conduit à poursuivre les voies de recours.

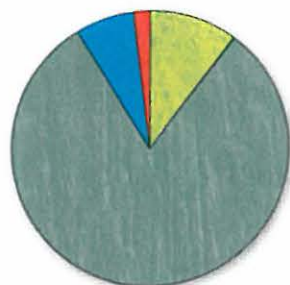
En effet, il est rappelé que la tour Aurore a été construite à la fin des années 1960, époque durant laquelle l'amiante était couramment utilisé comme moyen de protection incendie, puisqu'il s'agit d'un matériau retardant la propagation du feu. Toutefois, la réglementation ultérieure a identifié un risque majeur de santé résultant d'une exposition prolongée à l'amiante. La copropriété de la tour Aurore a donc été amenée à procéder aux contrôles réglementaires obligatoires. Ceux-ci ont révélé une forte dégradation de l'amiante présent dans la tour. Par suite, pour éradiquer cet amiante, les copropriétaires ont été contraints de libérer les lieux. Pour ce faire, la résiliation des baux commerciaux a été notifiée aux locataires.

Or, certains d'entre eux ont assigné les PF pour obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction, compensant les frais liés au déménagement et à la recherche de nouveaux locaux. Notre argumentation repose sur l'impossibilité d'anticiper l'évolution de l'amiante, dont la dégradation présente un caractère imprévisible et irréversible, qui nous a imposé d'éradiquer tout l'amiante présent dans la tour et, pour ce faire, de libérer les lieux en mettant fin aux baux. Cette analyse justifie l'absence d'obligation de paiement d'une indemnité d'éviction. Les tribunaux n'ont pas retenu cette argumentation, se contentant de réitérer une décision prise antérieurement à l'encontre d'un autre copropriétaire. A notre sens, les tribunaux n'ont pas procédé à une analyse précise des faits et de la réglementation applicable. C'est la raison pour laquelle nous poursuivons la procédure en contestant les décisions en droit et en fait.

Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

	Paris	Région Parisienne	Province	Totaux
Locaux d'activités	0,6	11,2	1,8	13,6
Locaux d'habitation		0,1		0,1
Bureaux	10,2	37,7	29,3	77,2
Locaux commerciaux	3,5	1,6	1,6	6,7
Locaux industriels et entrepôts		0,7	1,7	2,4
TOTAL	14,3	51,2	34,5	100,0

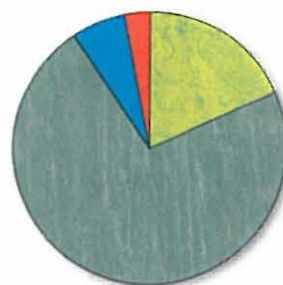
Répartition sectorielle en valeur vénale



PF1

Locaux d'activités	10,2 %
Locaux d'habitation	0,1 %
Bureaux	80,9 %
Locaux commerciaux	6,9 %
Locaux industriels et entrepôts	1,9 %

Répartition sectorielle en valeur vénale



PF2

Locaux d'activités	18,3 %
Bureaux	72,2 %
Locaux commerciaux	6,4 %
Locaux industriels et entrepôts	3,1 %

 Châtillon


• ARBITRAGES, LA DYNAMIQUE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE

Une véritable politique d'arbitrages, engagée par la Société de Gestion, qui répond aux impératifs d'un patrimoine vivant pour l'adapter au marché et renforcer ses capacités de résistance et son potentiel de valorisation à terme.

Elle est nouvelle et nécessaire pour rattraper un retard de près de 30 ans puisque, jusqu'à la récente modification de la réglementation, les SCPI étaient très limitées dans leur possibilité de céder des biens immobiliers. Pour cette raison, les moyens nécessaires à ces opérations n'ont pas été prévus à l'origine. Dans le cadre de sa politique de valorisation patrimoniale, PF1 et PF2 ont poursuivi la cession de biens immobiliers ayant une contribution insuffisante à la performance ou présentant des risques potentiels à moyen terme.

Les arbitrages 2003 ont représenté un montant global de 8 792 587 € contre 1 147 149 € en 2002,

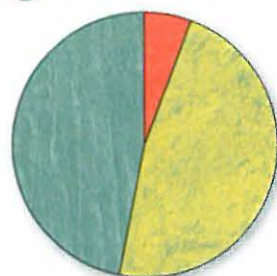
- 47 % des cessions ont porté sur des locaux vacants ne générant aucun revenu locatif,
- 74 % des cessions ont porté sur des lots de copropriété,
- 56 % des cessions ont porté sur des lots de copropriété à usage d'entrepôts, ces locaux pouvant générer à terme des charges importantes de mise aux normes sans possibilité d'augmentation de loyer.

Comme pour l'exercice précédent, la Société de Gestion, en proposant une résolution, 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 2004 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2004.

➤ Composition du patrimoine en m²

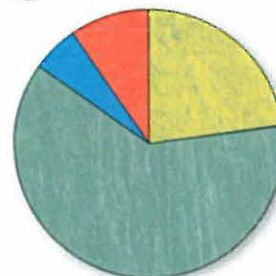
	Paris	Région Parisienne	Province	Totaux
Locaux d'activités	2 776	67 412	15 130	85 318
Locaux d'habitation		241		241
Bureaux	10 749	94 317	126 948	232 014
Locaux commerciaux	8 017	5 570	7 493	21 080
Locaux industriels et entrepôts		9 951	26 126	36 077
TOTAL	21 542	177 491	175 698	374 731

➤ Répartition géographique en m²



Paris	5,7 %
Région parisienne	47,4 %
Province	46,9 %

➤ Répartition sectorielle en m²



Locaux d'activités	22,8 %
Locaux d'habitation	0,1 %
Bureaux	61,9 %
Locaux commerciaux	5,6 %
Locaux industriels et entrepôts	9,6 %

• EMPRUNTS

➤ Un recours prudent à l'emprunt : une source de valorisation du patrimoine

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale des PF, les premières acquisitions, avec recours partiel à l'emprunt, ont été réalisées en 2002. Le recours à l'emprunt est extrêmement favorable dans une période où les taux d'intérêt sont plus faibles que les taux de rendement des immeubles acquis.

En 2003, PF1 et PF2 ont utilisé un concours bancaire uniquement pour l'acquisition de l'immeuble de Suresnes pour un montant de 2 500 000 €, sur une durée de 12 ans, à un taux fixe nominal de 5,5 %. Cette politique permet de contribuer favorablement à l'évolution du dividende, d'augmenter l'actif net de PF1 et PF2 et, par conséquent, de permettre la création de valeur comme le démontre le résultat des expertises 2003.

• DES INVESTISSEMENTS QUI CONSOLIDENT LES PERFORMANCES FINANCIÈRES

Les produits générés par les ventes ainsi que le recours à l'emprunt ont permis de réaliser de nouvelles acquisitions, au cours de l'exercice 2003, répondant aux impératifs d'amélioration de la rentabilité et de valorisation du patrimoine.

Les acquisitions ont porté sur deux immeubles moyennant une somme totale de 5 521 000 € hors droits d'enregistrement et frais :

- à Suresnes (92) – 11 rue Salomon de Rothschild, un immeuble de bureaux, d'une surface de 2 159 m², loué à divers locataires. Cet investissement fait suite à l'acquisition en 2002 de l'immeuble mitoyen, et permet de constituer un ensemble immobilier de plus de 4.000 m². Outre la qualité de cet investissement en termes de situation et de divisibilité, la Société de Gestion effectue un travail de réduction des charges de l'immeuble et des travaux d'amélioration dans les locaux afin d'augmenter la rentabilité de cet actif immobilier.
- à Valbonne (06) – 1900 route des crêtes, des lots de copropriété à usage d'activités et de bureaux, d'une surface de 828 m², loués à différents locataires.

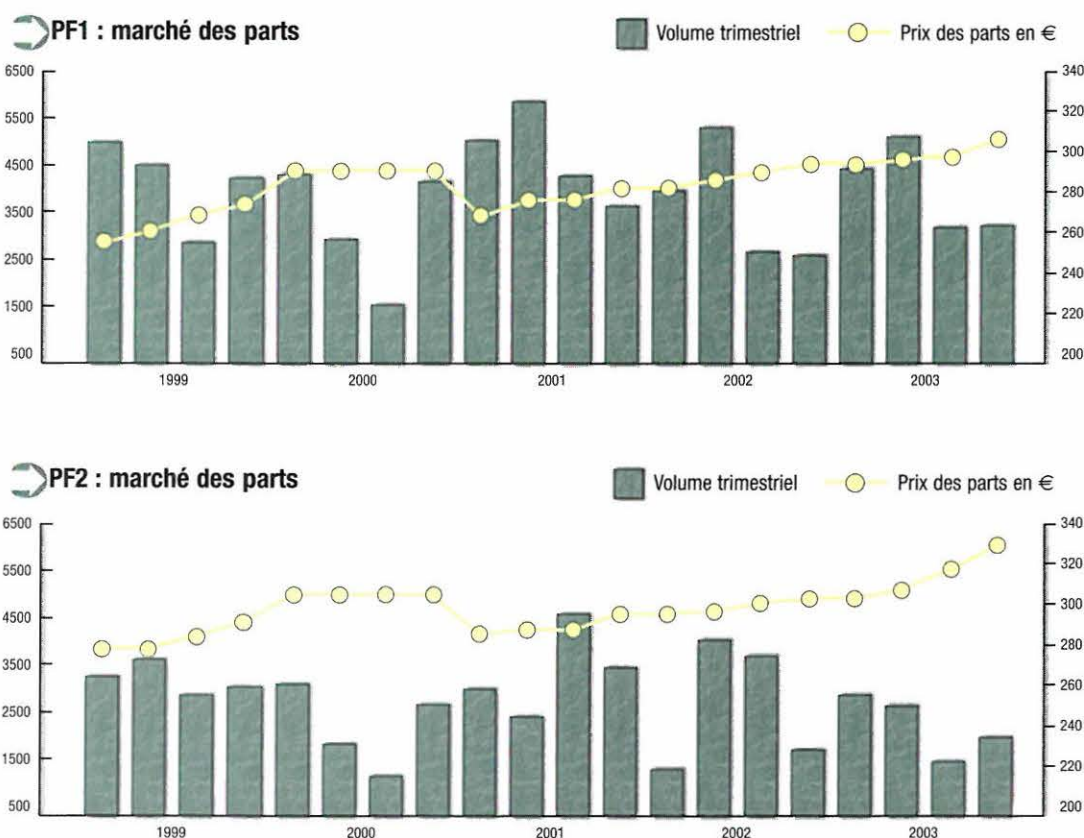
Ces acquisitions offrent des rendements nets légèrement inférieurs à 9 % pour Suresnes, de 9,75 % pour Valbonne, et illustrent le bénéfice pour PF1 et PF2 : augmentation des revenus locatifs et meilleure contribution future à la valorisation du patrimoine.

Les sociétés PF1 et PF2 sont en cours de négociation sur d'autres investissements immobiliers qui devraient se concrétiser dans le courant du prochain exercice, et qui correspondent aux critères de rendement et de valorisation souhaités.

3 / LIQUIDITÉ

• UNE COTATION HEBDOMADAIRE, POUR UNE MEILLEURE LIQUIDITÉ DES PARTS

Il est rappelé que la société COFRAG a opté, à partir du 4^e trimestre 2002, lors de la mise en place du nouveau marché secondaire, pour une confrontation hebdomadaire afin d'augmenter la liquidité des parts, en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Le fonctionnement de ce marché des parts consiste pour l'essentiel à déterminer une cotation unique, appelée prix d'exécution, à l'issue d'une période hebdomadaire pour les PF, par confrontation des ordres d'achat et de vente. Le prix d'exécution est celui qui permet d'assurer le plus gros volume d'échange de parts. Les ordres sont exécutés selon leur rang, qui est établi selon des dates et heures d'enregistrement sur le registre.



 Boulogne,
Espace Gallieni



• UN VOLUME D'ÉCHANGE LIMITÉ

Les mutations intervenues en 2003 traduisent un échange portant sur :

- 2,4 % du capital de PF1 pour 15 939 parts échangées.
- 1,8 % du capital de PF2 pour 8 842 parts échangées.

Ce volume d'échange reste mesuré, les porteurs de parts des SCPI PF1 et PF2 préférant conserver un produit d'épargne qui leur assure un rendement particulièrement performant. Le prix d'exécution a augmenté de :

- 6,8 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1, pour s'établir à 305,73 € au 31 décembre 2003 contre 286,17 € au 31 décembre 2002.
- 9,3 % pour LA PARTICIPATION FONCIERE 2, pour s'établir à 329,96 € au 31 décembre 2003 contre 301,92 € au 31 décembre 2002.

Cette hausse, régulière et constante, traduit également l'attractivité de vos SCPI auprès des investisseurs.

Au 31 décembre 2003 :

- 2 194 parts restent en attente de cession pour PF1
 - 616 parts restent en attente de cession pour PF2,
- inscrites pour leur grande majorité, à un prix supérieur à celui du marché.

4 / PERSPECTIVES

PRUDENCE et AMBITION : soutenir les performances pour préserver vos intérêts

Par sa politique d'investissement et de gestion (certifiée ISO 9001), votre Société de Gestion, COFRAG poursuit l'optimisation du patrimoine des PF et son rendement afin de vous servir des revenus toujours plus satisfaisants.

• DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET DU MARCHÉ IMMOBILIER, EN GÉNÉRAL

L'année 2004 devrait être meilleure que 2003 pour l'économie française. Le contexte politique international est plus favorable, les perspectives économiques plus optimistes avec des prévisions de croissance proches de 1,5 %, malgré des créations d'emplois tertiaires qui devraient rester faibles. Dans cet environnement, la demande placée en immobilier d'entreprise pour 2004 sera certainement d'un bon niveau. Il semble toutefois logique que l'absorption nette (solde de locaux placés par rapport à l'offre disponible) ne soit pas très importante, les mouvements des entreprises étant toujours dictés en majorité par des objectifs de coûts par poste de travail. Parallèlement, le stock disponible de locaux vacants devrait continuer sa lente croissance, notamment alimentée par des libérations de surfaces de seconde main. Le taux de vacance en Ile-de-France devrait connaître un pic compris entre 7 et 8 % à la fin du premier semestre 2004. La pression sur les valeurs locatives et les avantages commerciaux devraient se poursuivre mais nous pouvons estimer un réajustement favorable au cours du 2^e semestre en faveur des propriétaires. 2004 pourrait être la dernière année d'opportunité pour les utilisateurs dans le jeu des négociations.

Les risques principaux qui pourraient retarder ce scénario seraient :

- un niveau de croissance économique inférieur aux prévisions.
- un écoulement insuffisant de l'offre neuve.
- la concurrence des sous-locations et cessions de bail.

• AUX SCPI LA PARTICIPATION FONCIÈRE, EN PARTICULIER

En dépit de la situation économique et du problème relatif aux locaux vacants de la tour Aurore, l'objectif de PF1 et PF2 reste de maintenir les dividendes 2004 à leur niveau de 2003. La situation économique actuelle a un effet direct sur vos Sociétés par l'augmentation des locaux vacants et certaines difficultés rencontrées par les locataires.

La stratégie mise en place par votre Société vise à satisfaire cet objectif, à savoir :

- une recherche renforcée sur les économies de charges (dépenses récupérables sur les locataires, refacturation des frais de remise en état optimisée, réduction des charges pour locaux vacants, gestion planifiée des travaux...).
- une optimisation des revenus locatifs (gestion renforcée des renouvellements des baux, action ciblée pour les relocations des locaux vacants, surveillance accrue des locataires en place, étude et développement des produits exceptionnels...).

- l'optimisation du patrimoine immobilier par une analyse financière par immeuble permettant de fixer des objectifs de rendement annuel pour chaque actif constituant le patrimoine ; cette analyse a pour but d'identifier précisément la contribution de chaque actif à la performance du patrimoine immobilier de PF1 et PF2, tant au niveau de la distribution et, par conséquent de la pérennité locative, que de la valorisation.
- le maintien et l'amélioration d'une gestion qualitative, dans le cadre de la certification ISO 9001 de la Société de Gestion de PF1 et PF2, obtenue en février 2004, et qui remplace la norme précédente ISO 2002.

Cette stratégie implique :

- la poursuite des ventes de certains actifs immobiliers. Le rythme des arbitrages en 2004 ne devrait pas augmenter significativement compte tenu du tassement du différentiel entre le taux de rendement des immeubles acquis, qui reste supérieur, et celui des immeubles cédés.
- des investissements opportunistes correspondant aux objectifs de rendement et de valorisation. A cet effet, la Société de Gestion étudie de nombreux dossiers d'investissements chaque année afin de saisir les opportunités susceptibles de correspondre aux objectifs de performance des PF.
- une optimisation des investissements par un recours prudent à l'endettement à long terme.

Les ventes

L'objectif exclusif de ces ventes est l'amélioration des performances de PF1 et PF2. Le programme des ventes est établi en fonction d'une analyse approfondie reposant sur des éléments financiers, techniques, immobiliers et prospectifs. Ce plan de cession donne lieu à une étude sélective spécifique à chaque immeuble afin d'optimiser les conditions de vente. La majorité des biens à céder est constituée de lots de copropriété qui connaissent pour la plupart d'entre eux des difficultés de relocation ou la nécessité de réaliser des travaux importants sans possibilité de valorisation. Les ventes d'actifs immobiliers de PF1 et PF2 sont effectuées dans le respect de la réglementation.

Des investissements toujours mieux ciblés

La stratégie d'acquisition développée par PF1 et PF2 reste toujours basée sur le principe de la pérennité locative, garantie de revenus locatifs réguliers, et d'une meilleure liquidité de ces actifs. De ce fait, les recherches d'investissement sont ciblées sur les biens immobiliers banalisés et situés dans les zones économiques les plus développées : Paris, Ile-de-France et les plus grandes métropoles régionales. Celles-ci demeurent un axe d'investissement majeur compte tenu du développement prévisible de certaines villes, dans un cadre européen. Les immeubles indépendants sont les cibles privilégiées de PF1 et PF2, qui recherchent également à accroître leur présence au sein de certaines copropriétés, afin de détenir la majorité au sein de ces immeubles et de bénéficier d'une meilleure autonomie de décision. À titre exploratoire, une étude est actuellement menée sur les possibilités d'investissement qu'offrent les résidences médicalisées en France. La nature de ces investissements, en plein développement, permet de répondre à la pérennité locative recherchée, mais cette étude devra également

répondre aux interrogations naturelles portant sur la qualité, la solvabilité des exploitants et locataires de ces résidences, ainsi que sur les rendements offerts.

Un recours raisonné à l'endettement

Depuis l'exercice 2002, PF1 et PF2 se sont engagées dans le recours à l'endettement à long terme lors de leurs acquisitions. Compte tenu du niveau actuel très faible des taux d'intérêt, PF1 et PF2 utiliseront le recours à l'emprunt en 2004 dans la limite des emprunts déjà autorisés, ce moyen étant un apport positif pour la valorisation du patrimoine de vos Sociétés.

5 / COMPTES ANNUELS

POUR PF1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 26 590 921 € contre 25 509 305 € en 2002.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 474 320 € contre 714 483 € en 2002.

Compte tenu des dotations aux comptes d'amortissements et aux comptes de provisions, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 15 335 314 €.

Sur le bénéfice net distribuable :

• Bénéfice de l'exercice	15 335 313,93 €
• Report à nouveau antérieur	3 868 441,36 €
• Soit	19 203 755,29 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes

déjà versés	13 929 406,40 €
et d'affecter le solde au report au nouveau	5 274 348,89 €

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 20,80 € contre 20,70 € en 2002 et 19,96 € en 2001.

Le report à nouveau représentera 7,88 € par part contre 5,78 € en 2002, soit 136 jours de dividende.

 Comité de direction



De gauche à droite :

J.C. ANTOINE, responsable immobilier - M. PESTAT, gestion technique
R. DEVAUX, gestion du patrimoine - S. TELLIER, secrétariat juridique
J. LABRUNIE, responsable juridique - E. COSSERAT, président
S. BOUQUET, ressources humaines - P. IFERGANE, responsable financier
B. ROUSSEAU, service clients - O. CALON, responsable commercial

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

Évolution du capital

Date de création : 1966

Capital initial : 81 865 €

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la gérance (à l'occasion des augmentations de capital)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
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
2002	102 461 499	0	669 683	11 284	0	286,17*
2003	102 461 499	0	669 683	11 421	0	305,73*

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

* Dernier prix d'exécution constaté au cours de trimestre

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
1999	16 582	2,5	7 026	NS	-
2000	12 922	1,9	9 155	NS	-
2001	18 300	2,7	6 319	NS	-
2002	14 460	2,2	3 256	NS	-
2003	15 939	2,4	2 194	NS	-

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € HT)

	1999	% du total des revenus	2000	% du total des revenus	2001	% du total des revenus	2002	% du total des revenus	2003	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	25,71	94,60	27,56	92,89	28,52	94,63	29,80	95,06	30,06	96,37
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,74	2,71	0,82	2,76	1,06	3,53	1,05	3,34	0,71	2,27
Produits divers	0,73	2,69	1,29	4,34	0,55	1,84	0,50	1,60	0,42	1,36
TOTAL REVENUS	27,18	100,00	29,67	100,00	30,13	100,00	31,34	100,00	31,19	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,65	9,77	2,90	9,76	2,94	9,77	3,10	9,91	3,08	9,89
Autres frais de gestion	1,11	4,07	1,31	4,43	0,88	2,91	0,97	3,08	2,35	7,53
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,92	7,06	2,24	7,55	2,57	8,54	3,76	12,00	3,40	10,90
Charges locatives non récupérées	2,05	7,56	1,66	5,59	1,94	6,43	1,58	5,05	1,82	5,85
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,73	28,46	8,11	27,33	8,33	27,66	9,42	30,06	10,65	34,16
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,89	3,27	0,70	2,35	0,66	2,19	0,68	2,15	0,61	1,94
Provisions nettes ⁽²⁾										
Travaux	<0,29>	<1,05>	<0,34>	<1,16>	0,89	2,94	<0,28>	<0,88>	<1,64>	<5,25>
Autres	<0,85>	<3,14>	0,10	0,35	0,40	1,34	0,51	1,62	<1,33>	<4,27>
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	<0,25>	<0,92>	0,46	1,54	1,95	6,47	0,90	2,88	<2,36>	<7,58>
TOTAL CHARGES	7,48	27,54	8,57	28,87	10,27	34,13	10,32	32,92	8,29	26,58
RÉSULTAT COURANT	19,70	72,46	21,10	71,13	19,86	65,87	21,02	67,08	22,90	73,42
Variation report à nouveau	1,76	6,49	2,14	7,23	<0,10>	<0,34>	0,32	1,03	2,10	6,73
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,94	65,97	18,96	63,90	19,96	66,21	20,70	66,04	20,80	66,69
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,80	65,50	18,76	63,24	19,68	65,32	20,48	65,34	20,62	66,11

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

Évolution du prix de la part	1999	2000	2001	2002	2003
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier*	239,84	273,65	289,65	281,27	286,17
Dividende versé au titre de l'année	17,94	18,96	19,96	20,70	20,80
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	7,5	6,9	6,9	7,3	7,1
Report à nouveau cumulé par part	3,41	5,56	5,45	5,78	7,88

* Prix le plus fréquemment constaté en l'absence de prix d'exécution jusqu'au 01/01/02 (mise en place du nouveau marché secondaire au 01/10/02).

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

Emploi des fonds	Total au 31/12/02*	Variations 2003	Total au 31/12/03
Fonds collectés	255 403 576		255 403 576
+ Cessions d'immeubles	11 848 899	6 364 397	18 213 296
+ Divers (Emprunts)**	1 780 954	1 250 000	3 030 954
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	242 924 289	3 623 013	246 547 302
- Frais d'acquisitions (non récupérables)	1 412 391	12 725	1 425 116
- Divers***	1 764 328	990 058	2 754 386
= Sommes restant à investir	- 286 086	2 988 601	2 702 515

* Depuis l'origine de la société.

** Un immeuble a été acquis en 2003 pour un montant de 2 300 000 € et financé en partie par emprunt pour un montant de 1 250 000 €.

*** Régularisation du remboursement des emprunts antérieurs effectuée sur la variation 2003.

• POUR PF2

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 19 783 195 € contre 18 986 568 € en 2002.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 259 409 € contre 359 933 € en 2002.

Compte tenu des dotations aux comptes d'amortissement et aux comptes de provisions, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 11 903 778 €.

Sur le bénéfice net distribuable :

• Bénéfice de l'exercice	11 903 777,61 €
• Report à nouveau antérieur	2 738 671,93 €
• Soit	14 642 449,54 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice

au montant des acomptes déjà versés	10 931 624,00 €
et d'affecter le solde au report au nouveau	3 710 825,54 €

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 22,00 € contre 21,70 € en 2002 et 20,84 € en 2001.

Le report à nouveau représentera 7,47 € par part contre 5,51 € en 2002, soit 122 jours de dividende.

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

Évolution du capital Date de création : 1969 Capital initial : 48 936,13 € Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la gérance (à l'occasion des augmentations de capital)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
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
2002	76 024 476	0	496 892	8 469	0	301,92*
2003	76 024 476	0	496 892	8 585	0	329,96*

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

* Dernier prix d'exécution constaté au cours de trimestre

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
1999	12 738	2,6	3 520	NS	-
2000	8 702	1,8	6 481	NS	-
2001	13 459	2,7	3 944	NS	-
2002	10 674	2,2	1 077	NS	-
2003	8 842	1,8	616	NS	-

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € HT)

	1999	% du total des revenus	2000	% du total des revenus	2001	% du total des revenus	2002	% du total des revenus	2003	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	26,09	96,48	27,02	93,17	28,50	95,73	30,25	96,50	31,10	97,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,52	1,92	0,67	2,31	0,83	2,79	0,72	2,31	0,52	1,63
Produits divers	0,43	1,60	1,31	4,52	0,44	1,48	0,37	1,19	0,41	1,27
TOTAL REVENUS	27,04	100,00	29,00	100,00	29,77	100,00	31,35	100,00	32,03	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,62	9,68	2,85	9,83	2,94	9,87	3,10	9,89	3,17	9,88
Autres frais de gestion	0,83	3,06	1,35	4,66	1,13	3,78	1,29	4,10	1,63	5,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,53	5,66	2,20	7,59	2,14	7,19	2,30	7,32	2,49	7,76
Charges locatives non récupérées	1,82	6,75	1,75	6,03	1,77	5,95	1,30	4,15	1,58	4,92
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	6,80	25,15	8,15	28,10	7,98	26,79	7,98	25,47	8,86	27,66
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,77	2,85	0,56	1,92	0,57	1,90	0,60	1,93	0,58	1,80
Provisions nettes ⁽²⁾										
Travaux	<0,01>	<0,05>	<0,57>	<1,98>	0,28	0,94	0,04	0,12	<0,71>	<2,22>
Autres	0,04	0,16	<0,43>	<1,47>	<0,14>	<0,49>	<0,47>	<1,48>	<0,65>	<2,03>
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,80	2,96	<0,44>	<1,52>	0,71	2,36	0,18	0,56	<0,79>	<2,45>
TOTAL CHARGES	7,60	28,11	7,71	26,57	8,69	29,15	8,16	26,03	8,07	25,20
RÉSULTAT COURANT	19,44	71,89	21,29	73,43	21,08	70,85	23,19	73,97	23,96	74,80
Variation report à nouveau	0,36	1,31	1,57	5,41	0,26	0,87	1,49	4,75	1,96	6,11
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,08	70,58	19,72	68,01	20,84	70,04	21,70	69,22	22,00	68,69
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,98	70,19	19,57	67,46	20,63	69,29	21,54	68,71	21,87	68,28

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

Évolution du prix de la part

	1999	2000	2001	2002	2003
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier*	255,35	292,70	304,14	295,75	301,92
Dividende versé au titre de l'année	19,08	19,73	20,84	21,70	22,00
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	7,5	6,7	6,9	7,3	7,1
Report à nouveau cumulé par part	2,20	3,77	4,02	5,51	7,47

* Prix le plus fréquemment constaté en l'absence de prix d'exécution jusqu'au 01/01/02 (mise en place du nouveau marché secondaire au 01/10/02).

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

Emploi des fonds	Total au 31/12/02*	Variations 2003	Total au 31/12/03
Fonds collectés	182 169 245		182 169 245
+ Cessions d'immeubles	5 672 054	2 428 190	8 100 244
+ Divers (Emprunts)**	1 685 750	1 250 000	2 935 750
- Commission de souscription	16 560 841		16 560 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	172 719 846	2 405 711	175 125 557
- Frais d'acquisitions (non récupérables)	1 009 061	32 554	1 041 615
- Divers	1 669 124	1 085 263	2 754 386
= Sommes restant à investir	-2 431 821	154 662	-2 277 159

* Depuis l'origine de la société.

** Un immeuble a été acquis en 2003 pour un montant de 2 300 000 € et financé en partie par emprunt pour un montant de 1 250 000 €.

6 / INFORMATIONS

• CONSEILS DE SURVEILLANCE

- Au Conseil de PF1, les mandats de Monsieur LE BRUCHEC, Madame PONTABRY et la société BPJC viennent à expiration avec la présente assemblée.
 - Au Conseil de PF2, les mandats de Monsieur F. BARDIN, Madame PONTABRY et la société BPJC viennent également à expiration. Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.
- Neuf candidatures se sont manifestées dans le délai fixé : quatre pour PF1 et cinq pour PF2.

➤ Rémunération des Conseils de Surveillance

La rémunération des Conseils de Surveillance est fixée globalement depuis 2003, pour chaque Conseil, à 6 000 €.

Nous vous proposons de la reconduire pour chacun des Conseils en 2004 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

• RELATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS

Les dirigeants et actionnaires de la société COFRAG, filiale à 99,85 % du Groupe GPD, outre les fonctions de direction au sein du Groupe GPD, ont également des fonctions de direction dans toutes les autres sociétés, filiales à plus de 99 % du Groupe, 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 et le contrôle de gros travaux à engager sur le patrimoine de La Participation Foncière.
- 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 Foncière 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 Foncière.

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

7 / ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE DES SCPI EN 2003

➤ Réduction du régime de responsabilité des porteurs de parts de SCPI

La loi sur la sécurité financière du 1er août 2003 a encadré la collecte des capitaux et renforcé le contrôle de la gestion par les associés. Dans cette perspective, cette loi a profondément modifié la réglementation du démarchage financier. La définition du démarchage a été élargie à tout contact par tous moyens non sollicité par une personne physique pour le placement de produits financiers. L'information des personnes démarchées a été renforcée. Les sociétés autorisées à démarcher et la liste des produits financiers susceptibles d'être vendus par voie de démarchage ont été limitées ; sont ainsi interdits de démarchage, les produits financiers faisant supporter à leur souscripteur un risque non déterminé lors de l'achat ou supérieur au montant de l'apport.

 Guyancourt,
Parc d'Ariane



Dans ce contexte, les intérêts des SCPI, qui collectent une partie très significative de leurs capitaux par voie de démarchage, ont été préservés. La profession a obtenu, par l'intermédiaire de l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier "ASPIIM", **le maintien de l'autorisation de recourir au démarchage à la condition de limiter la responsabilité de chaque associé de deux à une fois le montant de sa part en capital.**

Tel est précisément l'objet de la résolution à caractère extraordinaire qui est soumise à votre vote, afin de modifier en conséquence les statuts de votre SCPI.

Le régime simplifié du micro foncier est étendu aux porteurs de parts de SCPI

Rappel

Le micro foncier est un régime d'imposition simplifié : pour des revenus fonciers inférieurs à 15 000 €, pas de déclaration de revenus fonciers, montant déclaré sur votre déclaration d'ensemble des revenus et abattement de 40 %.

La nouveauté

Ce régime est accessible aux porteurs de parts de SCPI à la condition qu'ils détiennent également un ou plusieurs immeubles en pleine propriété donnés en location nue. Ce ou ces immeubles ne doivent, en outre, pas faire l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (investissements réalisés en application des lois Besson, Robien, Girardin anciennement loi Paul, Malraux ou Perissol).

En pratique

Si le montant total de vos dividendes de LA PARTICIPATION FONCIERE et des loyers provenant de vos autres biens immobiliers n'excède pas 15 000 €, vous pourrez bénéficier du régime du micro foncier pour l'imposition de vos revenus 2003.

Les principales modifications pour l'imposition des plus-values immobilières

- Taxation à 16 %, CSG et CRDS en sus, soit 26 % au total, au lieu d'une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
- Paiement de l'impôt sur la plus-value lors de la signature de l'acte notarié de vente, le notaire calculant, prélevant et payant l'impôt.
- Exonération au bout de 15 années de détention, au lieu de 22, par application sur le montant de la plus-value d'un abattement de 10 % à compter de la 5e année de détention.
- Suppression du coefficient d'érosion monétaire.
- Réduction de l'assiette imposable par majoration forfaitaire du prix d'acquisition de 15 % pour travaux ; cet abattement ne s'applique pas aux cessions de parts de SCPI.
- Application d'un abattement forfaitaire de 1 000 € par vente d'immeuble et non annuellement.
- Exonération des plus-values sur cession d'immeuble d'un montant inférieur à 15 000 € par opération et non annuellement. Ce seuil ne s'applique pas aux cessions de parts de SCPI.

En pratique

Plus-value sur vente d'immeubles

Jusqu'à cette réforme, lorsque LA PARTICIPATION FONCIERE réalisait une plus-value lors de la vente d'un immeuble, le montant de cette plus-value était réparti entre tous les associés au prorata de leur participation en capital, chacun déclarant individuellement sa quote-part de plus-value.

La loi de finances pour 2004 introduit une imposition immédiate de la plus-value : l'impôt dû sera prélevé sur le prix de vente de l'immeuble puis répercuté sur les redevables.

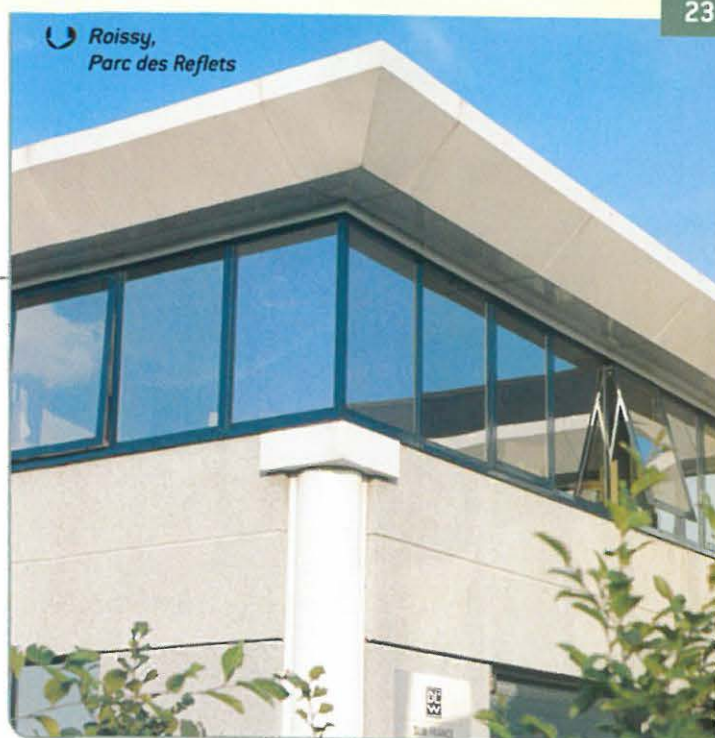
Plus-value sur vente de parts de LA PARTICIPATION FONCIERE

Jusqu'à cette réforme, lorsque vous réalisiez une plus-value à l'occasion de la vente de vos parts de SCPI, vous en déclariez le montant et payiez l'impôt dû avec votre imposition globale.

La loi de finances pour 2004 introduit une imposition immédiate de la plus-value. Par conséquent, lorsque vous réaliserez une plus-value lors de la cession de vos parts de SCPI sur le marché secondaire, votre Société de Gestion sera tenue de déclarer, en votre nom et pour votre compte, le montant de la plus-value et de prélever sur le prix de vente, le montant de l'impôt sur la plus-value en fonction des éléments (date et prix d'acquisition) que vous lui aurez communiqués.

RAPPORT DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

*Avoir le sens
de l'observation...*



 Jouy en Josas


Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Au cours de l'exercice 2003, les Conseils de Surveillance ont exercé la mission que vous leur avez confiée, conformément aux statuts de nos Sociétés.

Lors de chaque réunion, la Société de Gestion nous a présenté la situation de PF1 et PF2. Nous avons reçu toutes les explications à nos demandes, entendu les avis du Commissaire aux Comptes, et pu largement débattre de l'évolution des affaires en cours. Nous considérerons dès lors que notre mission a été accomplie dans des conditions satisfaisantes.

L'examen de la gestion a mis en évidence les éléments suivants :

1 / LE PATRIMOINE SOCIAL

La conservation de la qualité du patrimoine impose la réalisation régulière de travaux et grosses réparations. Pour cette raison, un programme quinquennal est mis en place et exécuté par tranche annuelle, avec, en corollaire, la constitution d'une provision pour grosses réparations. Les efforts financiers que nécessite cette politique, garante de nos futurs revenus locatifs, seront mieux prévisibles grâce à la mise en place d'un nouvel outil informatique permettant d'améliorer la lisibilité à long terme.

Le patrimoine est affecté par le volume des arbitrages. Les ventes ont augmenté en 2003, atteignant 8,8 millions d'€, pour un volume d'acquisitions de 5,8 millions. Le solde, conservé en trésorerie, permettra de saisir les opportunités du marché tout en constituant une réserve pour faire face éventuellement aux besoins de financement de la Tour Aurore.

La tour Aurore continue, en effet, de peser d'un poids certain sur nos résultats, en particulier pour PF1 qui détient 80 % de l'indivision. Les négociations en cours sont freinées par les intérêts divergents des différents propriétaires, et une solution définitive profitable à nos sociétés tarde à voir le jour.

Les conséquences de ces différents facteurs sont mesurées par l'expertise du patrimoine, telle qu'elle a été réalisée par la Société Foncier Expertise, et qui se traduit par une hausse globale de 1,75 %.

2 / LES DIVIDENDES

Les taux d'occupation des locaux s'affichent à 91 % pour PF1 et 93 % pour PF2, ce qui est un niveau satisfaisant compte tenu de la conjoncture mais marque une diminution par rapport à 2002. Cette diminution est compensée par les augmentations de loyers négociées lors des renouvellements des baux, et les recettes locatives sont en hausse de 0,87 % pour PF1 et de 2,80 % pour PF2.

En conséquence, les dividendes continuent leur progression et les revenus de nos parts ont pu être améliorés de 0,48 % pour PF1 et 1,38 % pour PF2.

3 / LA VALEUR DE LA PART

Le fonctionnement du marché secondaire assure désormais une excellente liquidité à nos parts puisque les propositions de vente en attente représentent moins de 0,24 % du capital au 31 décembre 2003.

En un an, la valeur vénale de la part (c'est-à-dire le prix net revenant au vendeur) a progressé de plus de 6,8 % pour PF1 et de plus de 9,2 % pour PF2, tout en offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 6,80 % pour PF1 et un rendement de 6,66 % pour PF2.

4 / LE PROJET DE FUSION ENTRE PF1 ET PF2

Les Conseils, qui s'étaient déclarés favorables à une étude de ce projet, prennent note de son report jusqu'à ce qu'une solution définitive ait été trouvée pour l'immeuble de la Tour Aurore.

5 / CONCLUSIONS

Bien que le contexte économique de l'année 2003 n'ait pas permis de constater une progression des résultats aussi remarquable qu'en 2002, tous les indicateurs de valeur de nos SCPI sont en hausse et confortent notre confiance dans les choix stratégiques de la Société de Gestion.

Aussi, après examen des rapports du Commissaire aux Comptes, notamment quant aux relations de la Société de Gestion avec les sociétés du même Groupe, vos Conseils émettent-ils un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

F. BARDIN et A. POGGIO

Présidents des Conseils de Surveillance

 *Sophia Antipolis,
Athéna*





RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26



*Toucher
au concret...*

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

1 / RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 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 18 juin 2003. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

• OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à 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 son intervention et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

En application des dispositions de l'article L.225-235, 1^{er} alinéa, du Code de Commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les vérifications auxquelles j'ai procédé pour émettre l'opinion ci-dessus n'ont pas mis en évidence d'éléments particuliers nécessitant d'être portés à votre connaissance.

• 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'observations 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.

2 / RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 été avisé, 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.

Je vous informe que je n'ai eu connaissance 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.

• CONVENTIONS AVEC VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION, COFRAG

➤ Rémunération

La charge représentée par la commission de gestion due à la COFRAG conformément à l'article 19 des statuts de votre Société s'élève, pour l'exercice 2003, à **2 065 756,36 € HT**. En l'absence de toute augmentation de capital, aucune commission de souscription n'a été versée sur l'exercice. Aucune commission de cession n'a également été versée.

➤ Commissions d'arbitrage

Votre Société de Gestion, COFRAG, a facturé sur l'exercice 2003 des commissions d'arbitrage pour un montant de **119 817,47 € HT**. Ces commissions ont été calculées au taux de 1,25 % sur le prix de vente net vendeur ou sur le prix d'achat, hors taxes et hors droits, constaté sur les acquisitions et cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice.

➤ Location d'un emplacement de stationnement

Votre Société loue (indivision 50/50), depuis le 1^{er} septembre 2000, un emplacement de parking sis 12/14 rue Traversière - 92230 Gennevilliers à votre Société de Gestion, COFRAG. À ce titre, un montant de **250,61 € HT** de loyers et charges a été facturé par SCPI au 31 décembre 2003.

• CONVENTIONS AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE

➤ Honoraires d'état des lieux

La société SANI a facturé pour cet exercice la somme de **4 172,05 € HT**.



Honoraires de recherche de locataires

A ce titre, votre Société a versé à la société SANI **39 198,98 € HT** d'honoraires sur l'exercice 2003.



Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société CODA a facturé pour cet exercice la somme de **38 884,50 € HT**.

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.

Fait à Paris, le 15 mars 2004

Bruno MECHAIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

1 / RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI **LA PARTICIPATION FONCIERE 2** 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 18 juin 2003. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

• OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à 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 son intervention et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

En application des dispositions de l'article L.225-235, 1er alinéa, du Code de Commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les vérifications auxquelles j'ai procédé pour émettre l'opinion ci-dessus n'ont pas mis en évidence d'éléments particuliers nécessitant d'être portés à votre connaissance.



• 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'observations 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.

2 / RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 été avisé, 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.

• CONVENTION CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

➤ Opération réalisée avec la Société SANI (Société d'Approvisionnements et de Négociations Immobilières)

Votre société a versé à la société SANI des honoraires de négociation d'un montant de **1 650 € HT** pour la vente d'un local commercial, situé 5 place du Général Leclerc à Sannois (95110).

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.

• CONVENTIONS AVEC VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION, COFRAG

➤ Rémunération

La charge représentée par la commission de gestion due à la COFRAG conformément à l'article 19 des statuts de votre Société s'élève, pour l'exercice 2003, à **1 572 894,22 € HT**. En l'absence de toute augmentation de capital, aucune commission de souscription n'a été versée sur l'exercice. Aucune commission de cession n'a également été versée.

➤ Commission d'arbitrage

Votre Société de Gestion, COFRAG, a facturé, sur l'exercice 2003, des commissions d'arbitrage pour un montant de **59 102,38 € HT**. Ces commissions ont été calculées au taux maximum de 1,25 % sur le prix de vente net vendeur ou sur le prix d'achat, hors taxes et hors droits, constaté sur les acquisitions et cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice.

➤ 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 de **250,61 € HT** de loyers et charges a été facturé par SCPI au 31 décembre 2003.

• CONVENTIONS AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE

➤ Honoraires d'état des lieux

La société SANI a facturé pour cet exercice la somme de **3 878,52 € HT**.

➤ Honoraires de recherche de locataires

À ce titre, votre Société a versé à la société SANI **47 324,61 € HT** d'honoraires sur l'exercice 2003.

➤ Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société CODA a facturé pour cet exercice la somme de **14 843,87 € HT**.

Fait à Paris, le 15 mars 2004

Bruno MECHAIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

Créteil, Europarc



LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

1 / ETAT DU PATRIMOINE

	31 décembre 2003		31 décembre 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 223 540 173	+ 217 372 000	+ 226 940 937	+ 216 774 425
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	+ 45 461		+ 68 660	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 1 379 656		+ 1 343 732	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 111 680		- 3 209 030	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	223 442 787	217 372 000	225 733 476	216 774 425
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 148 656	+ 148 656	+ 176 848	+ 176 848
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 410 557	+ 1 410 557	+ 1 819 678	+ 1 819 678
Autres créances	+ 5 515 391	+ 5 515 391	+ 6 371 163	+ 6 371 163
Provisions pour dépréciation des créances	- 610 146	- 610 146	- 680 790	- 680 790
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+ 138 795	+ 173 932	+ 138 795	+ 169 843
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 23 177 549	+ 23 177 549	+ 19 098 500	+ 19 098 500
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	- 653 653	- 653 653	- 1 475 089	- 1 475 089
DETTES				
Dettes financières	- 7 454 618	- 7 454 618	- 6 397 789	- 6 397 789
Dettes d'exploitation	- 6 768 664	- 6 768 664	- 7 128 513	- 7 128 513
Dettes diverses	- 5 675 516	- 5 675 516	- 5 793 538	- 5 793 538
TOTAL 2	9 228 351	9 263 488	6 129 265	6 160 313
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 329 163		+ 391 032	
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	329 163		391 032	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	233 000 301		232 253 773	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		226 635 488		222 934 738

2 / TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	1 ^{er} janvier 2003 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2003 Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	102 461 499			102 461 499
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION				
Prime d'émission	129 723 570			129 723 570
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation	152 706		- 18 826	133 880
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	- 3 952 443		- 640 555	- 4 592 998
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 651 217	217 225		3 868 441
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	14 079 663	- 14 079 663	15 335 314	15 335 314
Acomptes sur distribution	- 13 862 438	13 862 438	- 13 929 406	- 13 929 406
TOTAL GÉNÉRAL	232 253 773		- 746 527	233 000 301

Lognes - Le Mandinet



3 / COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (Hors Taxes)	31 décembre 2003	Totaux partiels	31 décembre 2002	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		9 772 451		8 999 166
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 275 231		5 421 192	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	151 696		168 983	
Grosses réparations	2 124 399		2 348 802	
Autres charges immobilières	1 221 126		1 060 190	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		4 282 898		6 279 952
Diverses charges d'exploitation				
• Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 065 756		2 079 314	
• Diverses charges d'exploitation	540 135		553 035	
Dotation aux amortissements d'exploitation	405 707		452 161	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	215 898		307 501	
• Provisions pour grosses réparations	1 027 048		2 159 852	
• Provisions pour risques et charges divers	28 354		728 089	
Autres charges				
CHARGES FINANCIÈRES		148 601		76 559
Charges financières diverses	148 601		76 559	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		883 049		19 392
Charges exceptionnelles	883 049		19 392	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	15 086 998	15 086 998		15 375 070
BÉNÉFICE NET		15 335 314		14 079 663
TOTAL GÉNÉRAL		30 422 312		29 454 733

Produits (Hors Taxes)	31 décembre 2003	Totaux partiels	31 décembre 2002	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		26 590 921		25 509 305
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	20 128 007		19 953 703	
• Charges facturées	6 275 231		5 421 192	
Produits annexes	187 684		134 410	
AUTRES PRODUITS		2 412 770		3 030 316
Reprises d'amortissements d'exploitation	40			
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	286 541		681 515	
• Provisions pour grosses réparations	2 124 399		2 348 802	
• Provisions pour risques et charges divers	1 790			
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		474 320		714 483
Divers produits financiers	474 320		701 106	
Reprises de provisions sur charges financières			13 377	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		944 301		200 629
Produits exceptionnels	96 301		200 629	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	848 000			
TOTAL DES PRODUITS	30 422 312	30 422 312		29 454 733
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		30 422 312		29 454 733

1 / FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2003, l'"Etat du patrimoine" de la société **LA PARTICIPATION FONCIERE 1** fait apparaître une valeur bilantielle totale de 233 000 300,53 €.

Pour l'exercice 2003, le bénéfice s'établit à 15 335 313,93 € ; le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 20,80 €. Le capital social s'élève à 102 461 499 €, divisé en 669 683 parts de 153 € chacune.

2 / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice sont établis conformément :

- aux principes comptables généralement admis dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier par le Code Monétaire et Financier et par l'arrêté du 14 décembre 1999, homologuant le règlement n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, modifiant l'arrêté du 26 avril 1995. Selon ces dispositions, les documents de synthèse comprennent, depuis les exercices ouverts à compter du 1/01/00, l'"Etat du patrimoine", le tableau d'"Analyse de la variation des capitaux propres", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

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

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

Les tableaux ci-dessous sont exprimés en €.

• CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

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

• PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

↳ Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/72 qui avaient fait l'objet d'une réévaluation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les "terrains et constructions" ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

Le total du prix des terrains inscrit en comptabilité est de 2 829 778 € ; il se rattache à des constructions dont le montant est de 12 242 721 €.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisés et ne subissent aucun amortissement.

↳ Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société FONCIER EXPERTISE, agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans ; elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année, sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

 Sèvres, Troyon


La société FONCIER EXPERTISE a expertisé cette année les biens acquis à Toulouse Basso Combo en décembre 2002 et à Valbonne (Route des crêtes) en 2003.

Elle a procédé à la révision quinquennale des valeurs des immeubles acquis en 1986, 1991 et 1997 et à l'actualisation annuelle des valeurs des autres immeubles.

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	217 372 000	324,59
Valeur comptable	224 129 350	334,68
Valeur de réalisation	226 635 488	338,42
Valeur de reconstitution	263 815 315	393,94

Plan d'entretien des immeubles locatifs

La dotation aux provisions pour grosses réparations, fixée à 0,45 % de la valeur comptable totale des immeubles, est déterminée en fonction du plan quinquennal d'entretien. Ce plan, élaboré par les services techniques précise la nature et l'estimation des travaux prévus.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, déduction faite du dépôt de garantie et de la TVA.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées essentiellement d'OPCVM 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. 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.

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

3 / TABLEAUX CHIFFRÉS

• IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Etat de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2003	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2003
Terrains et immeubles locatifs	215 060 610	3 221 000	6 881 992	211 399 618
Agencements, aménagements	11 880 327	402 013	141 785	12 140 555
Immobilisations en cours	589 177			589 177
TOTAL	227 530 115	3 623 013	7 023 778	224 129 350

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2003		Valeurs 2002	
	comptables	estimées	comptables	estimées
Bureaux	181 824 726	175 916 000	179 384 181	171 093 425
Locaux industriels et entrepôts	3 463 366	4 140 000	3 986 685	4 994 000
Locaux commerciaux	10 296 246	14 939 000	10 784 483	15 140 000
Locaux d'activités	28 472 799	22 155 000	33 268 378	25 175 000
Habitations	72 213	222 000	106 388	372 000
TOTAL	224 129 350	217 372 000	227 530 115	216 774 425

Le poste "immobilisations en cours", figurant sur l'"Etat 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 page 46 du présent document.

➤ Etat des provisions

	Montant au 01/01/03	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/03
Provisions pour grosses réparations	3 209 030	1 027 048	2 124 399	2 111 680
<i>Dont provision tour Aurore*</i>	1 159 114	18 466	985 459	192 121
TOTAL	3 209 030	1 027 048	2 124 399	2 111 680

* La reprise de provision correspond aux décomptes de travaux d'éradication de l'amiante reçus sur l'exercice.

• IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicis.

• CRÉANCES

➤ Créances locataires et comptes rattachés

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

➤ Autres créances

	2003	2002
Créances fiscales et sociales	312 268	541 083
Débiteurs divers	69 841	203 592
Fournisseurs débiteurs	-	-
Avances sur acquisition d'immeubles	-	-
Provisions sur charges versées aux syndicis	5 133 281	5 626 487
TOTAL	5 515 391	6 371 163

• VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

➤ Composition du portefeuille des valeurs de placement

	Nombre de titres	Valeurs de souscription	Cours au 31/12/2003		+ ou - valeur latente
			unitaire	valorisation	
Sicav O.B.C. Court terme	8	138 795	21 741,54	173 932	35 137
TOTAL		138 795		173 932	35 137

➤ Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie est placé en certificats de dépôts négociables auprès des banques O.B.C. et Crédit Lyonnais.

• AUTRES PROVISIONS

	Montant au 01/01/2003	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2003
Provisions pour dépréciation des comptes locataires	667 266	215 898	273 018	610 146
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	13 253		13 523	0
Provisions pour risques et charges*	1 475 089	28 354	849 790	653 653
TOTAL PROVISIONS	2 155 879	244 251	1 136 331	1 263 799

* La provision constituée concerne essentiellement la tour AURORA à Courbevoie. La reprise correspond aux réajustements du montant des provisions ainsi qu'aux condamnations prononcées sur l'exercice conduisant à la constatation de pertes exceptionnelles.

 Aix en Provence,
Europarc de Pichaury



• DETTES

➤ Dettes financières

	2003	2002
Emprunts bancaires*	2 754 386	1 669 124
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 675 584	4 704 325
Soldes créditeurs de banques	24 648	24 341
TOTAL	7 454 618	6 397 789

* Nouvel emprunt d'un montant de 1 250 000 € souscrit en 2003 pour financer partiellement une nouvelle acquisition située à Suresnes.
Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

➤ Dettes d'exploitation

	2003	2002
Comptes locataires créditeurs	1 982 795	1 806 747
Locataires, provisions sur charges reçues	3 838 787	4 541 752
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	947 082	780 014
TOTAL	6 768 664	7 128 513

➤ Dettes diverses

	2003	2002
Dettes fiscales et sociales	732 207	755 367
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	75 358	76 265
Associés, dividendes à payer	3 623 717	3 609 002
Créditeurs divers	1 244 234	1 352 903
TOTAL	5 675 516	5 793 538

• CAPITAUX PROPRES

➤ Prime d'émission

Le montant brut de la prime d'émission s'élève à 129 723 570,30 €.

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

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2003 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 4 592 997,69 € dont 640 554,68 € imputables à l'exercice.

➤ Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 juin 2003 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2002, d'un montant de 14 079 662,83 €, à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 13 862 438,10 €, et le surplus, soit 217 224,73 €, au report à nouveau.

4 / INFORMATIONS DIVERSES

➤ Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	270 774
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	24 339
TOTAL	295 114

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	11 890
Services bancaires	2 832
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	52 264
Charges immobilières	1 000 446
Frais d'assemblée générale	36 374
Honoraires d'expertise des immeubles	55 058
Divers	37 123
TOTAL	1 195 986

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Remboursements divers, sinistres		16 595
DG et crédits locataires conservés		37 354
Indemnités locataires et autres	30 431	32 609
Indemnités locataires tour Aurore	848 000	
Reprises sur provisions locataires tour Aurore		848 000
Pénalités	1 433	
Divers (syndics ...)	3 185	9 743
TOTAL	883 049	944 301

Etat des charges à répartir

Elles sont constituées notamment des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable sur immobilisations, des frais de recherche de 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 01/01/2003	Augmentations	Diminutions	Dotations	Sorties* ou reprises	Montant net au 31/12/2003
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	68 660		92 233	17 482	86 515	45 461
Autres frais d'acquisition des immeubles	1 343 732	199 625	4 530	163 239	4 067	1 379 656
Autres charges à étaler	391 032	163 117	341 084	224 987	341 084	329 163
TOTAL	1 803 424	362 742	437 846	405 707	431 666	1 754 279

* Frais entièrement amortis

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 382 885
Taxes locatives	376 183
TOTAL CHARGES LOCATIVES	2 759 068
Travaux, entretien courant	635 711
Assurances	214 313
Taxes foncières	1 844 147
Taxes sur les bureaux en Ile-de-France	262 178
Frais de procédures	10 808
Charges non locatives diverses	124 469
Commissions et honoraires	424 536
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	3 516 163
TOTAL GÉNÉRAL	6 275 231

Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Engagements de vente	1 026 150
Engagements d'achat	266 000
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	1 357 612
TOTAL	3 899 762

Engagements reçus	Montant
Cautions reçues des locataires	727 085
Engagements divers	-
TOTAL	727 085

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

** Dont nantissement sur compte de trésorerie à hauteur de 1 225 000 € lié à l'emprunt contracté en 2002 pour la première acquisition à Suresnes.

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

1 / ETAT DU PATRIMOINE

	31 décembre 2003		31 décembre 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 166 224 603	+ 161 166 000	+ 165 800 097	+ 157 795 075
Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+ 67 162		+ 91 446	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 974 453		+ 917 616	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 089 195		- 1 443 275	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	166 177 024	161 166 000	165 365 882	157 795 075
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 106 402	+ 106 402	+ 118 211	+ 118 211
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 083 267	+ 1 083 267	+ 1 526 395	+ 1 526 395
Autres créances	+ 3 371 260	+ 3 371 260	+ 3 643 796	+ 3 643 796
Provisions pour dépréciation des créances	- 406 151	- 406 151	- 545 309	- 545 309
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+ 208 164	+ 260 898	+ 208 164	+ 254 764
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 12 673 144	+ 12 673 144	+ 10 405 894	+ 10 405 894
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	- 184 678	- 184 678	- 368 772	- 368 772
DETTES				
Dettes financières	- 6 201 691	- 6 201 691	- 5 039 046	- 5 039 046
Dettes d'exploitation	- 4 645 859	- 4 645 859	- 4 578 447	- 4 578 447
Dettes diverses	- 4 129 910	- 4 129 910	- 4 149 252	- 4 149 252
TOTAL 2	1 873 948	1 926 683	1 221 633	1 268 233
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 234 591		+ 278 908	
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	234 591		278 908	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	168 285 562		166 866 423	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		163 092 683		159 063 308

2 / TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	1er janvier 2003 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2003 Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	76 024 476			76 024 476
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION				
Prime d'émission	89 583 929			89 583 929
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation	10 196			10 196
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	- 1 490 850		446 986	- 1 043 864
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	1 999 208	739 464		2 738 672
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	11 522 020	-11 522 020	11 903 778	11 903 778
Acomptes sur distribution	- 10 782 556	10 782 556	- 10 931 624	- 10 931 624
TOTAL GÉNÉRAL	166 866 423		1 419 139	168 285 562

 Bourges, La Nouvelle République


3 / COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (Hors Taxes)	31 décembre 2003	Totaux partiels	31 décembre 2002	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		6 197 010		5 708 999
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 178 288		3 921 717	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	128 351		129 393	
Grosses réparations	1 106 708		1 011 185	
Autres charges immobilières	783 662		646 704	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		3 210 757		3 786 711
Diverses charges d'exploitation				
• Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 572 894		1 540 210	
• Diverses charges d'exploitation	432 656		552 013	
Dotation aux amortissements d'exploitation	286 973		299 870	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	137 253		182 504	
• Provisions pour grosses réparations	752 627		1 030 092	
• Provisions pour risques et charges divers	28 354		182 022	
Autres charges				
CHARGES FINANCIÈRES		148 601		64 144
Charges financières diverses	148 601		64 144	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		228 306		23 403
Charges exceptionnelles	228 306		23 403	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	9 784 673	9 784 673		9 583 257
BÉNÉFICE NET		11 903 778		11 522 020
TOTAL GÉNÉRAL		21 688 451		21 105 277

Produits (Hors Taxes)	31 décembre 2003	Totaux partiels	31 décembre 2002	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		19 783 195		18 986 568
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	15 453 353		15 031 291	
• Charges facturées	4 178 288		3 921 717	
Produits annexes	151 553		33 560	
AUTRES PRODUITS		1 383 607		1 606 916
Reprises d'amortissements d'exploitation	40			
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	276 411		595 731	
• Provisions pour grosses réparations	1 106 708		1 011 185	
• Provisions pour risques et charges divers	447			
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		259 409		359 933
Divers produits financiers	259 409		359 933	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		262 240		151 860
Produits exceptionnels	50 240		151 860	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	212 000			
TOTAL DES PRODUITS	21 688 451	21 688 451		21 105 277
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		21 688 451		21 105 277

1 / FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2003, l'"Etat du patrimoine" de la société **LA PARTICIPATION FONCIERE 2** fait apparaître une valeur bilantielle totale de 168 285 562,41 €.

Pour l'exercice 2003 le bénéfice s'établit à 11 903 777,61 € ; le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 22 €. Le capital social s'élève à 76 024 476 €, divisé en 496 892 parts de 153 € chacune.

2 / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice sont établis conformément :

- aux principes comptables généralement admis dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier par le Code Monétaire et Financier et par l'arrêté du 14 décembre 1999, homologuant le règlement n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, modifiant l'arrêté du 26 avril 1995. Selon ces dispositions, les documents de synthèse comprennent, depuis les exercices ouverts à compter du 1/01/00, l'"Etat du patrimoine", le tableau d'"Analyse de la variation des capitaux propres", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

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

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

Les tableaux ci-dessous sont exprimés en €.

• CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

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

• PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

➤ Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/72 qui ont fait l'objet d'une réévaluation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

Le total du prix des terrains inscrit en comptabilité est de 1 822 876 € ; il se rattache à des constructions dont le montant est de 5 985 321 €.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisés et ne subissent aucun amortissement.

➤ Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société FONCIER EXPERTISE, agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans ; elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Paris,
Rue des Entrepreneurs



La société FONCIER EXPERTISE a expertisé cette année les biens acquis à Toulouse Basso Combo en décembre 2002. Elle a procédé à la révision quinquennale des valeurs des immeubles acquis en 1986, 1991 et 1997 et à l'actualisation annuelle des valeurs des autres immeubles.

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	161 166 000	324,35
Valeur comptable	166 224 604	334,53
Valeur de réalisation	163 092 683	328,23
Valeur de reconstitution	190 155 100	382,69

➤ Plan d'entretien des immeubles locatifs

La dotation aux provisions pour grosses réparations, fixée à 0,45 % de la valeur comptable totale des immeubles, est déterminée en fonction du plan quinquennal d'entretien. Ce plan, élaboré par les services techniques précise la nature et l'estimation des travaux prévus.

➤ Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, déduction faite du dépôt de garantie et de la TVA.

➤ Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées essentiellement d'OPCVM 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. 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.

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

3 / TABLEAUX CHIFFRÉS

• IMMOBILISATIONS LOCATIVES

➤ Etat de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2003	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2003
Terrains et immeubles locatifs	156 984 273	2 300 000	1 858 230	157 426 042
Agencements, aménagements	8 815 824	105 711	122 974	8 798 561
Immobilisations en cours				
TOTAL	165 800 097	2 405 711	1 981 204	166 224 603

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

➤ Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2003		Valeurs 2002	
	comptables	estimées	comptables	estimées
Bureaux	115 770 046	116 358 000	114 110 761	112 208 075
Locaux industriels et entrepôts	4 425 526	4 955 000	4 948 845	5 721 000
Locaux commerciaux	8 957 986	10 383 000	9 215 615	10 376 000
Locaux d'activités	37 071 045	29 470 000	37 524 876	29 490 000
Habitations				
TOTAL	166 224 603	161 166 000	165 800 097	157 795 075

La "Composition détaillée du patrimoine" figure en page 46 du présent document.

Etat des provisions

	Montant au 01/01/03	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/03
Provisions pour grosses réparations	1 443 275	752 627	1 106 708	1 089 195
<i>Dont provision tour Aurore*</i>	289 778	4 617	246 365	48 030
TOTAL	1 443 275	752 627	1 106 708	1 089 195

* La reprise de provision correspond aux décomptes de travaux d'éradication de l'amiante reçus sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CRÉANCES

Créances locataires et comptes rattachés

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

Autres créances

	2003	2002
Créances fiscales et sociales	202 757	404 314
Débiteurs divers	31 011	168 693
Fournisseurs débiteurs	-	-
Avances sur acquisitions d'immeubles	-	-
Provisions sur charges versées aux syndics	3 137 492	3 070 790
TOTAL	3 371 260	3 643 796

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

	Nombre de titres	Valeurs de souscription	Cours au 31/12/2003		+ ou - valeur latente
			unitaire	valorisation	
Sicav O.B.C. Court terme	12	208 164	21 741,54	260 898	52 735
TOTAL		208 164		260 898	52 735

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie est placé en certificats de dépôts négociables auprès des banques O.B.C. et Crédit Lyonnais.

AUTRES PROVISIONS

	Montant au 01/01/2003	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2003
Provisions pour dépréciation des comptes locataires	531 786	137 253	262 888	406 151
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	13 523		13 523	0
Provisions pour risques et charges*	368 772	28 354	212 447	184 678
TOTAL PROVISIONS	914 081	165 607	488 859	590 829

* La provision constituée concerne essentiellement la tour AURORE à Courbevoie. La reprise correspond aux réajustements du montant des provisions ainsi qu'aux condamnations prononcées sur l'exercice conduisant à la constatation de pertes exceptionnelles.



• DETTES

➤ Dettes financières

	2003	2002
Emprunts bancaires*	2 754 386	1 669 124
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 422 267	3 345 867
Soldes créditeurs de banques	25 037	24 056
TOTAL	6 201 691	5 039 046

* Nouvel emprunt d'un montant de 1 250 000 € souscrit en 2003 pour financer partiellement une nouvelle acquisition située à Suresnes.
Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

➤ Dettes d'exploitation

	2003	2002
Comptes locataires créditeurs	1 388 151	1 220 563
Locataires, provisions sur charges reçues	2 446 567	2 757 456
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	811 141	600 428
TOTAL	4 645 859	4 578 447

➤ Dettes diverses

	2003	2002
Dettes fiscales et sociales	583 198	615 076
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47 857	28 441
Associés, dividendes à payer	2 822 661	2 800 031
Créditeurs divers	676 194	705 704
TOTAL	4 129 910	4 149 252

• CAPITAUX PROPRES

➤ Prime d'émission

Le montant brut de la prime d'émission s'élève à 89 583 928,97 €.

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

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2003 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 1 043 864,21 € dont une plus-value de 446 985,69 € imputable à l'exercice.

➤ Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 juin 2003 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2002, d'un montant de 11 522 020,19 €, à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 10 782 556,40 €, et le surplus, soit 739 463,79 €, au report à nouveau.

4 / INFORMATIONS DIVERSES

➤ Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	206 962
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	14 353
TOTAL	221 315

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	11 890
Services bancaires	1 161
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	39 576
Charges immobilières	528 295
Frais d'assemblée générale	27 342
Honoraires d'expertise des immeubles	40 210
Divers	36 707
TOTAL	685 181

Charges et produits exceptionnels

Éléments	Charges	Produits
Remboursements divers, sinistres		16 2195
DG et crédits locataires conservés		18 836
Indemnités locataires et autres	14 358	12 276
Indemnités locataires tour Aurore	212 000	
Reprises sur provisions locataires tour Aurore		212 000
Pénalités	1 433	
Divers (syndics ...)	515	2 909
TOTAL	228 306	262 240

Etat des charges à répartir

Elles sont constituées notamment des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable sur immobilisations, des frais de recherche de 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 01/01/2003	Augmentations	Diminutions	Dotations	Sorties* ou reprises	Montant net au 31/12/2003
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	91 446		23 058	22 854	21 629	67 162
Autres frais d'acquisition des immeubles	917 616	142 625	4 562	85 518	4 292	974 453
Autres charges à étaler	278 908	134 283	202 360	178 601	202 360	234 591
TOTAL	1 287 969	276 909	229 980	286 973	228 281	1 276 206

* Frais entièrement amortis

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 320 154
Taxes locatives	271 819
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 591 972
Travaux, entretien courant	428 167
Assurances	182 896
Taxes foncières	1 415 712
Taxes sur les bureaux en Ile-de-France	219 362
Frais de procédures	8 811
Charges non locatives diverses	35 960
Commissions et honoraires	295 407
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 586 316
TOTAL GÉNÉRAL	4 178 288

Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Engagements de vente	724 850
Engagements d'achat	266 000
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	1 357 612
TOTAL	3 598 462

Engagements reçus	Montant
Cautions reçues des locataires	810 943
Engagements divers	-
TOTAL	810 943

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

** Dont nantissement sur compte de trésorerie à hauteur de 1 225 000 € lié à l'emprunt contracté en 2002 pour la première acquisition à Suresnes.

BUREAUX

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES											
Rue d'ARTOIS	20	80	667	1971	519 604	76 026	595 630	3 450 000	595 630	3 400 000	Keyrus Progiware/ PLG Capital Management
Rue BALZAC		100	297	1969	201 233	284 448	485 681	1 700 000	485 681	1 600 000	O.G.I.F.
Rue de COURCELLES (22/24)		100	188	1972	151 362	12 709	164 072	687 000	164 072	687 000	Boz
Rue de COURCELLES (88)	50	50	367	1985	912 801	175 286	1 088 087	1 360 000	1 088 087	1 350 000	Phone Web/Cosmogen
Rue FREDERIC BASTIAT	100		146	1969	82 028	-	82 028	560 000	82 028	550 000	Laboratoires Carrare
Rue MARBEUF	100		187	1969	107 748	42 455	150 203	1 040 000	150 203	1 030 000	Solka
Rue MARBEUF	97,5	2,5	194	1969	129 946	-	129 946	1 060 000	129 946	1 055 000	Fraformec
Rue de MILAN	100		307	1986	692 881	-	692 881	1 200 000	692 881	1 194 000	Act Europe
Avenue de NEW YORK		100	127	1972	86 862	16 448	103 309	600 000	103 309	590 000	Emmanuel Ungaro
Rue PERGOLESE	100		295	1986	387 417	117 975	505 391	1 200 000	505 391	1 170 000	Vade Mecum
Rue de ROME		100	155	1986	464 970	2 550	467 520	550 000	467 520	505 000	Apach'ingenierie
Boulevard SEBASTOPOL	40	60	1543	1979	1 193 676	555 052	1 748 728	5 000 000	1 748 728	4 800 000	Jouve/Ofimer/ Bureau Mecanographique
Rue de VIENNE	50	50	630	1977	487 837	177 521	665 357	3 400 000	665 357	3 330 000	Mutuelle des Sportifs
Avenue de VILLIERS	100		190	1967	87 696	19 990	107 686	700 000	107 686	770 000	Soft Line
Rue VOLNEY	100		173	1969	105 876	-	105 876	670 000	105 876	660 000	Capic
HORS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES											
Rue BARTHOLDI	100		71	1967	35 330	-	35 330	215 000	35 530	215 000	Revipac
Rue de LA CONDAMINE	50	50	582	1991	4 632 984	-	4 632 984	2 450 000	4 632 984	2 510 000	Locaux vacants
Avenue EMILE ZOLA	100		172	1986	254 590	-	254 590	675 000	254 590	675 000	B.N.P.
Rue des ENTREPRENEURS(61)		100	269	1970	119 672	15 896	135 568	800 000	135 568	800 000	Interactive Entertainment
Rue MOULIN DES PRES	50	50	424	1976	121 959	255 200	377 159	800 000	377 159	770 000	FPC
Rue PELLEPORT	50	50	0	1977	-	-	-	-	224 451	360 000	Locaux vendus
Rue ST LAMBERT	100		221	1967	62 504	35 894	98 398	440 000	98 398	440 000	Securitas France
Rue de SEVRES	100		61	1967	35 673	1 555	37 228	235 000	37 228	235 000	Chartreuse Diffusion
Rue de LA SOURCE	100		60	1988	190 561	30 578	221 140	240 000	221 140	230 000	Kompas France
Rue de LA SOURCE	100		0	1968	-	-	-	-	57 603	230 000	Locaux vendus
Rue VIEILLE DU TEMPLE	50	50	3692	1977	1 335 453	2 535 265	3 870 718	10 500 000	3 870 718	9 800 000	CIM/Paule Ka/ Town et Shelter
RÉGION PARISIENNE 1^{ère} PÉRIPHÉRIE											
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	2428	1987	7 585 060	-	7 585 060	8 700 000	7 585 060	8 600 000	Emap France
BOULOGNE, THIERS	50	50	3865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	13 400 000	14 401 577	13 400 000	9 Telecom
CLICHY, LA GARENNE	80	20	6689	1989	12 626 270	311 598	12 937 869	9 200 000	12 815 946	8 700 000	Editions Larivière/ Fuji Medical
COURBEVOIE, TOUR AURORE	80	20	4766	1988	9 054 515	479 893	9 534 408	9 000 000	9 534 408	9 500 000	Locaux vacants
IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	50	50	5271	1990	10 029 926	4 573	10 034 499	6 800 000	10 034 499	6 800 000	France Telecom
LEVALLOIS, ANATOLE FRANCE	50	50	1056	1991	5 725 985	152 020	5 878 005	3 300 000	5 878 005	3 300 000	Audit Etudes et Conseils/ Quart de Pouce/Devoteam
LEVALLOIS, PASTEUR	100		99	1969	32 738	-	32 738	157 000	32 738	157 000	Ertem International
LEVALLOIS, RASPAIL	50	50	1300	1996	2 393 450	-	2 393 450	4 500 000	2 393 450	4 500 000	United Airlines/ Quaternove
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	3570	1988	6 574 831	131	6 574 962	6 120 000	6 574 962	6 120 000	Neurones Solutions SA/ Upgrade
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	1879	1999	2 397 261	-	2 397 261	3 150 000	2 397 261	3 100 000	Neurones Solutions SA/ Upgrade
SEVRES, rue TROYON	50	50	808	2000	1 476 241	-	1 476 241	2 300 000	1 476 241	2 300 000	Clinact/ Four J's Development
SEVRES, rue TROYON	50	50	473	2001	1 133 611	-	1 133 611	1 200 000	1 133 611	1 200 000	Icon Clinical Research
SURESNES, rue S. de ROTHCHILD	50	50	2125	2002	4 462 215	-	4 462 215	4 600 000	4 462 215	4 750 000	Perronico/Cirpack/ Fimasys
SURESNES, rue S. de ROTHCHILD	50	50	2129	2003	4 600 000	-	4 600 000	4 900 000	-	-	LCA France/MDA Système/ Europropulsion

BUREAUX

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
2 ^e PÉRIPHÉRIE											
ARCUEIL	50	50	4218	1988	6 087 747	104 037	6 191 784	5 000 000	6 191 784	5 000 000	CESI/Axlog Ingenierie/ Experian
ASNIERES, rue des CHAMPS	50	50	4140	1978	1 067 143	2 913 271	3 980 414	4 300 000	3 960 412	3 700 000	Oxygen/Vidéopole/ Essentiel Production
BOISSY ST LEGER	80	20	896	1982	609 796	3 161	612 957	350 000	612 957	400 000	Agence Projet/Prodgest
CHATILLON, TECHNOSUD	50	50	6226	1988	7 615 053	338 970	7 954 024	8 400 000	7 954 024	8 400 000	AG2R/G.T.S.
GENNEVILLIERS, PARISPACE	50	50	5054	1989	5 300 195	109 271	5 409 466	3 550 000	5 409 466	3 550 000	Arthesys/Adrexo/ GIE Partenaires
GUYANCOURT, PARC D'ARIANE	50	50	1896	1991	3 895 072	45 417	3 940 489	3 250 000	3 940 489	3 200 000	Inda France/Tak'Asic/ Terumo Europe NV
JOUY EN JOSAS	50	50	2973	1988	4 230 666	131 267	4 361 933	4 200 000	4 325 706	4 100 000	Yokogawa France/ Proségus France
L'HAY LES ROSES	20	80	3746	1996	4 382 909	-	4 382 909	5 350 000	4 382 909	5 300 000	L'Oréal
MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	100		4554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	4 450 000	5 471 320	4 400 000	Conforama France
MONTREUIL, LE MELIES	80	20	3071	1989	6 781 390	100 026	6 881 416	4 000 000	6 881 416	4 000 000	Trouvin/Maileva/ Telelingua France
PONTOISE, CERGY SPACE	50	50	2738	1988	3 433 952	88 712	3 522 665	2 620 000	3 522 665	2 700 000	Plansee Tizi/ KPMG SA
ROISSY, PARIS NORD II	100		5520	1988	6 957 773	147 016	7 104 789	6 000 000	7 014 823	6 000 000	Fluke France/Exel Freight/ Kia Automobile
ST QUENTIN EN YVELINES, LE CAPRICORNE		100	2568	1987	4 459 134	142 581	4 601 715	3 400 000	4 601 715	3 300 000	La Compagnie de Formation/Scaldy/In Vivo
THIAIS, BELLE EPINE	50	50	234	1973	118 887	-	118 887	180 000	118 887	170 000	Action Seafood
THIAIS, av. de l'EUROPE	100		148	1974	70 486	439	70 925	150 000	70 925	150 000	Famille Roussel
VELIZY, VILLACOUBLAY	50	50	9877	1997	5 183 267	-	5 183 267	10 200 000	5 183 267	8 500 000	Fichet Bauche

PROVINCE NORD

AMIENS, L'ÉTOILE	50	50	1390	1980	764 635	224 322	988 958	700 000	988 958	700 000	Editions Yvert et Tellier/ Unedic
BEAUVAIS	50	50	2060	1988	2 320 241	-	2 320 241	1 500 000	2 320 241	1 500 000	DDASS
LILLE, LA MADELEINE		100	2274	1989	1 472 810	20 400	1 493 209	1 230 000	1 493 209	1 290 000	CEPAP/Affiche Européenne/ Philips France
LILLE, place de la GARE	80	20	1265	1987	1 741 650	30 308	1 771 958	1 540 000	1 771 958	1 500 000	Buffalo Grill/Transeurope
LILLE, SECLIN	50	50	1200	1986	332 160	134 083	466 243	450 000	466 243	440 000	ED Régioin IDF
VILLENEUVE D'ASCO, EUROPARC	50	50	938	1990	1 054 817	-	1 054 817	880 000	1 054 817	860 000	Promiles
VILLENEUVE D'ASCO, LA COUSINERIE	100		2485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	1 800 000	1 375 887	1 750 000	Afibel
VILLENEUVE D'ASCO, TECHNOPARC		100	776	1996	733 890	-	733 890	720 000	733 890	710 000	Bouygues Immobilier

NORD EST

BESANCON, PLANOISE	80	20	0	1984					630 734	610 000	Locaux vendus
METZ- BORNY, PARC DE QUEULEU	100		794	1986	680 283	32 447	712 730	670 000	712 730	650 000	Ikon Office solution/ Proxis services/LET Transp.
METZ, TECHNOPARC 2000		100	1044	1990	1 115 622	-	1 115 622	990 000	1 115 622	977 000	Aguram
STRASBOURG, J. MAYER	100		1980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 900 000	1 762 692	1 790 000	Strasbourg Formation/ PMU/INSERM
STRASBOURG, LA MEINAU	100		960	1990	1 066 381	3 924	1 070 305	940 000	10 700 305	930 000	Riso France/ASE 2I/ Bechtel Direct

NORD OUEST

NANTES, ACROPOLE	50	50	6246	1987	6 452 008	168 468	6 620 475	6 800 000	6 620 475	6 300 000	La Redoute/ AG Buro Nantes/AEFE
NANTES, ROUTE DE VANNES	50	50	226	1974	60 675	36 409	97 084	110 000	97 084	110 000	Atelier/ Fareco Fayat Group
NANTES, TECHNOPARC	50	50	749	1990	741 984	38 896	780 880	680 000	780 880	680 000	CEGOS/Destination santé/ ORT/Proges Plus

BUREAUX

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
NORD OUEST											
NANTES, ZI BOIS BRIAND	100		1225	1986	593 027	-	593 027	580 000	593 027	520 000	Boplan Ingenierie
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	50	50	1346	1988	1 290 176	64 737	1 354 913	940 000	1 354 913	930 000	C3 Consultants/ISEN/Burgeap
NANTES, ST HERBLAIN, HELIOPOLIS	50	50	2091	1987	2 100 378	87 579	2 187 957	1 700 000	2 187 957	1 700 000	Conseil Général Loire Eresis/SCC
NANTES, STE LUCE, LA BOUGRIERE	50	50	652	1979	291 787	8 975	300 762	420 000	300 762	400 000	Divers locataires
RENNES, JULES VALLES	100		1470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 300 000	1 301 450	1 300 000	NMPP/Antalis Informatique/Régions Job
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	50	50	806	1989	820 176	13 716	833 892	700 000	833 892	700 000	Lixxbail/Adecco CRAM Normandie
CENTRE											
BOURGES, place PLANCHAT	80	20	2600	1985	2 278 808	186 325	2 465 132	1 950 000	2 428 357	1 800 000	La Nouvelle République/Ingerop/Brives Or
DIJON, EUROPARC	50	50	510	1990	589 978	-	589 978	505 000	589 978	500 000	GE Capital Bank
LIMOGES-UZURAT, BAT A	100		720	1987	580 658	8 369	589 027	400 000	589 027	400 000	Document Concept/Dalhia
LIMOGES-UZURAT, BAT C/D	100		1817	1988	1 392 521	-	1 392 521	1 000 000	1 392 521	960 000	BNP Paribas Lease Group/Assilog
MACON	50	50	1463	1985	1 091 276	-	1 091 276	1 350 000	1 091 276	1 300 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	50	50	926	1987	958 598	12 101	970 699	850 000	970 699	840 000	Bureau Véritas
SUD EST											
AIX EN PROVENCE ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	80	20	2478	1988	2 597 118	16 478	2 613 596	2 390 000	1 613 596	2 390 000	Adicor/Logicacmag
AIX EN PROVENCE ESP. WAGNER BAT C/D/E	80	20	2540	1989	2 786 311	-	2 786 311	2 400 000	2 786 311	2 383 000	GICR 2000/Henkel/Zimmer
AIX EN PROVENCE EUROPARC DE PICAURY	80	20	951	1999	1 034 717	-	1 034 717	1 130 000	1 034 717	1 123 000	SCC/Transpac
GRENOBLE MEYLAN, POLYTECH 2		100	600	1988	537 611	28 436	566 048	435 000	566 048	450 000	Saretec/Prosim Focal
GRENOBLE MEYLAN, POLYTECH 3		100	600	1990	585 772	7 250	593 022	435 000	593 022	450 000	GE Medical Systems/Gaudriot
GRENOBLE MEYLAN, PRE CARRE		100	665	1988	464 618	8 734	473 351	470 000	473 351	465 500	Prisme
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS		100	2003	1989	1 789 010	85 919	1 874 929	1 270 000	1 874 929	1 310 000	Euromaster/Missler Software
LYON-BRON, ST EXUPERY	50	50	940	1989	1 021 235	33 913	1 055 148	920 000	1 040 133	895 000	Novadis/Corus
LYON-ECULLY, TECHNOPARC	80	20	1102	1990	1 395 355	61 957	1 457 312	980 000	1 427 312	935 000	KSL/Kaiser Optical System/Morse
LYON, BERJON		100	1076	1969	301 049	24 730	325 779	1 070 000	325 779	1 070 000	Préfecture de Police
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	100		4650	1987	3 528 966	300 365	3 829 332	3 700 000	3 829 332	3 650 000	Actipole Agriculture/Technip France/Alize
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	100		3554	1986	3 441 671	329 886	3 771 557	3 900 000	3 771 557	3 775 000	Communauté Urbaine/Imtix Sangstat
LYON-GERLAND PARC D'ARTILLERIE	50	50	4205	1986	3 506 327	70 938	3 577 266	4 000 000	3 512 566	3 750 000	Computacenter France/Brossette/Labo. Marcel Mérieux
LYON-TASSIN LES BUREAUX DU PARC	80	20	2627	1987	2 882 029	349 380	3 231 409	2 550 000	3 231 409	2 500 000	Kaïdo/Auzy France/Rockwell Automation
LYON-VAISE		100	2501	1991	3 573 426	-	3 573 426	2 500 000	3 573 426	2 350 000	AIGA/Sygeste/Generix

BUREAUX

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
Sud Est											
LYON-VENISSIEUX, MOULIN A VENT	50	50	0	1984					1 016 107	1 050 000	Locaux vendus
LYON-VENISSIEUX, VENISSY		100	410	1978	91 469	29 818	121 287	80 000	121 287	90 000	Locaux vacants
MARSEILLE, LA CANEBIERE	50	50	1250	1985	2 086 144	120 223	2 206 367	1 380 000	2 206 367	1 380 000	Crédit Agricole/AFAD/BZ Com
NICE, CASSIN	80	20	2482	1986	2 850 797	449 966	3 300 763	2 700 000	3 300 763	2 700 000	EDHEC/Alliads/Canca
SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA	80	20	1772	1982	1 715 051	264 078	1 979 129	1 600 000	1 979 129	1 600 000	Sopra Group/SII/Unilog IT Services
SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	80	20	4063	1987	5 141 343	62 077	5 203 420	4 600 000	5 203 420	4 600 000	Gpe Canal plus/Coframi/Addax informatique
SOPHIA ANTIPOLIS, Route des CRETES	100		828	2003	921 000	-	921 000	980 000	-	-	Delta Azur/Hydrion
VITROLLES, ZAC DU GRIFFON	100		992	1985	846 092	48 486	894 578	750 000	894 578	750 000	Sonovision ITEP/Clevertis
VITROLLES, ZAC DU GRIFFON	50	50	1212	1991	1 308 433	16 374	1 324 808	760 000	1 324 808	760 000	Iris Bus France/Data Nova Conseil/Delta Neu
VITROLLES, HELIOPOLIS	50	50	1878	1987	1 809 176	78 815	1 887 991	1 150 000	1 887 991	1 100 000	Sarel/TLF Services/Elan
SUD OUEST											
BORDEAUX-LE LAC, EXPOBURQ	50	50	966	1987	855 654	60 360	916 013	680 000	916 013	670 000	Giret/Coala/3CE Aquitaine
BORDEAUX LES BUREAUX DU LAC	50	50	1340	1988	1 333 610	94 765	1 428 375	1 000 000	1 428 375	990 000	Bordeaux Bureaux Services/UIC Aquitaine/Alphacan
BORDEAUX LES BUREAUX DU PARC	50	50	2154	1989	2 522 766	155 368	2 678 134	1 830 000	2 678 134	1 755 000	Castorama/Unedec/ECS/Nike France
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	50	50	1152	1987	1 190 069	22 238	1 212 307	660 000	1 212 307	680 000	Experian DMS/Gardiner France/Winlog
BORDEAUX-MERIGNAC CHÂTEAU ROUQUEY	50	50	1725	1986	952 806	119 848	1 072 654	900 000	1 072 654	900 000	Eurogiciel Aquitaine/La Poste/Cabinet Nakache
BORDEAUX-MERIGNAC LE KENNEDY	80	20	2627	1986	1 981 068	900 342	2 881 411	2 400 000	2 881 411	2 600 000	Société Générale/Pages Jaunes
BORDEAUX-MERIGNAC LE KENNEDY	80	20	720	1991	706 504	70 207	776 711	600 000	776 711	600 000	Locaux vacants
MONTPELLIER, PARTHENA	50	50	1056	1989	1 370 809	177 618	1 548 427	1 200 000	1 548 427	1 100 000	SIDA Info service/CFCI/Camefi Banque
MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE	30	70	3149	1986	2 919 598	201 011	3 120 609	3 100 000	3 120 609	3 100 000	DRIRE/DRTE
TOULOUSE, CENTRAL PARC	80	20	3774	1988	4 312 484	388 384	4 700 868	4 100 000	4 700 868	4 100 000	AXA France/Omnium Finance
TOULOUSE, PERISUD	80	20	3415	1985	2 435 373	273 048	2 708 421	3 000 000	2 708 421	3 000 000	EADS Astrium
TOULOUSE, TERTIAL 1	100		960	1985	826 426	117 826	944 252	720 000	944 252	720 000	Ecole d'architecture/Califimmo
TOULOUSE, TERTIAL 2	50	50	3205	1985	2 919 610	208 977	3 128 586	2 300 000	3 128 586	2 300 000	Antea Téléservices/Genitech/Résolution informatique
TOULOUSE, BASSO COMBO	50	50	2435	2002	3 350 000	-	3 350 000	3 200 000	3 350 000	3 350 000	EDF
TOULOUSE, BUROPARC 1	50	50	1710	1986	1 519 412	393 479	1 912 892	1 650 000	1 912 892	1 650 000	Téléperformance
TOULOUSE, BUROPARC 2	50	50	3305	1987	2 984 791	116 727	3 101 518	2 900 000	3 101 518	2 900 000	Téléperformance/ATSE/Intermec Stc
TOULOUSE-LABEGE, HIGH TECH	100		750	1986	774 441	30 490	804 931	750 000	804 931	750 000	Nomatica
TOULOUSE-LABEGE, PROLOGUE	50	50	2813	1988	2 164 666	171 400	2 336 066	2 000 000	2 336 066	2 000 000	Sicoval
TOULOUSE, LE MIRAIL BASSO COMBO	50	50	767	1990	799 232	55 917	855 149	720 000	855 149	720 000	Institut Français/ASTON/AGOP
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 1	80	20	2000	1986	1 802 242	185 215	1 987 458	1 329 938	1 987 458	1 329 938	Bureau Véritas/Adecco/Périmédias
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 2	80	20	1534	1987	1 492 853	55 055	1 547 908	1 020 062	1 547 908	1 020 062	Bureau Véritas/Adecco/Périmédias

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
PARIS HORS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES											
Rue de BAGNOLET	50	50	2776	1980	581 826	674 941	1 256 767	2 270 000	1 256 767	2 200 000	ESAJ/ESTBA/Frimot-Kamae
RÉGION PARISIENNE 1^{re} PÉRIPHÉRIE											
AUBERVILLIERS	50	50	9589	1988	8 997 151	14 355	9 011 506	6 100 000	9 011 506	6 050 000	Poloco SAS/ASSEDIC/Buroform Distribution
IVRY, DANIELLE CASANOVA	50	50	347	1973	77 889	27 729	105 618	200 000	105 618	200 000	Bachmann
IVRY, MICHELET	50	50	8891	1986	6 033 932	23 053	6 056 986	6 100 000	6 056 986	6 250 000	Sotem/Adem/MGTI/RATP
PANTIN, DAVOUST	50	50	1546	1984	1 127 742	52 567	1 180 308	700 000	1 180 308	750 000	Kevin Aussil/Mc Donald Multiblitz
PANTIN, L'OURCQ	100		0	1989					4 341 748	2 850 000	Locaux vendus
SURESNES	50	50	1033	1977	187 512	-	187 512	300 000	187 512	320 000	Ateliers Volume
2^e PÉRIPHÉRIE											
ANDRESY		100	465	1976	105 342	22 766	128 108	140 000	128 108	140 000	SVLD
CRETEIL, EUROPARC	50	50	6288	1990	9 276 218	-	9 276 218	6 700 000	9 276 218	6 500 000	EPSON Engineering Europe
GENNEVILLIERS, GALLIENI	50	50	7949	1989	6 043 765	-	6 043 765	5 150 000	6 043 765	5 000 000	Darty SAV Central/X et Y Systems/Toyota France
GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	50	50	3770	1988	2 546 667	14 843	2 561 510	2 150 000	2 561 510	2 150 000	Efcot/Migonney Claude/Sortimo
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6175	1991	4 105 199	-	4 105 199	3 100 000	4 105 199	3 100 000	Philip Morris/Peugeot/Calberson
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES I		100	6146	1990	3 991 501	36 653	4 028 154	3 400 000	4 028 154	3 400 000	CGTT/Philip Morris
LA COURNEUVE, CURIE	100		3132	1969	2 960 803	373 297	3 334 100	1 425 000	3 334 100	1 550 000	Sylver
LES ULIS	50	50	5150	1996	1 943 420	-	1 943 420	2 750 000	1 943 420	2 600 000	Renault Sport Technologie
MARNE LA VALLÉE, PARC DU COURCERIN		100	6166	1988	4 849 488	7 765	4 857 253	3 200 000	4 857 253	3 150 000	SMA/Noxhom/Ilapack France
ROISSY, PARC DES REPLETS	50	50	765	1995	996 254	-	996 254	950 000	996 254	950 000	INFA/Valmont Europe
PROVINCE SUD EST											
AUBAGNE, ACTIBURO	100		4170	1988	3 070 635	132 110	3 202 745	2 400 000	3 202 745	2 375 000	DARTY Provence / Olympus France SA/Tokheim
GRENOBLE, ACTIALP		100	3506	1988	1 997 003	19 374	2 016 378	1 300 000	2 016 378	1 300 000	Thyssen Ascenseur/Completel/Alliance Bureautique
MARSEILLE, LA VALENTINE	50	50	3122	1987	2 225 756	30 536	2 256 291	1 450 000	2 256 291	1 310 000	CAF Bouches du Rhône/Big Surf/Saunier Duval
SUD OUEST											
BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	50	50	3740	1987	2 438 733	202 574	2 641 307	1 530 000	2 641 307	1 530 000	Thyssen Ascenseur/Eurogone
BORDEAUX-MERIGNAC AVENUE DU TRUC	50	50	592	1984	354 444	-	354 444	310 000	354 444	340 000	Locaux vacants
MONTPELLIER, MODULOPOLIS	50	50	0	1988					907 663	650 000	Locaux vendus

LOCAUX COMMERCIAUX

PARIS HORS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES											
Rue AMELOT	40	60	175	1979	91 433	6 907	98 340	135 000	98 340	135 000	Marketing téléphonique/SMDT
Rue BALARD		100	696	1995	2 122 090	-	2 122 090	2 060 000	2 122 090	2 030 000	La Poste/Diozzi/Le Jardin des Créations
Villa BEAUSEJOUR	100		190	1969	107 557	1 189	108 746	620 000	108 746	610 000	Caradisiac
Rue de BELLEVILLE	50	50	386	1979	233 399	-	233 399	900 000	233 399	880 000	Wing An/Parisso/Le Moulin de Pierre
Rue DAMREMONT	100		72	1969	38 951	-	38 951	170 000	38 951	164 000	Boulinguez
Rue DOMBASLE	100		145	1973	70 897	213	71 111	225 000	71 111	225 000	La Palette
Rue des ENTREPRENEURS (54)	50	50	439	1976	190 561	-	190 561	950 000	190 561	950 000	ED SUD
Rue de la FONTAINE AU ROI	100		587	1987	891 827	-	891 827	1 050 000	891 827	1 040 000	CRIS
Rue MIOLLIS	50	50	79	1983	152 449	-	152 449	310 000	152 449	310 000	Artsum
Bld de MONTPARNASSE		100	474	1970	279 413	1 253	280 666	980 000	280 666	980 000	Rectorat Académie/La Closerie des Lilas
Avenue PHILIPPE AUGUSTE	100		2785	1969	452 774	34 485	487 258	2 830 000	487 258	2 810 000	PAD/Préfecture de Police
Avenue PHILIPPE AUGUSTE	100		1645	1969	359 017	-	359 017	2 020 000	359 017	2 000 000	Conforama
Rue du THEATRE	100		75	1969	26 983	-	26 983	175 000	26 983	175 000	Nokky

LOCAUX COMMERCIAUX

Nom Immeuble	PF1	PF2	Surface en m²	Année acqu.	Prix acqu.	Travaux	Prix de revt 2003	Estimation 2003	Prix de revt 2002	Estimation 2002	Locataires
RÉGION PARISIENNE 2^e PÉRIPHÉRIE											
CERGY-ST-CRISTOPHE	50	50	343	1984	453 985	-	453 985	400 000	453 985	390 000	La Rose/Inès Bijoux/ Jo Khris
DRANCY	50	50	1250	1983	1 791 276	9 147	1 800 423	1 500 000	1 800 423	1 450 000	Pharmacie Naouri-Bouquin/ Crédit Lyonnais/Fijefred
EVRY, LES EPINETTES	50	50	1120	1981	356 024	32 867	388 891	800 000	702 731	900 000	Legendre/ Boucherie des Epinettes
FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	50	50	612	1983	441 920	-	441 920	770 000	481 950	800 000	Dimier/That et Bruna/ Boujard
MEAUX		100	51	1979	35 826	-	35 826	110 000	35 826	110 000	SNVB
OTHIS	50	50	576	1985	437 851	2 882	440 734	350 000	440 734	350 000	Jose St Gil/Lorin Didier/ Au Gourmet d'Indochine
RAMBOUILLET	80	20	1343	1984	1 219 592	143 943	1 363 535	1 500 000	1 363 535	1 440 000	Ville de Rambouillet/ Safari Cuir/MotobécaneJacky
RUEIL-MALMAISON, CHARMES	100		57	1970	17 303	1 432	18 735	57 000	18 735	57 000	MS Frères
SANNOIS		100	0	1981					26 317	30 000	Locaux vendus
VINCENNES, FONTENAY	50	50	218	1979	123 636	-	123 636	430 000	123 636	400 000	Millepages

PROVINCE NORD EST

BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	826	1984	906 538	178 068	1 084 606	380 000	1 084 606	380 000	MAD Import/Nguon Sophie/ UNG Béatrice Renny
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	501	1984	469 287	-	469 287	240 000		315 000	F. Piron/Sit Cal/ESH/ L'Arlequin

OUEST

LE MANS, PASTEUR		100	0	1968					93 794	205 000	Locaux vendus
------------------	--	-----	---	------	--	--	--	--	--------	---------	---------------

SUD EST

NICE, PIERRE SEMARD	50	50	1050	1980	476 403	-	476 403	640 000	476 403	610 000	Sodem Conforama
---------------------	----	----	------	------	---------	---	---------	---------	---------	---------	-----------------

SUD OUEST

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	50	50	740	1985	515 740	-	515 740	780 000	515 740	780 000	La Poste/Decoram/ Crédit du Nord
PERPIGNAN, QUAI VAUBAN	50	50	1918	1988	3 735 001	-	3 735 011	2 000 000	3 735 001	2 000 000	Moka/Arc music/Diva
TOULOUSE, ARCOLE	50	50	2226	1988	2 410 219	-	2 410 219	1 950 000	2 410 219	1 900 000	Decathlon Sud Ouest
TOULOUSE, ST JEROME	80	20	233	1983	298 324	-	298 324	190 000	417 653	290 000	St Georges concept/Atom

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS

RÉGION PARISIENNE 2^e PÉRIPHÉRIE

GROSLAY	50	50	5538	1976	588 453	372 534	960 987	750 000	960 987	750 000	Somapack
LE BLANC MESNIL, LE COUDRAY		100	2209	1970	298 724	308 731	607 455	575 000	607 455	575 000	Simon Perlberg
PALaiseau	50	50	2204	1977	567 110	118 413	685 523	1 150 000	685 523	1 150 000	Agilent Technologies
ROSNY-SOUS-BOIS	50	50	0	1976					1 046 637	1 900 000	Locaux vendus

PROVINCE NORD

LESQUIN	50	50	6600	1976	755 428	174 836	930 263	1 850 000	930 263	1 900 000	Castorama Logistique
MARCO BAROEUL	50	50	5950	1977	1 237 832	83 843	1 321 675	1 870 000	1 321 675	1 860 000	Damart Serviposte/DSC/ CP Gauthier/Jean Van Dijk

SUD EST

LYON-CHASSIEU	50	50	7741	1976	2 338 507	157 719	2 496 226	2 300 000	2 496 226	2 200 000	Made in Europe Express/ Trafictir Rhône Alpes
LYON-VEISSIEUX, CORBAS	30	70	5835	1974	674 398	212 365	886 763	600 000	886 763	380 000	RSE Décoration

LOGEMENTS

RÉGION PARISIENNE 1^{ère} PÉRIPHÉRIE

ALFORTVILLE, E. DOLET	100		84	1969	23 424	-	23 424	92 000	23 424	195 000	Divers locataires
MONTREUIL, TILLEMONT	100		125	1968	35 756	1 044	36 799	90 000	36 799	90 000	Divers locataires
VILLEJUIF, CONDORCET	100		32	1967	11 465	526	11 990	40 000	11 990	87 000	Divers locataires

TOTAL			374 731		369 414 837	20 939 117	390 353 954	378 538 000	393 330 211	374 569 500	
--------------	--	--	----------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--



PROJETS DE RÉOLUTIONS

52

 Roissy, Paris Nord 2



*Nourrir son sens
de l'anticipation...*

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

1 / ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE

➤ Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2003,
- 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 2003 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 15 335 314 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

➤ Deuxième résolution

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

• bénéfice de l'exercice	15 335 313,93 €
• report à nouveau antérieur	+ 3 868 441,36 €
soit,	<u>19 203 755,29 €</u>

décide :

• de fixer le dividende de l'exercice	
au montant des acomptes déjà versés	13 929 406,40 €
• d'affecter au report à nouveau	<u>5 274 348,89 €</u>

➤ Troisième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2003 respectivement à 226 635 488 € et à 263 815 315 €.

➤ Quatrième résolution

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 2004 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2004.

➤ Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe à 6 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2004 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de surveillance

➤ Sixième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur J. BARDIN. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Septième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur JAMBON. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

 **Montreuil,
Le Méliès**



Huitième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur LE BRUCHEC. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame PONTABRY. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur VANHOUTTE. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, l'APPSCPI APPIF. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Douzième résolution

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 2006.

2 / ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

Compte tenu des dispositions de l'article 50 de la loi n°2003-706 du 1er août 2003 modifiant l'article L.341-10 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale décide de limiter la responsabilité des porteurs de parts au montant de leur part en capital. En conséquence, le 1er paragraphe de l'article 13 des statuts "Responsabilité des associés" est modifié comme suit :

Ancien texte

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée seulement en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Nouveau texte

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée seulement en fonction de sa part dans le capital.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de Gestion pour accomplir toutes les formalités consécutives à la résolution qui précède.

LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2

1 / ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

➤ Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2003,
- 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 2003 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 11 903 778 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

➤ Deuxième résolution

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

• bénéfice de l'exercice	11 903 777,61 €
• report à nouveau antérieur	+2 738 671,93 €
soit,	<u>14 642 449,54 €</u>
décide :	
• de fixer le dividende de l'exercice	
au montant des acomptes déjà versés	10 931 624,00 €
• d'affecter au report à nouveau	<u>3 710 825,54 €</u>

➤ Troisième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2003 respectivement à 163 092 683 € et à 190 155 100 €.

➤ Quatrième résolution

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 2004 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2004.

➤ Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe à 6 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2004 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de surveillance

➤ Sixième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur F. BARDIN. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Septième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur J. BARDIN. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

 Toulouse, Basso Combo



 Les Ulis

56



➤ Huitième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur JAMBON. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Neuvième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame PONTABRY. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Dixième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur SUBRA. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Onzième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur VANHOUTTE. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Douzième résolution

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, l'APPSCPI APPIF. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

➤ Treizième résolution

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 2006.

2 / ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

➤ Première résolution

Compte tenu des dispositions de l'article 50 de la loi n°2003-706 du 1er août 2003 modifiant l'article L.341-10 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale décide de limiter la responsabilité des porteurs de parts au montant de leur part en capital. En conséquence, le 1er paragraphe de l'article 13 des statuts "Responsabilité des associés" est modifié comme suit :

Ancien texte

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée seulement en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.

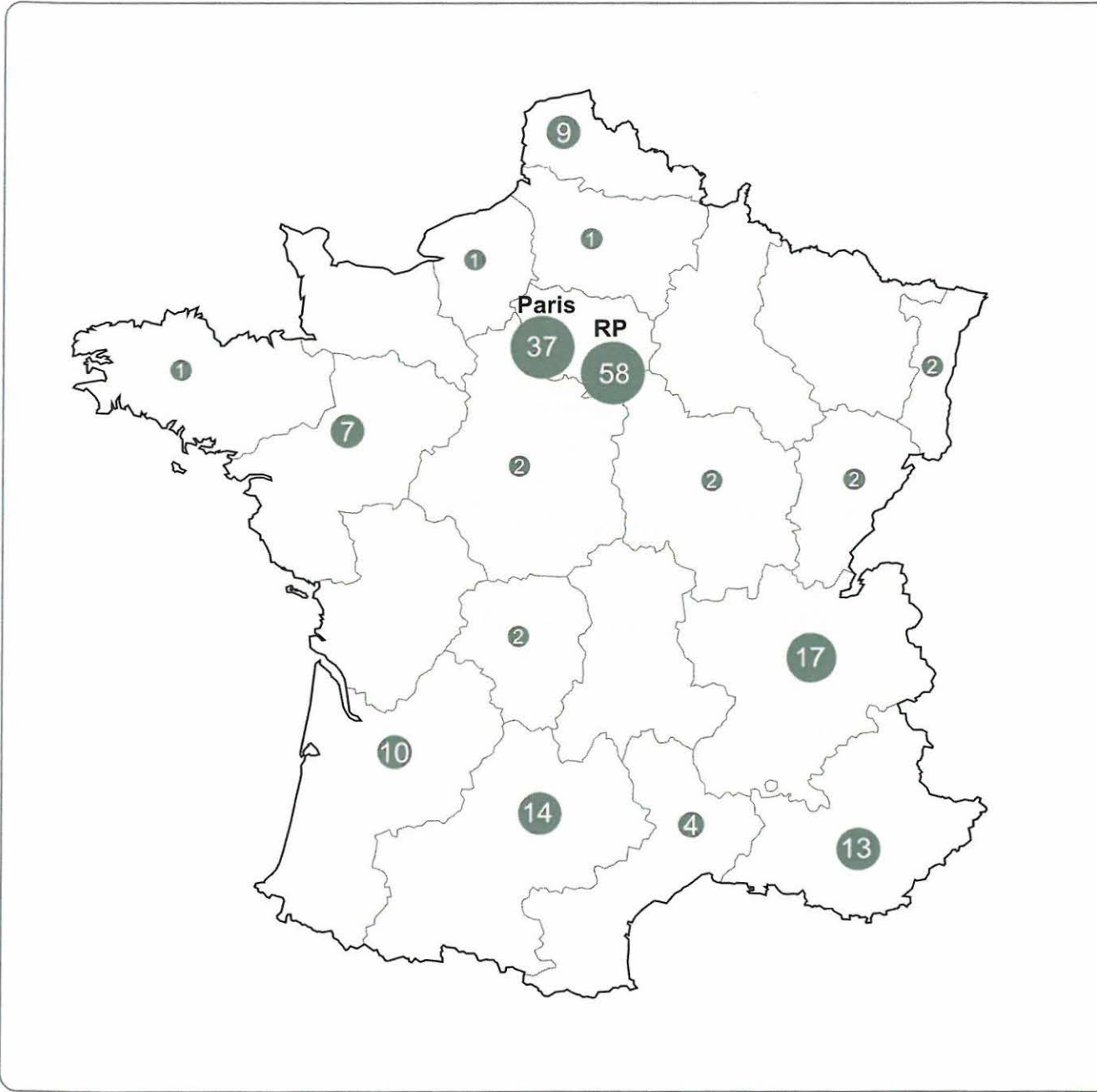
Nouveau texte

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée seulement en fonction de sa part dans le capital.

➤ Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de Gestion pour accomplir toutes les formalités consécutives à la résolution qui précède.

LE PATRIMOINE PF1 ET PF2 EN FRANCE



● Nombre d'immeubles
par région

COFRAG

▲
G R O U P E G P D

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 9001 n°2001/15764a