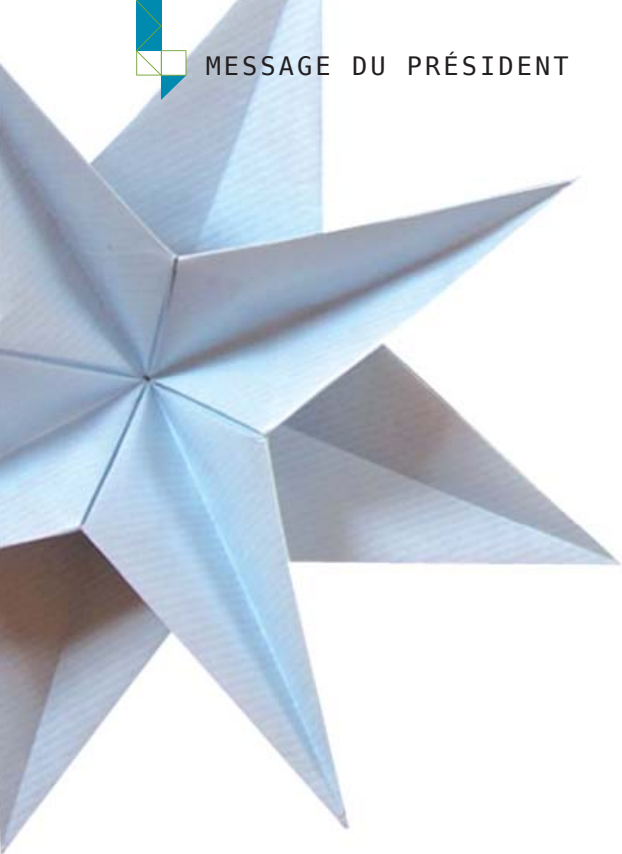


Panorama 2008





Des SCPI qui **brillent** par leur résistance

Eric Cosserat
Président
Directeur
Général





La conjoncture économique	6
Les chiffres clés	8
Organes de Direction et de Contrôle	9
Rapport de gestion	10
Rapport du Conseil de Surveillance PF1	30
Rapport du Conseil de Surveillance PF2	32
Rapports du Commissaire aux Comptes	34
Documents de synthèse et annexe PF1	38
Documents de synthèse et annexe PF2	46
Inventaire détaillé des placements PF1-PF2	54
Projet de résolutions PF1	62
Projet de résolutions PF2	63

L'année 2008 a été une bonne année pour PF1 et PF2, qui affichent des performances globales respectives de près de 13% et 9% dans un environnement économique difficile. Elles ont en effet évolué dans une conjoncture particulièrement chahutée, marquée par la chute des bourses et, au second semestre, par une crise financière et bancaire mondiale d'une rare intensité.

Par la nature de leurs actifs immobiliers, réels et tangibles, elles ont été préservées de l'éclatement de la bulle financière. La stabilité de leurs valeurs d'expertise atteste, en ce sens, de la solidité des patrimoines constitués prudemment depuis plus de 40 ans. Mieux, leurs dividendes sont de nouveau en progression et s'inscrivent dans une période de 10 ans de croissance ininterrompue.

Fortes de leur taille et de leur solidité, Les Participation Foncière sont donc prêtes à affronter un environnement économique plus dégradé. Dans ce contexte, la priorité de PERIAL Asset Management est la sécurisation des revenus locatifs, bases de vos dividendes futurs. Toutes nos équipes sont mobilisées autour de cet objectif et poursuivent la politique de fidélisation des locataires initiée dans le cadre de notre Politique Qualité.

PF1 et PF2 disposent aujourd'hui des ressources financières nécessaires pour renforcer et moderniser leurs patrimoines. Elles comptent poursuivre leurs investissements en utilisant notamment et avec prudence l'emprunt, pour profiter d'opportunités de plus en plus nombreuses sur un marché immobilier redevenu attrayant.

Un contexte naturellement plus délicat

Dans notre rapport 2007, et malgré une année exceptionnelle pour l'immobilier d'entreprise, nous évoquions l'existence d'incertitudes si la croissance en 2008 devait se situer comme attendu, entre 1,3 et 1,7%. Avec comme conséquences possibles :

- un volume de transactions locatives en baisse,
- une offre de locaux disponibles à la location qui se reconstitue,
- une situation de l'offre et de la demande qui exclut toute hausse substantielle des loyers de marché,
- un marché de l'investissement immobilier qui va connaître un ralentissement en terme de volume avec des taux de rendement net à l'acquisition revus à la hausse.

De fait, la situation en 2008 a confirmé ces orientations.



NANTES (44)
Rue de Crucy

2008. UNE ÉCONOMIE AU RALENTI

Le ralentissement généralisé initié à l'été 2007 s'est transformé en un repli modéré de l'activité économique au 3e trimestre 2008. Puis, suite à la faillite de la banque Lehman Brothers, le regain de tensions financières a assombri les perspectives fin 2008. Les conditions de financement plus dures et une aversion au risque plus marquée ont poussé les entreprises à réduire leurs dépenses d'investissement et leurs stocks. Enfin, l'augmentation du chômage et l'incertitude sur l'évolution des revenus ont incité les ménages à accroître leur épargne.

Cette situation a suscité l'attentisme des investisseurs immobiliers qui, pour pérenniser les niveaux de loyers, ont renforcé le dialogue avec leurs locataires.

UNE BAISSÉ DES INVESTISSEMENTS À RELATIVISER

Un volume supérieur à celui de 1994/2004

Après une année 2007 exceptionnelle, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a diminué de 48%, passant de 29 à 15 milliards d'euros pour 2008. Cette baisse est néanmoins à relativiser car ce volume est toujours supérieur à ce qu'il était en 2004.

Sa chute sur un an s'explique autant par l'euphorie des crûs 2006 et 2007 que par un retournement de marché.

Les causes de cette évolution sont claires :

- restriction des possibilités de financement à crédit,
- augmentation des coûts de financement bancaire,
- incertitude sur les perspectives économiques susceptibles d'influer sur le vide locatif et l'évolution des loyers.

Baisse plus significative en Ile-de-France

La correction du volume investi est plus marquée en Ile-de-France (- 56% par rapport à 2007) qu'en régions (- 35%).

L'Ile-de-France concentre des immeubles de grande taille - avec des montants unitaires élevés, des loyers en forte augmentation et une baisse marquée des taux de rendement - qui exercent une plus forte attraction sur les investisseurs étrangers. Ces éléments, reliés à la contraction des autorisations de crédit bancaire, ont entraîné une baisse plus significative des volumes investis. Les investissements d'un volume unitaire supérieur à 50 millions

d'euros furent très pénalisés. Malgré la baisse du volume investi en 2008, les grandes métropoles françaises voient leurs parts de marché croître chaque année.

Les régions représentaient 27% du volume investi en 2008 contre 25% en 2007.

Le volume d'investissements en régions atteint 4,2 milliards d'euros en 2008 contre 6,5 milliards d'euros en 2007.

La résistance des marchés régionaux est due à la structure des investissements, fondée sur des montants unitaires beaucoup plus faibles qu'en Ile-de-France.

Une aversion au risque plus marquée

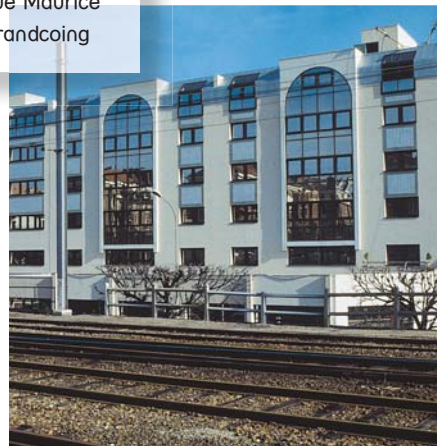
Tous les actifs ont été touchés par le ralentissement des investissements à l'exception des services (hôtels, résidences médicalisées...), signe d'un désir de revenus sécurisés à long terme.

Les secteurs proposant des actifs sécurisés (bureaux neufs ou rénovés à des valeurs moindres) résistent mieux : 1^{ère} couronne parisienne, croissant ouest, et Province. Dans un contexte d'aversion au risque, prime est donnée aux produits de qualité et non atypiques.

Les bureaux, à nouveau plébiscités, représentent 62% du volume des investissements. Par contre, les entrepôts et locaux d'activités ont souffert du retrait des investisseurs multi-produits et du recul des portefeuilles de grande taille, notamment logistiques.

Côté commerces, le marché a été pénalisé par les difficultés de financement des gros actifs (centres commerciaux...) et par les problèmes rencontrés par les foncières qui dominent ce secteur.

IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing



MONTPELLIER (34)
Les Clos des Muses
Rue Raimon de Trencavel



RENNES (44)
Boulevard
Laennec



UNE TYPOLOGIE D'INVESTISSEURS MODIFIÉE

L'octroi massif de crédits bancaires a vu certains investisseurs ignorer les risques propres à l'immobilier et justifier leurs investissements en anticipant, à tort, une baisse des taux de rendement et une augmentation des loyers. La correction était inéluctable.

Tous les acteurs du marché ont subi une baisse d'activité, plus significative pour les fonds étrangers qui avaient massivement recours à l'endettement. De même, l'activité des foncières cotées a été affectée par les dévaluations boursières et les dépréciations d'actifs sur leur ratio d'endettement.

Ce contexte a favorisé l'activité d'acteurs plus récurrents, principalement français, qui avaient depuis plusieurs années limité leur intervention en estimant ce marché trop concurrentiel. Des compagnies d'assurance-vie et des caisses de retraite sont redevenues actives. De même, les SCPI qui interviennent en fonds propres, avec un modèle qui privilégie le long terme : recherche de revenus locatifs pérennes, achat d'actifs immobiliers à des taux de rendement moyen plus élevés que les investisseurs classiques.

Taux de rendement : une correction salutaire

En 2007, le marché avait entamé une lente remontée des taux. Fin 2008, la correction fut aussi inévitable que brutale : volumes en baisse, restriction des financements bancaires et chute de la croissance économique.

Une nouvelle hiérarchie des taux de rendement s'est mise en place. Elle tient mieux compte du risque lié à la nature du produit, à sa situation, ses équipements et sa potentialité de valeur, des paramètres perdus de vue par beaucoup d'investisseurs. Ainsi les primes de risque immobilier que traduit la hausse des taux de rendement des actifs immobiliers sont positives.

En Ile-de-France, les taux de rendement ont augmenté de plus 200 points de base par rapport à 2007. Pour votre Société de Gestion qui affichait depuis 2006 son scepticisme quant à leur évolution, la correction apparaît salutaire.



PARIS (75)
Rue d'Artois

NEUILLY (92)
Rue
des Graviers





DIMINUTION CONTRÔLÉE DES TRANSACTIONS LOCATIVES

2008. Un volume placé satisfaisant

Sur la majorité des zones en France la demande placée a baissé de 10 à 20%, volume cohérent avec la dégradation économique.

Cette évolution s'explique par un ralentissement mécanique des besoins lié à la situation du marché de l'emploi. Dans un climat économique incertain, les locataires adoptent la prudence. La demande est fragile mais toujours active, car les entreprises envisagent encore de déménager, plus souvent dans une optique d'économies que de croissance. En 2008, les surfaces de bonne qualité continuent donc d'être privilégiées.

Équilibre du marché : une vigilance accrue

Paris / Ile-de-France

En 2008, la baisse de la demande placée (-14%) et l'augmentation de l'offre (+12%) ont entraîné une hausse de 13% du stock de locaux inoccupés, établissant à 5,4% le taux de vacance en Ile-de-France. La livraison d'immeubles neufs et les libérations de locaux par les entreprises ont participé à cette hausse. Toutefois, le spectre des produits proposés à la location est demeuré faible pour les produits de qualité ou offrant un bon rapport qualité prix.

Province

En régions, les marchés de la transaction locative restent globalement équilibrés, mais la plupart des villes ont connu des évolutions très marquées. Nantes, Rennes ou Bordeaux confirment leur dynamisme alors que Lille et Marseille s'affichent en retrait. À Toulouse, le niveau de transactions reste bon, quant à Lyon, l'équilibre du marché est satisfaisant.

À noter que l'abondance de projets dont la livraison se fera en 2009 pourrait néanmoins perturber les marchés de ces grandes métropoles régionales.

Loyers : un calme relatif

Si les valeurs locatives, hormis les immeubles « prime » dans Paris, sont relativement stables, l'évolution de l'indice INSEE (base de l'indexation des loyers) a subi des hausses décorrélées de l'inflation et de l'évolution de l'activité économique. Pour les deux derniers trimestres 2008, la progression de l'indice dépasse 8%.

Paris / Ile-de-France

Plutôt stable, la moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 322 € HT/HC/an/m² contre 327 € HT/HC/an/m² en 2007. Si la baisse des valeurs locatives s'est généralisée en fin d'année,

elle est beaucoup plus significative pour les immeubles neufs ou restructurés, Paris intra muros, que pour les locaux rénovés restés stables.

Province

Les loyers de bureaux ont légèrement progressé pratiquement partout, neuf et rénové confondus. Cette hausse concerne surtout les bureaux de qualité, les meilleurs produits et les meilleurs emplacements. Le ralentissement économique commence néanmoins à influencer sur les négociations en cours. En effet, les utilisateurs deviennent particulièrement attentifs à la qualité des produits et aux écarts de loyers entre bureaux neufs et rénovés.

HORIZON 2009

Le marché de l'immobilier d'entreprise va subir les conséquences de l'environnement économique incertain. Les fonds immobiliers demeurés prudents dans leurs volumes d'investissements pendant la période 2006-2008 avec une politique de diversification et de mutualisation des risques seront attractifs en terme de distribution de revenus. La crise financière et le ralentissement de l'économie auront fini par impacter le marché de l'immobilier. Alors que celui-ci avait résisté en 2007 et 2008, les signes de repli présagent une année plus difficile.

- Le volume de transactions est en baisse. Les entreprises veillent de près à leurs coûts fixes, dont la masse salariale et les loyers, et l'arrêt du recrutement va modifier les besoins en locaux. Les entreprises pourraient privilégier le maintien dans leurs locaux actuels pour autant que leurs loyers s'inscrivent dans les valeurs de marché.
- 2009 verra la croissance de l'offre se poursuivre avec la livraison des immeubles en cours de construction, mais connaîtra parallèlement un arrêt brutal du lancement de nouveaux projets immobiliers.
- Cette situation de l'offre et de la demande conduira à un ajustement des loyers à la baisse. Celle-ci sera plus significative pour ceux qui n'ont entretenu aucun dialogue avec leurs locataires et se sont préoccupés en priorité de la valorisation à court terme de leurs loyers. Votre Société, par sa stratégie basée sur le long terme, entretient pour sa part un lien privilégié avec ses locataires afin de définir un loyer de marché qui assure leur maintien dans les locaux.
- Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, dont le volume s'inscrira en baisse, deviendra attractif. La concurrence entre investisseurs devrait s'amoinrir et plusieurs acteurs, obligés d'arbitrer certains de leurs actifs immobiliers, offriront des opportunités que votre Société compte saisir en 2009.

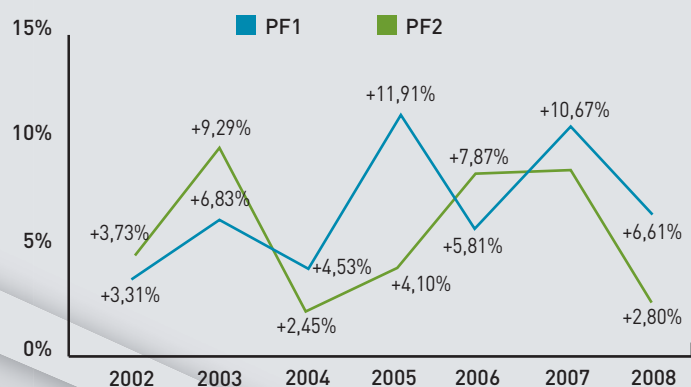
à la base de nos performances

PERIAL Asset Management a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, le 16 juillet 2007, en qualité de Société de Gestion de Portefeuille. Ce statut permet de poursuivre la gestion des SCPI, en élargissant l'activité de PERIAL Asset Management à la gestion des OPCI et de patrimoines immobiliers.

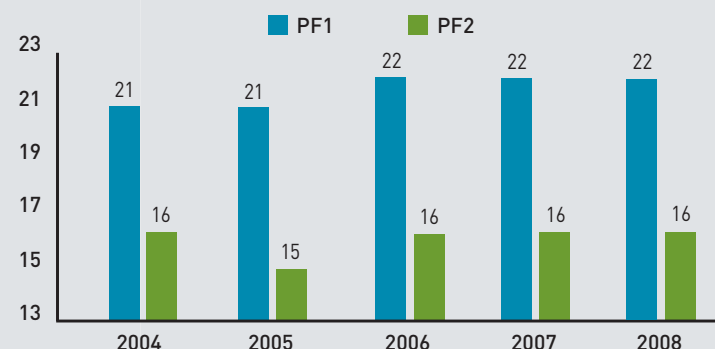
NANTES (44)
Rue de Crucy



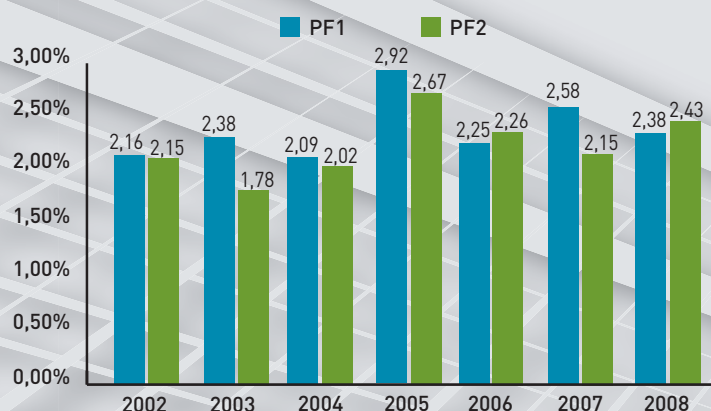
Évolution du prix des parts



Revenus localifs (en €)



Rotation des parts



Les chiffres significatifs 2008

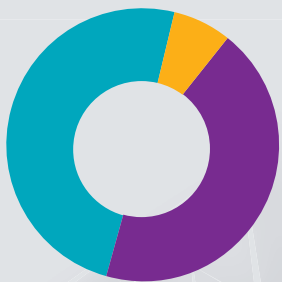
	PF1	PF2
Capitalisation au 31/12/08	299 569 296 €	210 786 555 €
Valeur d'expertise	270 515 119 €	192 529 619 €
Nombre d'associés au 31/12/08	11 078	8 520
Nombre de parts au 31/12/08	669 683	496 892
Surface	174 370 m ²	136 425 m ²
Taux d'occupation au 31/12/08	91,29%	91,56%
Progression de la valeur d'expertise	-1,48%	-1,32%
Prix de souscription au 01/01/08	419 €	412 €
Dividende	26,20 €	25,20 €
Rendement 2008	6,24%	6,11%

Une gestion visible par tous

CERTIFIÉE ISO 9001 PAR L'AF AQ, PERIAL ASSET MANAGEMENT FAIT DE L'EXIGENCE ET DE LA TRANSPARENCE LE CŒUR DE SON FONCTIONNEMENT DEPUIS PRÈS DE 45 ANS. POUR OFFRIR À CHACUN UNE INFORMATION CLAIRE ET LIMPE, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION A MIS EN PLACE, AU-DELÀ DE SES OBLIGATIONS LÉGALES, DES SUPPORTS ADDITIONNELS COMME UNE LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE, UN SITE INTERNET ET UN SERVICE DÉDIÉ AUX ASSOCIÉS.



Répartition géographique en m²



- Province 49,6%
- Région Parisienne 43,9%
- Paris 6,5%

Répartition sectorielle en m²



- Bureaux 71,4%
- Loc. activités 16,8%
- Loc. indus. entrepôts 7%
- Commerces 4,8%

SOCIÉTÉ DE GESTION

PERIAL Asset Management
S.A. au capital de 422 400 €
Siège Social : 9, rue Jadin
75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Eric COSSERAT, Président
Madame Emeline BOISSAVIT
PERIAL, représenté par Frédérick CROT

DIRECTION

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

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Olivier BOURNET,
Commissaire aux Comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE,
Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE PF1

Président

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

Membres

Monsieur Frédéric BARDIN
Ingénieur agricole en retraite
(décédé en décembre 2008)

Monsieur Jacques BARDIN,
Agrége de lettres modernes,
Docteur ès lettres

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes,
Gérant de sociétés

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur VANHOUTTE,
Conseil en Gestion de Patrimoine

SCI APOGGIATURE,
Société patrimoniale

Société AVIVA-Vie,
SA d'assurances sur la vie

CONSEILS DE SURVEILLANCE PF2

Président

Monsieur POGGIO, SCI APOGGIATURE

Membres

Monsieur Frédéric BARDIN,
Ingénieur agricole en retraite
(décédé en décembre 2008)

Monsieur Jacques BARDIN,
Agrége de lettres modernes,
Docteur ès lettres

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

Monsieur François JAMBON,
Notaire honoraire (décédé en mars 2009)

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes,
Gérant de sociétés

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en Gestion de Patrimoine

Société AXA France Vie,
SA d'assurances sur la vie

INFORMATION

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration dans chacune des SCPI :
Au Conseil de PF1, Messieurs GENDRONNEAU et PECCOLO, et la société APOGGIATURE,
Au Conseil de PF2, Messieurs DEWAS et VANHOUTTE, et la société APOGGIATURE.
Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.
Sont également à pourvoir :

* le poste de Monsieur Frédéric BARDIN, décédé en décembre dernier, pour la durée du mandat restant à courir dans chacune des SCPI, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de 2010 (PF1) et 2009 (PF2),

* le poste de Monsieur François JAMBON, décédé en mars 2009, membre du Conseil de Surveillance de PF2 depuis 2004, pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

En outre, cinq candidatures pour PF1 et six candidatures pour PF2 se sont manifestées dans le délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

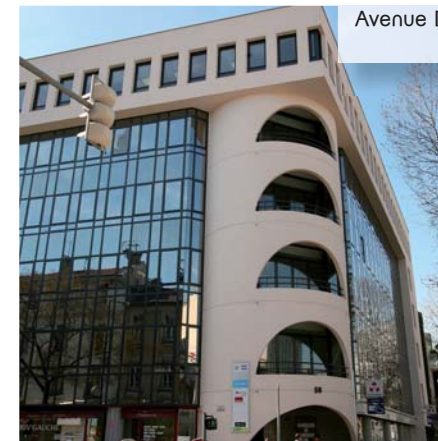
Pour PF1 et PF2, la rémunération du Conseil de Surveillance est fixée globalement depuis 2003 à 6 000 €. Nous vous proposons de reconduire en 2009 cette rémunération et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.



BERNIN (38)
Parc des
Fontaines



LYON (69)
Le Challenge
Avenue Debourg



Une organisation et une gestion limpides



ERIAL est une société holding dont les filiales sont spécialisées dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers depuis près de 45 ans. **PERIAL Asset Management** gère les SCPI La Participation Foncière. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, les transactions immobilières et la mission de syndic de copropriété. Enfin, PERIAL Placements commercialise les produits d'épargne du groupe PERIAL parmi lesquels les parts des SCPI PF1, PF2 et PF0.

GOVERNANCE ET ISO

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

Nous vous rappelons que PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, le 16 juillet 2007, en qualité de Société de Gestion de Portefeuille. L'exercice d'un contrôle interne inhérent à ce statut permet de vérifier que l'intérêt

des porteurs de parts de SCPI est, d'une part, systématiquement intégré dans tout acte de gestion et, d'autre part, privilégié par rapport aux activités propres du groupe PERIAL et de PERIAL Asset Management.

À cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Développement, PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,
- vos SCPI bénéficient d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement.

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

- transparence de l'information et de la qualité du conseil et de l'information avant souscription,
- classification des souscripteurs avec niveau de protection afférent. PERIAL Asset Management a opté pour une classification des associés en non professionnels, sauf avis contraire exprimé, qui assure le plus haut niveau de protection et d'information.

PERIAL Asset Management convoque le Conseil de Surveillance de vos SCPI quatre fois par an.

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

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier, à laquelle vos SCPI ont adhéré.

Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés, et font l'objet de questions et observations des Membres du Conseil de Surveillance de vos SCPI. Les conclusions et les décisions résultant des réunions trimestrielles de ce conseil sont synthétisées dans un procès-verbal. Enfin, le Commissaire aux Comptes de vos SCPI exerce sa mission de contrôle de manière permanente.

A cet effet, le Commissaire aux Comptes de vos SCPI se fait communiquer tous documents et informations qu'il juge utiles et assiste aux réunions du Conseil de Surveillance de votre Société.

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

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

expertise immobilière, commerciale, technique, financière et juridique. Tous ces comités décisionnaires sont animés par les Membres du Directoire de PERIAL dont certains sont également mandataires sociaux de la SA PERIAL Asset Management, nommés, en application de dispositions légales et statutaires, par les actionnaires des Sociétés du groupe PERIAL. Les autres membres de ces comités sont juridiquement habilités à représenter PERIAL Asset Management dans leur domaine de compétence respectif, en application de la procédure de délégation de pouvoirs en vigueur au sein du groupe PERIAL.

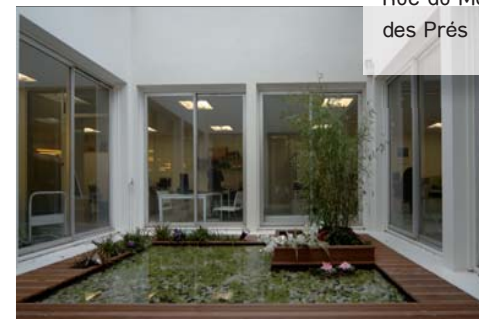
Les objectifs de cette collégialité sont, outre de détenir un outil de gouvernance d'entreprise :

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

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

La collecte des capitaux investis en parts de SCPI est soumise à un contrôle dont l'objet est de vérifier leur provenance dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment d'argent.

PARIS (75)
Rue du Moulin
des Prés



LOGNES (77)
Le Mandinet
Boulevard du Mandinet



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

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

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

- «PREMIANCE», ex «GAGI» pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «GAGC» pour la gestion des parts.

En complément de ces procédures de contrôle interne, PERIAL Asset Management a obtenu la certification ISO 9001 délivrée par l'Agence Française de l'Assurance Qualité (AFAQ n°15764 B) pour les activités de gestion de patrimoines immobiliers et administration de SCPI. La norme ISO 9001 définit divers processus dont la finalité est la satisfaction de deux types de clients :

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

Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 1 processus de pilotage et 3 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 31 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance d'entreprise et d'audit interne mis en place par PERIAL Asset Management.

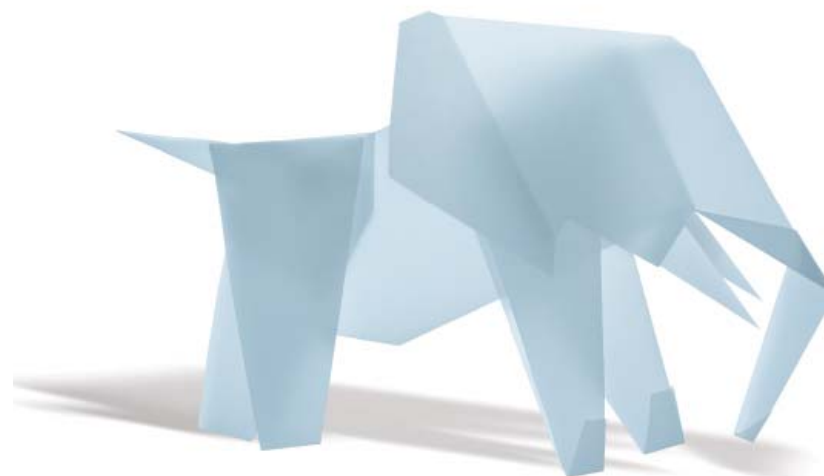
Satisfaction partagée

Lors de notre dernière consultation auprès d'un échantillon de 170 associés, nous comptons :

- **79% des associés satisfaits**
- **20% des associés très satisfaits**
- **90% des associés satisfaits des documents qui leur sont adressés.**



NOISY LE
GRAND (93)
Avenue
Montaigne



Un patrimoine toujours solide



esdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de vos SCPI et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2008.

2008. Des performances financières positives dans un contexte agité

Dans un environnement économique qui s'est dégradé à compter du second semestre 2008, vos SCPI ont su démontrer leur résistance et leur capacité à maintenir la progression du dividende et du prix des parts. PF1 et PF2 assurent, sur le long terme, le versement de revenus réguliers et une épargne moins exposée à la volatilité des marchés financiers.

Dividendes et prix des parts toujours en hausse

Pour la douzième année consécutive, les dividendes PF1 et PF2 avant prélèvement libératoire sont en augmentation :

+ 2,75% pour PF1, ce qui génère un rendement annuel de 6,24% (dividende 2008/au prix de la part au 01/01/2008).

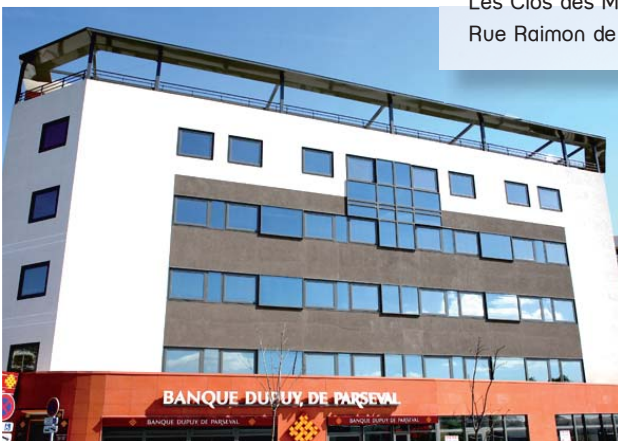
+ 2,44% pour PF2, ce qui génère un rendement annuel de 6,11% (dividende 2008/au prix de la part au 01/01/2008).

En 2008, l'évolution des prix des parts affiche à nouveau une progression notable :

+ 6,61% pour PF1

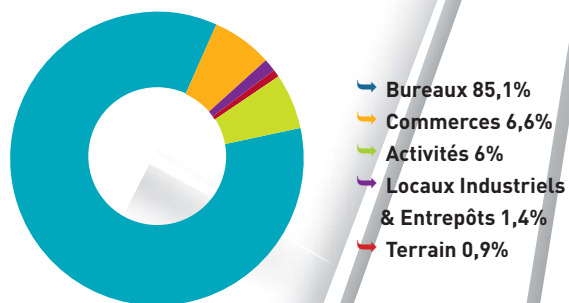
+ 2,80% pour PF2

Dans un contexte marqué par la forte volatilité des placements financiers, PF1 et PF2 affichent des performances positives, sans recours à l'endettement ni à aucun placement de trésorerie à risque.

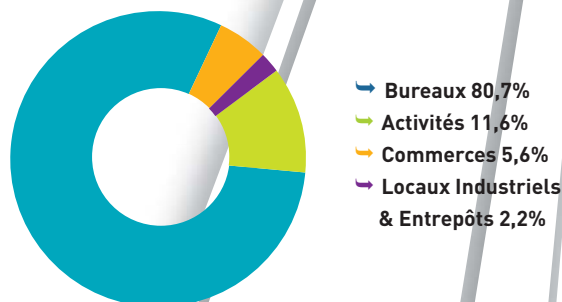


MONTPELLIER (34)
Les Clos des Muses
Rue Raimon de Trencavel

Répartition sectorielle en valeur vénale PF1



Répartition sectorielle en valeur vénale PF2



Performances annuelles de La Participation Foncière 1

Année	SCPI	Rendement	Evolution de la valeur de part	Performance globale	Prix d'achat d'une part au 31/12	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
						Capital	Rendement
2008	PF1	6,24%	6,61%	12,85%	447,33	7,14%	7,10%
2007	PF1	6,73%	10,67%	17,40%	419,59	6,86%	7,27%
2006	PF1	6,93%	6,01%	12,94%	379,13	6,43%	7,33%
2005	PF1	6,95%	11,91%	18,86%	357,64	6,49%	7,37%
2004	PF1	7,00%	4,53%	11,53%	319,58	5,71%	7,44%
2003	PF1	7,27%	6,84%	14,10%	305,73	5,91%	7,51%
2002	PF1	7,61%	5,19%	12,79%	286,17	5,73%	7,56%
2001	PF1	7,05%	-3,95%	3,10%	272,06	5,86%	7,54%
2000	PF1	7,30%	9,04%	16,34%	283,25	9,13%	7,71%
1999	PF1	7,90%	14,53%	22,43%	259,77	9,18%	7,91%
1998	PF1	7,93%	3,83%	11,76%	226,82	3,83%	7,93%

Performances annuelles de La Participation Foncière 2

Année	SCPI	Rendement	Evolution de la valeur de part	Performance globale	Prix d'achat d'une part au 31/12	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
						Capital	Rendement
2008	PF2	6,11%	2,80%	8,91%	424,21	5,12%	6,93%
2007	PF2	6,47%	8,51%	14,98%	412,65	5,90%	7,11%
2006	PF2	6,79%	8,07%	14,87%	380,29	4,83%	7,23%
2005	PF2	6,74%	4,10%	10,84%	351,88	1,90%	7,16%
2004	PF2	6,82%	2,45%	9,26%	338,03	1,66%	7,20%
2003	PF2	7,29%	9,29%	16,57%	329,96	1,56%	7,25%
2002	PF2	7,51%	4,49%	11,99%	301,92	0,46%	7,25%
2001	PF2	7,04%	-2,38%	4,66%	288,96	-0,22%	7,20%
2000	PF2	7,13%	7,04%	14,17%	296,00	0,22%	7,24%
1999	PF2	7,37%	6,85%	14,22%	276,54	-1,49%	7,26%
1998	PF2	7,92%	10,60%	18,51%	258,81	-4,27%	7,22%

Fluidité de la liquidité pour le marché des parts

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2008 traduisent un échange de :

- 2,38%, soit 15 929 parts du capital de PF1, contre 2,58% et 17 308 parts en 2007,

- 2,43%, soit 12 053 parts du capital de PF2, contre 2,15% ou 10 707 parts en 2007.

Le prix d'exécution a poursuivi son augmentation :

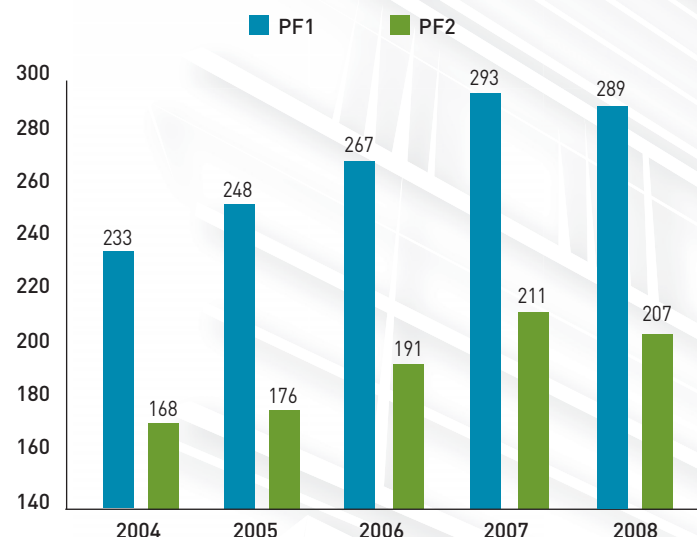
- + **6,61% pour PF1** atteignant 447,33 € au 31/12/2008, contre 419,59 € au 31/12/2007, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 12,85% pour 2008.

- + **2,80% pour PF2** atteignant 424,21 € au 31/12/2008, contre 412,65 € au 31/12/2007, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 8,91% pour 2008.

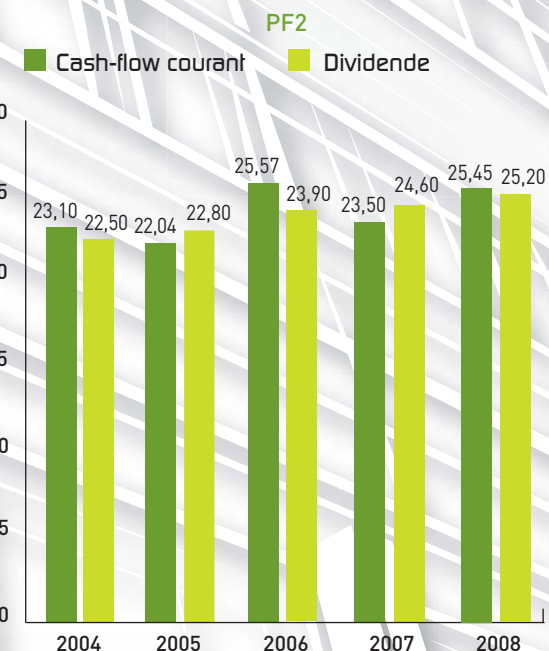
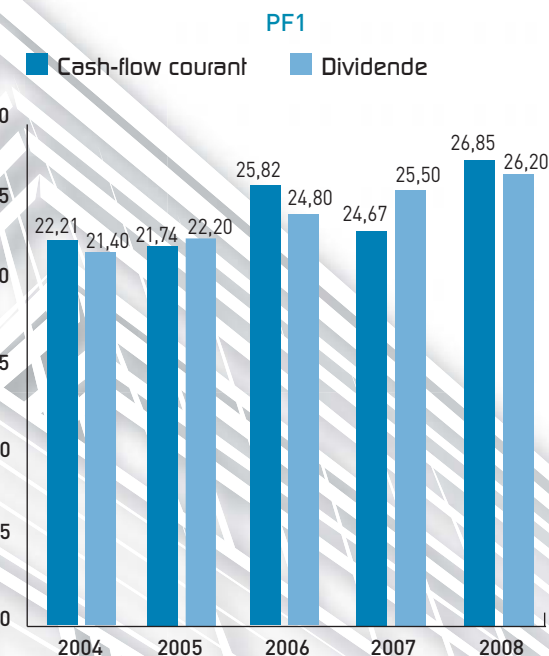
Cette performance traduit l'intérêt suscité par les SCPI auprès des investisseurs en tant que placement à long terme et source de revenus complémentaires.

Au 31/12/2008, 291 parts de PF1 et 350 parts de PF2 étaient en attente de cession au prix du marché.

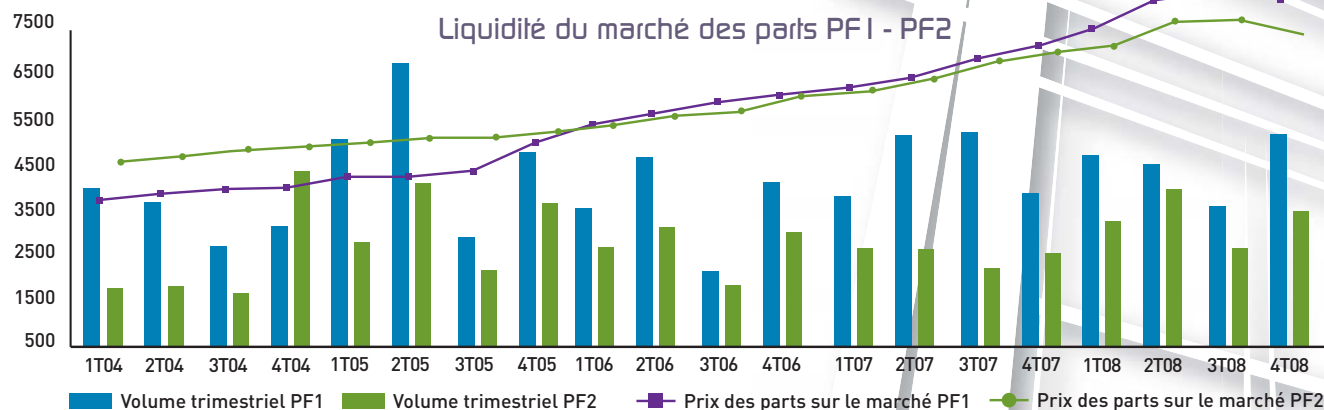
Actif net PF1 - PF2 réévalué (en M€)



Cash flow et dividende par part (en €)



Liquidité du marché des parts PF1 - PF2



Taux d'occupation : un potentiel de revenus supplémentaires

Vos SCPI ont ressenti de manière limitée cette diminution des transactions, du fait de loyers en cours sans rapport avec des loyers élevés qui, eux, sont plus sensibles au retournement économique.

Au 31/12/2008, le taux d'occupation est de : **91,29% pour PF1**, contre 92% au 31/12/2007

91,56% pour PF2, contre 92,93% au 31/12/2007

Ce taux d'occupation a connu, en cours d'exercice, des variations plus marquées avec, au 2^e trimestre 2008, un point bas à 89,98% pour PF2 et à 91,01% pour PF1. Outre un marché des transactions locatives en baisse au 2^e semestre, cette légère dégradation en 2008 est due au gel temporaire de la commercialisation de certains immeubles.

Celui-ci représentait, à fin 2008, 23% des locaux vacants pour PF1 et 21% pour PF2. Il s'agit dans la majorité des cas d'une décision de gestion pour mieux valoriser les actifs concernés. Exemple : compte tenu d'une modification du droit des sols sur un immeuble détenu par PF1 à Lyon, votre Société de Gestion a étudié les différentes possibilités : conservation de l'actif dans son volume et réalisation de travaux de mise aux normes et rénovation ou reconstruction totale.

Au vu des simulations financières, il a été décidé de libérer toutes les surfaces de l'immeuble et de déposer un permis de construire pour un ensemble immobilier, plus important en terme de surface, et mieux adapté à la demande actuelle. Ce projet, sera réalisé en cas de location parallèle d'au moins la moitié des surfaces et générera une contribution positive

au résultat et à la modernisation du patrimoine de PF1.

La même situation peut être aussi le fait d'événements non maîtrisables.

Ainsi, un actif détenu par PF2 qui représentait 15% des locaux vacants n'a pu être reloué à cause d'occupations successives par les «gens du voyage», du délai de remise en état des locaux très dégradés par cette occupation et de la lenteur des décisions judiciaires pour prononcer leur expulsion.

Taux d'occupation trimestriels

PF1	
1T2008	90,97%
2T2008	91,01%
3T2008	91,03%
4T2008	91,29%
PF2	
1T2008	89,68%
2T2008	89,98%
3T2008	90,15%
4T2008	91,56%

Composition du patrimoine PF1 - PF2 en % de la valeur vénale des immeubles

Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	0,6 %	6,2 %	1,5 %	8,31 %
Bureaux	11,6 %	38,5 %	33,1 %	83,26 %
Commerces	4,2 %	1,5 %	0,5 %	6,18 %
Locaux industriels & entrepôts		0,3 %	1,4 %	1,70 %
Terrains			0,6 %	0,55 %
TOTAL	16,43 %	46,50 %	37,07 %	100 %

Les principaux locaux devenus vacants en 2008

VILLE	SURFACES	DATE DE DEPART	LOCATAIRES
LEVALLOIS (92)	677m ² de bureaux	31/05/2008	United Airlines
MARCQ-EN-BAROEUL (59)	2 980 m ² activités	31/12/2008	Damart
TOULOUSE (31)	1 000 m ² de bureaux	30/11/2008	Publi
RENNES (35)	2 314 m ²	14/03/2008	Ville de Rennes et Direction de l'équipement

Les principales relocations

Au cours de l'exercice 2008, le volume des relocations a représenté un loyer annuel de 689 585 € pour PF1 et de 690 549 € pour PF2.

VILLE	SURFACES	LOCATAIRES
RENNES (35)	1 439 m ² de bureaux	SNCF, CAF Université de Bretagne,
MONTPELLIER (34)	257 m ² de commerces et 885 m ² de bureaux	Banque Dupuy de Parseval, Conseil Général de l'Hérault
LEVALLOIS (92)	677 m ²	CRM Metrix, Partak
GRENOBLE (38)	2 928 m ²	Département de l'Isère

NANTES (44)
Rue de Crucy



Composition du patrimoine PF1 - PF2 en m²

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux industriels & entrepôts	Total
Paris	10 406	7 842	2 776		21 024
Région Parisienne	90 767	4 543	38 081	2 204	135 595
Province	120 619	2 616	11 416	19 526	154 176
TOTAL	221 792	15 001	52 273	21 730	310 795

En moyenne, les loyers négociés pour les relocations ont progressé de + 6,24% en Province et + 10% en Région Parisienne. Pour l'exercice, le volume des relocations de PF1 et PF2 représente plus de 11 300 m² pour un loyer annuel de 1 380 054 €.

Le solde reste toutefois négatif au regard des libérations qui, pour la même période, totalisent 18 691 m² et 2 196 886 € de loyer annuel.

Des loyers de renouvellements en hausse

En 2008, sur l'ensemble du patrimoine des Participation Foncière, 23 baux ont été renouvelés, représentant 5% du mon-

tant du loyer annuel de PF1 et 2,4% de celui de PF2.

Pour PF1, ces baux ont généré un nouveau loyer annuel de 1 043 000 €, versus un ancien loyer de 930 000 €, soit 12,15% d'augmentation.

Pour PF2, ils ont permis 372 000 € de nouveau loyer annuel contre 332 000 € auparavant, soit 12,03% d'augmentation. Ce résultat démontre le caractère prudentiel des loyers pratiqués qui ont pu être revus à la hausse malgré un contexte moins favorable aux propriétaires ; votre Société de Gestion privilégiant la pérennité du revenu sur le long terme.

Loyer moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	249 €	183 €	92 €
BUREAUX	378 €	204 €	127 €
ACTIVITÉS	107 €	83 €	81 €
ENTREPÔTS		92 €	36 €
TERRAIN			32 €

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance
DONNÉES EXPERTISES 2008 / surfaces m²

RENNES (35)
Boulevard
Laennec



Une anticipation claire des charges et des provisions

La constitution de provisions destinées à l'amélioration de la qualité du patrimoine et la prise en compte des risques, qu'ils soient liés aux litiges ou aux procédures, sont la clé d'une gestion saine et prudente de votre patrimoine. Comme chaque année, votre Société de Gestion prend les devants.

Provisions pour créances douteuses

La gestion locative du patrimoine de PF1 et de PF2 ne donne lieu qu'à un faible nombre de procédures judiciaires. Les provisions constituées à ce titre, au 31/12/08, représentent 497 866 € pour PF1 et 424 113 € pour PF2, soit respectivement 1,74% et 2,13% des produits de l'activité immobilière. Les provisions sont stables pour PF2 et diminuent de plus de 20% pour PF1. Ces procédures, engagées majoritairement à l'initiative de PF1 et PF2, sont relatives au non paiement de charges et à des travaux de remise en état contestés. Sur la fin de l'année, il n'a pas été constaté d'augmentation de

défaillances d'entreprises ou de difficultés de paiement, ce qui se traduit par la stabilité et la baisse des provisions. Votre Société de Gestion préfère, dans tous les cas, anticiper toute réclamation par un dialogue permanent avec les locataires afin de privilégier, dans la mesure du possible, une solution amiable.

Dotations pour grosses réparations

En 2008, PF1 affiche 1 628 442 € de dotation pour grosses réparations tandis que pour PF2, cette dernière s'élève à 1 208 515 €. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont, à fin 2008, de 966 590 € pour PF1 et de 751 970 € pour PF2.

Ces dotations sont aussi le fruit des obligations réglementaires en terme de risques sanitaires (amiante, légionelle, termites, état des risques naturels...). Les contrôles restent donc prioritaires et les mesures réglementaires sont appliquées avec vigilance. Ainsi, la mise aux normes d'équipement de climatisation représente, en 2008, plus de 70% des grosses réparations réalisées. Notons que ces travaux permettent une réduction des charges d'entretien et de consommation d'énergie. Outre divers travaux d'étanchéité de toitures ou de mise aux normes d'ascenseurs, des chantiers de ravalement et de rénovation des parties communes ont été réalisés à Rennes, Lyon et Toulouse. Ces remises à niveau ont permis de valoriser les immeubles concernés en générant un taux d'occupation optimal et une hausse du loyer en relocation. La dotation annuelle pour grosses réparations est passée de 0,60% à 0,62% de la valeur comptable des immeubles et a été indexée, en 2008, sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction. Ce sujet a naturellement été évoqué avec les Conseils de Surveillance de vos Sociétés. Cette dotation est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PF1 et à PF2 de planifier les interventions nécessaires au maintien de la qualité de leur patrimoine. Ce plan quinquennal fait l'objet d'un ajustement annuel. Une dotation exceptionnelle de 300 000 € pour PF1 et 250 000 € pour PF2 a été ainsi constituée sur 2008.

Au 31/12/2008, la provision pour grosses réparations s'élève donc à 1 263 282 € pour PF1 et 1 276 204 € pour PF2.

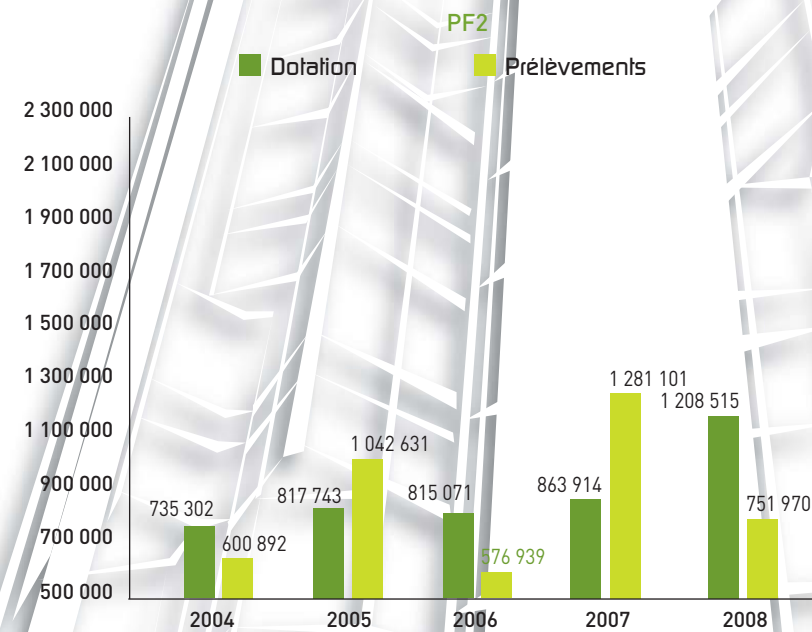
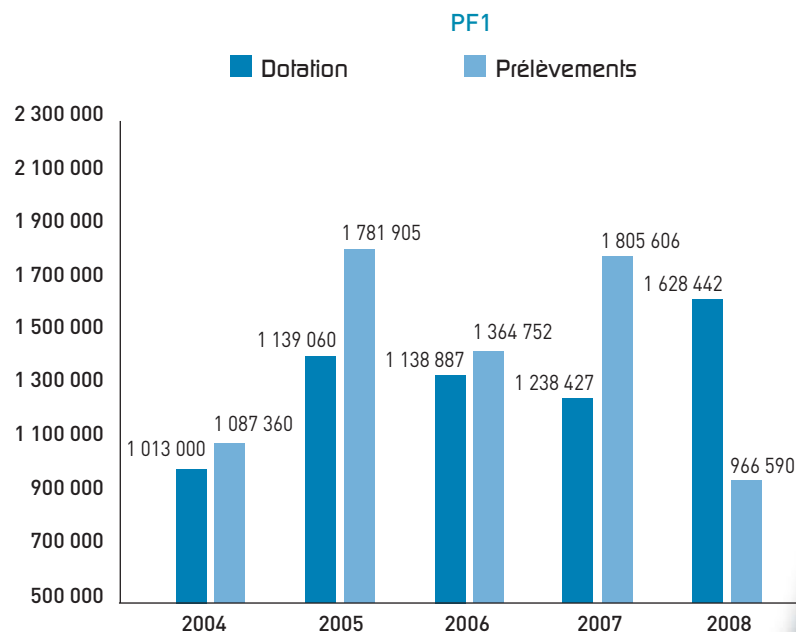
Évolution des provisions pour grosses réparations (après prélèvements en €)

	PF1	PF2
31/12/2004	2 037 320	1 223 600
31/12/2005	1 394 475	998 713
31/12/2006	1 168 609	1 236 845
31/12/2007	601 430	819 659
31/12/2008	1 263 282	1 276 204



MONTPELLIER (34)
Les Clos des Muses
Rue Raimon de Trencavel

Dotation aux provisions pour grosses réparations et prélèvements (en €)



Développement durable

Pour l'heure, il n'existe pas de contraintes réglementaires qui soient imposées aux propriétaires immobiliers en matière d'économies d'énergie même si, sur le sujet, le secteur immobilier est particulièrement concerné. En France, la loi sur les nouvelles régulations économiques, issue du Grenelle de l'environnement, fixe l'obligation pour les seules sociétés immobilières cotées de rendre compte dans leur rapport annuel de leur gestion environnementale. Cette disposition ne s'applique pas à vos SCPI, non cotées.

Néanmoins, PERIAL Asset Management anticipe ce qui est un mouvement de fond. Dans un premier temps, vos SCPI ont veillé à éliminer les risques sanitaires liés à la légionelle en remplaçant les systèmes de climatisation, ce qui génère par ailleurs des économies d'énergie. En 2009, vos Sociétés procéderont, avec l'aide d'experts indépendants, à un audit énergétique des immeubles détenus en pleine propriété. Ce sera là une première étape qui permettra de recenser les préconisations susceptibles d'améliorer les performances énergétiques de votre patrimoine.

Le report à nouveau, amortisseur de crise

Le niveau de ce report à nouveau illustre la capacité et la garantie de résistance de vos Sociétés aux aléas conjoncturels. Le report à nouveau représente au 31/12/2008 :

- 137 jours de distribution pour PF1, soit 6 600 102 €,
- 106 jours de distribution pour PF2, soit 3 622 664 €.

Ce niveau conséquent des réserves de vos Sociétés est un gage de bonne santé permettant d'envisager la future distribution de dividendes avec sérénité.



NANTES (44)
Rue de Crucy



Une valorisation du patrimoine préservée

Le patrimoine immobilier de PF1 et de PF2 fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d'investissement des fonds et de répertorier les potentialités de hausses de loyer liées au renouvellement de baux ou à la réalisation de travaux avant la relocation, ainsi que les risques de départ.

Les actions mises en œuvre doivent assurer l'avenir de PF1 et de PF2 en termes de distribution et de valorisation.

Des expertises stables

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a été nommée en qualité d'expert immobilier de PF1 et PF2 pour une durée de quatre années qui prendra

fin lors de l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

La société FONCIER EXPERTISE a donc procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1 et de PF2. En 2008, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

- 270 515 119 € pour PF1,
- 192 529 619 € pour PF2.

La variation par rapport à 2007, à patrimoine égal, est de :

- 1,48% pour PF1
- 1,32% pour PF2

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Il s'établit, au 31/12/2008 :

à 288.926.736 € pour **PF1**

et à 207 236 113 € pour **PF2**.

Soit, pour **PF1** 431,44 €

et, pour **PF2**, 417,06 €

contre respectivement 437,60 € et 424,17 € en 2007.

- la valeur de reconstitution s'établit à 336 513 100 € pour **PF1** et à 241 265 583 € pour **PF2**.

Soit, pour **PF1**, 502,50 € par part

et, pour **PF2**, 485,55 € par part contre respectivement 509,04 € et 492,57 € en 2007.

Prix moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	3 274 €	1 997 €	910 €
BUREAUX	5 340 €	2 538 €	1 322 €
ACTIVITÉS	1 104 €	819 €	748 €
ENTREPÔTS		872 €	325 €
TERRAIN			650 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²

Tendances principales des expertises

Les experts, à fin 2008, ont tenu compte de l'évolution du marché marquée par l'aversion au risque des investisseurs et par une augmentation du taux de rendement des immeubles. Malgré ce nouvel environnement, vos Sociétés résistent de manière satisfaisante.

Les actifs composant les patrimoines de PF1 et PF2 subissent des évolutions de valeurs différentes.

Les experts ont sanctionné les immeubles présentant des locaux vacants. Ce-

pendant, nombre d'actifs immobiliers voient leurs valeurs d'expertise en hausse grâce : à une amélioration de leur taux d'occupation, à une augmentation de leurs loyers de renouvellement ou de relocation, et à l'effet d'une indexation significative des loyers en 2008.

Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce, même en tenant compte d'un environnement économique incertain. Les valeurs vénales et locatives par m² sont éloignées de valeurs que nous considérons comme spéculatives par rapport à la situation économique.

Arbitrages

En 2008, vos Sociétés ont poursuivi leur politique d'arbitrage en cédant, dans des conditions favorables, les actifs les moins satisfaisants en terme de contribution aux résultats. Ces cessions ont été réalisées en fonction des opportunités de prix offerts. Ainsi la Société de Gestion a procédé dans l'année à la vente de différents

actifs de PF1 et PF2, pour des montants net vendeur respectifs de 2 075 250 € et de 1 964 250 € dégageant un résultat de -128 386 € sur PF1 et +516 843 € sur PF2.

Toutes les ventes ont été réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise de fin 2007. Les prix net vendeur obtenus pour les cessions 2008 font apparaître, par rapport aux valeurs d'expertise, une augmentation de 5,98% pour PF1 et de 5,15% pour PF2.

Parallèlement, votre Société de Gestion prend toutes dispositions pour investir la trésorerie disponible, en fonction des opportunités, dans de nouveaux produits immobiliers à revenus sécurisés à moyen et long terme.

Comme pour l'exercice précédent, en vous proposant une résolution, nous souhaitons renouveler une rémunération plafonnée à 1,25% du prix net sur les ventes et les achats qui seront réalisés au cours de l'année 2009, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.



NEUILLY (92)
Rue des
Graviers

Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	7,22%	9,05%	9,89%
BUREAUX	6,79%	8,63%	9,29%
ACTIVITÉS	9,13%	9,52%	10,23%
ENTREPÔTS		9,89%	9,81%
TERRAIN			4,61%

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance
DONNÉES EXPERTISES 2008 / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%)

Une politique d'investissement au rythme des opportunités

Compte tenu de la perception du marché de l'immobilier d'entreprise, votre Société de Gestion a procédé à deux acquisitions en 2008. La première concerne un immeuble indépendant, à usage de bureaux et situé en centre ville de Rennes. Il représente un investissement total de 6 159 745 € avec travaux (frais et droit inclus hors TVA) pour une surface de 2 274 m². Les locaux sont loués à l'Armée de l'Air, la SNCF et l'Université de Bretagne. Acquis en indivision, ils sont détenus à 30% par PF1 et 70% par PF2.

La seconde concerne le second bâtiment Eolis 2 à Colomiers. PF1/PF2 étant déjà propriétaires d'Eolis 1.

Vos SCPI conservent une trésorerie disponible significative qui s'élève au 31 décembre 2008, après engagements en VEFA, à :

- 8 747 448 € pour PF1

- 7 890 133 € pour PF2

Elle permettra à vos Sociétés de saisir de prochaines opportunités à des conditions financières beaucoup plus favorables, contribuant ainsi à l'amélioration des revenus immobiliers.

Emprunts

En 2008, PF1 et PF2 n'ont pas eu recours à un nouvel emprunt.

En 2009, compte tenu du contexte plus favorable des marchés de l'investissement en immobilier d'entreprise, vos Sociétés pourraient identifier des opportunités d'acquisition. Pour les saisir, le financement pourrait être assuré par le recours au crédit dans des proportions qu'il convient de relever de 10 à 20% au maximum de la valeur de réalisation de votre Société.

Le recours à l'emprunt sera naturellement effectué avec prudence en veillant à ne pas obérer la capacité de distribution de vos Sociétés.

Tel est l'objectif d'une résolution soumise au vote de votre Assemblée.



NANTES (94)
Rue de Crucy





PARIS (75)
Rue Vieille
de Temple



Perspectives 2009. La sécurisation des revenus

L'économie française, qui a considérablement ralenti fin 2008, ne devrait pas échapper à la récession en 2009. Le taux de croissance prévisionnel du PIB est annoncé entre -1 et -1,7% pour la France. Les moteurs de l'immobilier d'entreprise (liquidité du marché, croissance économique et création d'emplois) fonctionneront donc au ralenti.

La formation des prix de l'immobilier d'entreprise est largement subordonnée au volume des liquidités prêtes à s'investir sur ce marché. Dopé par des liquidités mondiales en abondance et par la facilité du recours à l'emprunt à des taux d'intérêt largement inférieurs aux taux de rendement des immeubles (effet de levier positif), le marché de l'immobilier d'entreprise a connu des volumes annuels records d'investissements. Malgré des taux d'intérêt en hausse et des taux de rendement des immeubles en baisse, 2007 fut une année record en terme d'investissement immobilier. Les investisseurs

anticipaient des loyers à la hausse. Faute de croissance économique, la correction actuelle était inévitable.

En conséquence, 2009 sera une année favorable pour tout investisseur sur le marché immobilier car les taux de rendement net des immeubles sont revus à la hausse, les taux d'intérêt d'emprunt orientés à la baisse et la concurrence nettement moins aiguë. Il sera cependant nécessaire d'être encore plus attentif à la qualité des locataires et au niveau des loyers pratiqués afin d'assurer la meilleure pérennité locative.

La croissance du PIB est également un moteur pour l'immobilier d'entreprise. Le développement de richesses et la création d'emplois entraînent naturellement la demande de surfaces de bureaux et d'activités.

Or, les prévisions de croissance de l'économie française pour 2009 sont négatives avec pour conséquences immédiates une augmentation du chômage, qui entraînera une baisse des besoins immobiliers des entreprises, ainsi qu'une recherche d'économie des charges fixes comme le loyer. Les secteurs les plus touchés seront probablement liés aux industries du textile, à l'équipement des foyers, à l'automobile et l'intérim. L'industrie pharmaceutique, la construction spatiale, les télécommunications et les assurances devraient rester en bonne santé.

Les plans de relance adoptés par le gouvernement auront nécessairement un impact qui sera probablement plus visible au second semestre de l'année 2009.

Néanmoins, vos SCPI abordent cette année délicate avec de réels avantages.

LOGNES (77)
Le Mandinet
Boulevard du Mandinet



Les vrais atouts de PF1 et PF2

- Une modernisation du patrimoine engagée par la cession de plus de 50 millions d'euros d'actifs immobiliers fin 2007.
- Une trésorerie disponible de plus de 15 millions d'euros prête à saisir les opportunités de marché.
- Une diversification des risques locataires.
- Un loyer moyen au m² par nature de surface et par secteur géographique prudent permettant d'aborder 2009 avec sérénité.
- Un report à nouveau pour chacune de vos SCPI qui constitue un amortisseur capable de faire face à l'aléa conjoncturel.
- Des provisions et une dotation annuelle pour grosses réparations suffisantes afin d'améliorer la qualité des immeubles et d'affronter la concurrence dans les meilleures conditions.
- Des libérations de locaux maîtrisées en 2009 grâce à un dialogue permanent avec les locataires et en favorisant la négociation en vue de leur maintien dans les locaux.

Fin Bail

Risque 2009 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2009 (nb baux)

Échéance triennale

Risque exp triennale 2009 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2009 (nb baux)

Risque total

Risque 2009 (montant des loyers en €)

Avec ces atouts, PF1 et PF2 viseront à assurer en 2009 la sécurisation des loyers de leurs immeubles. Pour y parvenir, PERIAL Asset Management a adopté, dès juin 2008, une stratégie active en renforçant sa présence sur le terrain auprès des locataires, pour mieux anticiper leurs besoins et pérenniser leurs baux, en renégociant éventuellement les conditions de ces derniers en contrepartie d'un report de la date contractuelle de congé.

Une politique de cession d'actifs

PF1 et PF2 poursuivront, au cours de l'exercice et uniquement en fonction des opportunités, les ventes d'actifs immobiliers ciblés ayant une contribution au résultat, actuel ou futur, inférieure à la moyenne du patrimoine.

Les prévisions nous conduisent à envisa-

ger un montant de vente compris entre 3 et 7 millions d'euros pour 2009. Ce produit de la vente permettra d'augmenter la trésorerie disponible pour de nouveaux investissements immobiliers.

Un contexte favorable à l'investissement

Compte tenu de notre analyse du marché de l'immobilier d'entreprise, 2009 sera une année très favorable pour acquérir de nouveaux immeubles à des rendements nets en forte hausse avec des locataires de qualité et un revenu sécurisé.

Forte de la trésorerie disponible de vos SCPI et de la possibilité de recourir au crédit dans les limites autorisées par l'Assemblée Générale, PERIAL Asset Management veillera plus que jamais à saisir les opportunités d'achat qui renforceront la capacité de distribution de revenus.

OPCI / SCPI

Les OPCI créés en 2008 sont, dans leur très grande majorité, des produits destinés à une clientèle d'institutionnels et les OPCI «grand public», dont certains pourraient à terme se substituer à la SCPI, n'ont pas été lancés compte tenu d'un contexte financier difficile.

Votre Société de Gestion a déjà présenté un comparatif dont il ressort que SCPI et OPCI sont des produits distincts.

En l'état actuel de la réglementation, l'éventuelle transformation de la SCPI en OPCI n'est théoriquement pas possible. En effet, la loi offre un choix entre fiscalité immobilière et mobilière en optant pour l'une et l'autre des formes d'OPCI (FPI revenus fonciers) et SPICAV (revenus de capitaux mobiliers). Le schéma de transformation n'est pas encore défini notamment pour intégrer la possibilité d'un changement de fiscalité.

Des règles juridiques, fiscales et comptables devraient venir préciser ce schéma. Votre Société de Gestion considère donc qu'il est, en l'état actuel de la réglementation, prématuré de vous soumettre le maintien ou la transformation de vos SCPI. Nous vous tiendrons informés de l'évolution de cette réglementation afin que vous puissiez opter le moment venu en ayant connaissance de toutes les possibilités.

Votre Société de Gestion a l'obligation de vous proposer avant 2012 la possibilité de transformer ou non votre SCPI en OPCI, vous aurez à vous prononcer lors d'une AGE, seule décisionnaire en cette matière.

PF1

PF2

3 358 452 €	1 840 553 €
20	68

1 826 476 €	2 077 955 €
23	25

5 184 927 €	3 918 508 €
-------------	-------------



COLOMIERS (31)
Avenue Yves
Brunaud

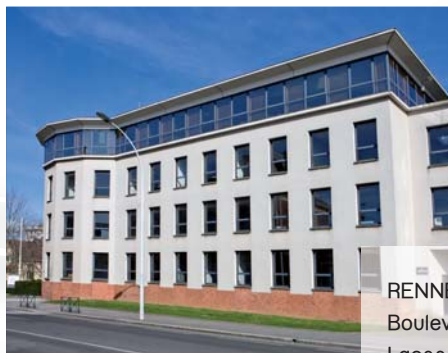
MONTPELLIER (34)
Les Clos des Muses
Rue Raimon de Trencavel



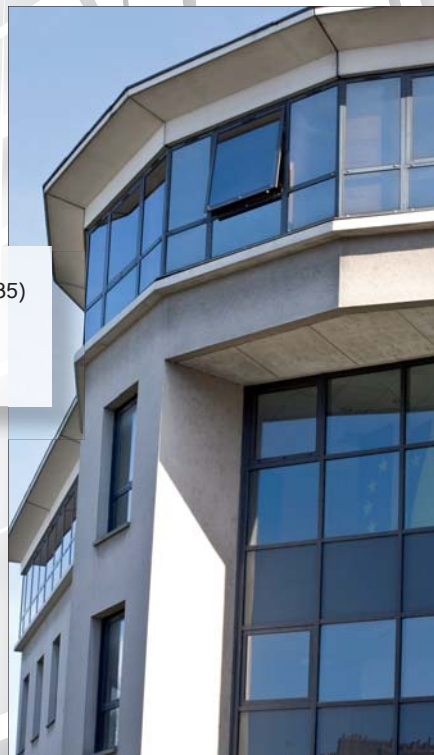
NEUILLY (92)
Rue des
Graviers



COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud



RENNES (35)
Boulevard
Laennec



NANTES (44)
Rue de Crucy



BOURGES (18)
Place Planchat



NEULLY (92)
Rue des
Graviers



COMPTES ANNUELS

Pour PF1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 28 569 149 € contre 27 820 241 € en 2007.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 1 407 551 € contre 797 658 € en 2007.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 17 321 259 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

• bénéfice de l'exercice :	17 321 259 €
• report à nouveau :	+ 6 824 537 €
	24 145 796 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : 17 545 695 €.

- d'affecter au report à nouveau le solde de : 6 600 102 €.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 26,20 €, contre 25,50 € en 2007 et 24,80 € en 2006.

Le report à nouveau représentera 9,86 € par part, contre 10,19 € en 2007, soit 137 jours de distribution.

Évolution du capital (en €)

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 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2004	102 461 499	0	669 683	11 612	0	319,58 *
2005	102 461 499	0	669 683	11 400	0	357,64 *
2006	102 461 499	0	669 683	11 309	0	379,13 *
2007	102 461 499	0	669 683	11 144	0	419,59 *
2008	102 461 499	0	669 683	11 078	0	417,33 *

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

* Dernier prix d'exécution constaté au cours du trimestre.

Année	2004		2005		2006		2007		2008	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	30,25	95,87	30,77	95,97	32,07	95,04	32,90	94,74	32,33	92,50
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,62	1,96	0,51	1,58	0,98	2,92	1,19	3,43	2,10	6,01
Produits divers	0,68	2,17	0,79	2,46	0,69	2,04	0,64	1,83	0,52	1,49
TOTAL DES REVENUS CHARGES (1)	31,55	100,00	32,07	100,00	33,74	100,00	34,73	100,00	34,95	100,00
Commission de gestion	3,08	9,76	3,13	9,77	3,30	9,78	3,39	9,77	3,44	9,85
Autres frais de gestion	1,53	4,83	1,28	4,02	1,53	4,51	1,98	5,70	1,51	4,32
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,27	7,21	3,15	9,81	2,52	7,48	2,96	8,51	1,80	5,15
Charges locatives non récupérables	1,72	5,44	2,04	6,36	1,79	5,29	1,94	5,58	1,82	5,22
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,60	27,25	9,61	29,95	9,14	27,06	10,27	29,57	8,57	24,54
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres	0,61	1,95								
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	- 0,11	- 0,35	- 0,96	- 2,99	- 0,34	- 1,00	-0,85	-2,44	0,99	2,83
- autres	0,13	0,41	0,72	2,24	- 1,21	- 3,58	-0,21	-0,60	-0,48	-1,37
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,63	2,00	- 0,24	- 0,75	- 1,55	- 4,58	-1,05	-3,03	0,51	1,46
TOTAL CHARGES	9,23	29,25	9,36	29,20	7,58	22,48	9,22	26,54	9,09	26,00
RÉSULTAT COURANT	22,32	70,75	22,70	70,80	26,16	77,52	25,51	73,46	25,86	74,00
Variation report à nouveau	0,92	2,92	0,50	1,57	1,36	4,04	0,01	0,04	-0,34	-0,97
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,40	67,83	22,20	69,23	24,80	73,48	25,50	73,42	26,20	74,97
Revenus distribués après prélèvement libératoire	21,24	67,32	22,06	68,79	24,60	72,89	25,24	72,67	25,60	73,25

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

Évolution du prix de la part (en €)

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	305,73	319,58	357,64	379,13	419,59
Dividende versé au titre de l'année	21,40	22,20	24,80	25,50	26,20
Rendement de la part en % (1)	6,91 %	6,75 %	6,78 %	6,41%	5,96%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	8,80	8,82	10,18	10,19	9,86

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

* Prix acquéreur frais inclus.

BORDEAUX (33)
Les Bureaux
du Parc
Rue Jean Gabriel
Domergue



Après



Avant

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/07*	Variation 2008	Total 31/12/08
Fonds collectés	255 403 576		255 403 576
+ Cessions d'immeubles	57 049 460	2 075 250	59 124 710
+ Divers (Emprunt)	3 030 954		3 030 954
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	269 240 921	8 916 403	278 157 325
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	4 177 099	- 164 119	4 012 979
= SOMME RESTANT À INVESTIR	18 847 463	- 6 677 034	12 170 430**

* Depuis l'origine de la société. ** Hors engagement sur les acquisitions d'immeubles signées en l'état futur d'achèvement (VEFA). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 8 747 448 €.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2004	14 020	2,09 %	921	NS	-
2005	19 564	2,92 %	238	NS	-
2006	15 052	2,25 %	152	NS	-
2007	17 308	2,58 %	30	NS	-
2008	15 929	2,38 %	1 764	NS	-

Pour **PF2**
Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 19 905 141 € contre 19 911 866 € en 2007.
Les produits de trésorerie se sont élevés à 1 109 156 € contre 638 088 € en 2007.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 12 189 972 €.
Sur le bénéfice net distribuable soit :
• bénéfice de l'exercice : 12 189 972 €
• report à nouveau : + 3 954 370 €

16 144 342 €

Nous vous proposons :
• de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : 12 521 678 €,
• d'affecter au report à nouveau le solde de : 3 622 664 €.
Le revenu par part s'élèvera ainsi à 25,20 €, contre 24,60 € en 2007 et 23,90 € en 2006.
Le report à nouveau représentera 7,29 € par part, contre 7,96 € en 2007, soit 106 jours de distribution.

RENNES (35)
Le Moulin
du Comte
Rue Jules Vallès

RENNES (35)
Boulevard
Laennec

Évolution du capital (en €)

Date de création : 1966. 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 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2004	76 024 476	0	496 892	8 848	0	338,03 *
2005	76 024 476	0	496 892	8 696	0	351,88 *
2006	76 024 476	0	496 892	8 631	0	380,29 *
2007	76 024 476	0	496 892	8 534	0	412,65 *
2008	76 024 476	0	496 892	8 520	0	424,21 *

[1] Prix payé par le souscripteur d'une part (prix de souscription en période d'augmentation de capital).
* Dernier prix d'exécution constaté au cours du trimestre.

PF2 Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € H.T.)

Année	2004		2005		2006		2007		2008	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	30,45	95,85	30,18	96,38	31,71	95,98	32,24	94,97	31,14	91,86
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,50	1,58	0,48	1,53	0,96	2,89	1,28	3,77	2,23	6,58
Produits divers	0,81	2,57	0,65	2,09	0,37	1,13	0,43	1,26	0,53	1,56
TOTAL DES REVENUS	31,77	100,00	31,31	100,00	33,04	100,00	34,05	100,00	33,90	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	3,09	9,73	3,08	9,84	3,26	9,87	3,34	9,82	3,33	9,81
Autres frais de gestion	1,16	3,65	1,11	3,55	1,39	4,23	2,39	7,01	1,42	4,19
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,94	6,12	2,45	7,81	1,36	4,13	2,82	8,30	1,88	5,55
Charges locatives non récupérables	1,91	6,00	2,32	7,41	1,92	5,81	2,08	6,10	1,91	5,63
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,10	25,50	8,96	28,61	7,93	24,04	10,63	31,22	8,54	25,18
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres	0,53	1,68								
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,27	0,85	- 0,45	- 1,45	0,48	1,45	- 0,84	- 2,47	0,92	2,71
- autres	0,03	0,09	0,31	0,99	- 0,47	- 1,41	- 0,08	- 0,24	- 0,09	- 0,27
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,83	2,62	- 0,14	- 0,45	0,01	0,04	- 0,92	- 2,71	0,83	2,45
TOTAL CHARGES	8,94	28,13	8,82	28,16	7,95	24,08	9,71	28,51	9,37	27,63
RÉSULTAT COURANT	22,83	71,87	22,50	71,84	25,09	75,92	24,34	71,49	24,53	72,37
Variation report à nouveau	0,33	1,05	- 0,30	- 0,97	1,19	3,59	- 0,26	- 0,76	- 0,67	- 1,98
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,50	70,82	22,80	72,81	23,90	72,33	24,60	72,25	25,20	74,34
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,37	70,41	22,67	72,40	23,72	71,79	24,32	71,43	24,57	72,48

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2004	10 046	2,02 %	407	NS	-
2005	13 290	2,67 %	312	NS	-
2006	11 359	2,29 %	239	NS	-
2007	10 707	2,15 %	239	NS	-
2008	12 053	2,43 %	1 304	NS	-

COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud



BERNIN (38)
Parc
des Fontaines

Évolution du prix de la part (en €)

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	329,96	338,03	351,88	380,29	412,65
Dividende versé au titre de l'année	22,50	22,80	23,90	24,60	25,20
Rendement de la part en % (1)	6,72 %	6,60 %	6,50 %	6,20 %	5,98 %
Report à nouveau cumulé par part (en €)	7,80	7,03	8,22	7,96	7,29

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

* Prix acquéreur frais inclus.

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/07*	Variation 2008	Total 31/12/08
Fonds collectés	182 169 245		182 169 245
+ Cessions d'immeubles	42 400 834	1 964 250	44 365 084
+ Divers (Emprunt)	2 935 750		2 935 750
- Commission de souscription	16 560 841		16 560 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	187 319 193	11 218 019	198 537 212
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	3 115 159	- 56 245	3 058 913
= SOMME RESTANT À INVESTIR	20 510 638	- 9197 524	11 313 114**

*Depuis l'origine de la société. **Hors engagement sur les acquisitions d'immeubles signées en l'état futur d'achèvement (VEFA).

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 7 890 133 €.



Ange
Le BRUCHEC
Président
du Conseil
de Surveillance
de PF1

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs
les Associés de la Participation Foncière 1

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI. Lors de chaque réunion, la Société de Gestion nous a présenté les documents comptables et les dossiers relatifs à la situation de La Participation Foncière 1. Nous avons pu examiner ces documents, recevoir toutes les explications à nos demandes, entendre les avis du Commissaire aux Comptes, et pu ainsi largement débattre de l'évolution des affaires en cours.

Nous considérons dès lors que notre mission a été accomplie dans des conditions très satisfaisantes.

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

PATRIMOINE SOCIAL

L'expertise annuelle réalisée par la Société Foncier Expertise montre une variation négative de la valeur de notre patrimoine : à périmètre égal, cette valeur est en baisse de 1,48% par rapport à 2007, marquant une rupture avec le mouvement de hausse régulière que nous constatons depuis plusieurs années. Dans un marché de l'immobilier incertain, les experts ont fait preuve de prudence et ont sanctionné les immeubles présentant des locaux vacants.

Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2008 est de 91,29%, contre 92% au 31 décembre 2007. Ce taux d'occupation a même connu un point bas à 91,01% au cours du second trimestre 2008, lié à l'évolution de l'environnement économique.

Afin de pouvoir répondre aux exigences du marché immobilier, il est primordial de maintenir et même améliorer la qualité de notre patrimoine, laquelle dépend évidemment de notre capacité à constituer une provision pour grosses réparations en adéquation avec les tranches annuelles de travaux. Votre Conseil surveille avec beaucoup de vigilance l'évolution respective des montants comptables de ces deux postes, et a accueilli favorablement la programmation d'une provision exceptionnelle de 300 000 € pour 2008.

La qualité de notre patrimoine découle aussi des décisions d'arbitrage qui permettent d'éliminer les immeubles présentant des aléas de rendement. Après la vente d'un important portefeuille d'immeubles en novembre 2007, pour lequel PF1 était concernée à hauteur de plus de 26 M€, les ventes de l'année 2008 s'élèvent à 2,1 millions d'€.

LES DIVIDENDES

Malgré la hausse des loyers négociés lors des relocations, la baisse du taux d'occupation a entraîné une légère diminution des recettes locatives.

Par contre les produits financiers ont fortement progressé en raison de l'augmentation de la trésorerie de notre SCPI, consécutive au solde des ventes d'actifs réalisées fin 2007 et non encore réinvesti, ainsi qu'à la hausse des taux de rémunération.

Globalement, les résultats de l'exercice permettent une progression des dividendes. Les revenus de nos parts ont pu à nouveau être améliorés, passant de 25,50 € en 2007 à 26,20 € en 2008.

Il faut souligner que cette hausse des dividendes est réalisée en maintenant un report à nouveau conséquent, correspondant à 137 jours de distribution.

Ce niveau des réserves de notre Société permet donc d'envisager avec confiance la distribution des dividendes futurs.

LA VALEUR DE LA PART

Le fonctionnement du marché secondaire pendant l'année 2008 montre un volume d'échange en légère diminution, passant de 17 308 parts en 2007 à 15 929 parts en 2008, soit 2,38% du capital de PF1.

Le prix d'exécution (c'est-à-dire le prix net revenant au vendeur) a poursuivi sa hausse pendant l'année 2008, passant de 363 € au 31 décembre 2007 à 387 € au 31 décembre 2008. En un an, la hausse atteint donc 6,61% sur le marché secondaire, tout en offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,86%.

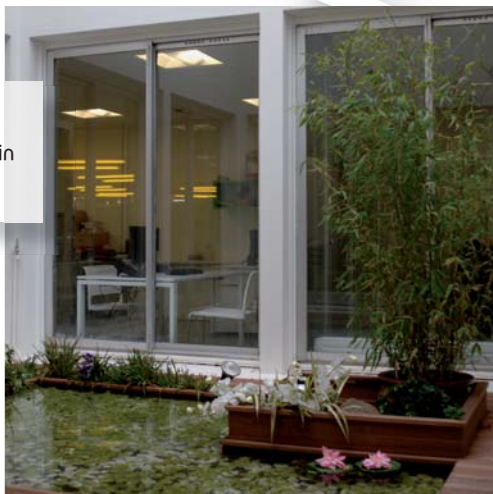
CONCLUSIONS

Les indicateurs de valeur et de rendement de notre SCPI ont bien résisté aux secousses que le monde économique a connues durant l'année 2008. La capacité de PF1 à générer des revenus réguliers, aidée en cela par les choix stratégiques de notre Société de Gestion, confirme la fiabilité de ce placement.

Ainsi, après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier qui sont soumises au vote de l'Assemblée Générale, votre Conseil émet-il 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.

Comme chaque année, vous allez procéder à l'élection de Membres du Conseil de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers sortants qui se représentent à vos suffrages.

PARIS (75)
Rue du Moulin
des Prés





André
POGGIO
Président
du Conseil
de Surveillance
de PF2

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs
les Associés de la Participation Foncière 2

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI. Lors de chaque réunion, la Société de Gestion nous a présenté les documents comptables et les dossiers relatifs à la situation de La Participation Foncière 2. Nous avons pu examiner ces documents, recevoir toutes les explications à nos demandes, entendre les avis du Commissaire aux Comptes, et pu ainsi largement débattre de l'évolution des affaires en cours.

Nous considérons dès lors que notre mission a été accomplie dans des conditions très satisfaisantes.

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

LE PATRIMOINE SOCIAL

L'expertise annuelle réalisée par la Société Foncier Expertise montre une variation négative de la valeur de notre patrimoine : à périmètre égal, cette valeur est en baisse de 1,32% par rapport à 2007, marquant une rupture avec le mouvement de hausse régulière que nous constatons depuis plusieurs années. Dans un marché de l'immobilier incertain, les experts ont fait preuve de prudence et ont sanctionné les immeubles présentant des locaux vacants.

Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2008 est de 91,56%, contre 92,93% au 31 décembre 2007. Ce taux d'occupation a même connu un point bas à 89,98% au cours du second trimestre 2008, lié à l'évolution de l'environnement économique.

Afin de pouvoir répondre aux exigences du marché immobilier, il est primordial de maintenir et même améliorer la qualité de notre patrimoine, laquelle dépend évidemment de notre capacité à constituer une provision pour grosses réparations en adéquation avec les tranches annuelles de travaux. Votre Conseil surveille avec beaucoup de vigilance l'évolution respective des montants comptables de ces deux postes, et a accueilli favorablement la programmation d'une provision exceptionnelle de 250 000 € pour 2008.

La qualité de notre patrimoine découle aussi des décisions d'arbitrage qui permettent d'éliminer les immeubles présentant des aléas de rendement. Après la vente d'un important portefeuille d'immeubles en novembre 2007, pour lequel PF2 était concernée à hauteur de plus de 27 M€, les ventes de l'année 2008 s'élèvent à 2 millions d'€.

LES DIVIDENDES

Malgré la hausse des loyers négociés lors des relocations, la baisse du taux d'occupation a entraîné une légère diminution des recettes locatives.

Par contre, les produits financiers ont fortement progressé en raison de l'augmentation de la trésorerie de notre SCPI, consécutive au solde des ventes d'actifs réalisées fin 2007 et non encore réinvesti, ainsi qu'à la hausse des taux de rémunération.

Globalement, les résultats de l'exercice permettent une progression des dividendes. Les revenus de nos parts ont pu à nouveau être améliorés, passant de 24,60 € en 2007 à 25,20 € en 2008. Il faut souligner que cette hausse des dividendes est réalisée en maintenant un report à nouveau conséquent, correspondant à 106 jours de distribution.

Ce niveau des réserves de notre Société permet donc d'envisager avec confiance la distribution des dividendes futurs.

LA VALEUR DE LA PART

Le fonctionnement du marché secondaire pendant l'année 2008 montre un volume d'échange en augmentation, passant de 10 707 parts en 2007 à 12 053 parts en 2008, soit 2,43% du capital de PF2.

Le prix d'exécution (c'est-à-dire le prix net revenant au vendeur) a poursuivi sa hausse pendant l'année 2008, passant de 357 € au 31 décembre 2007 à 367 € au 31 décembre 2008. En un an, la hausse atteint donc 2,80% sur le marché secondaire, tout en offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,94%.

CONCLUSIONS

Les indicateurs de valeur et de rendement de notre SCPI ont bien résisté aux secousses que le monde économique a connues durant l'année 2008. La capacité de PF1 à générer des revenus réguliers, aidée en cela par les choix stratégiques de notre Société de Gestion, confirme la fiabilité de ce placement.

Ainsi, après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier qui sont soumises au vote de l'Assemblée Générale, votre Conseil émet-il 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.

Comme chaque année, vous allez procéder à l'élection de Membres du Conseil de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers sortants qui se représentent à vos suffrages.

MONTPELLIER (34)
Les Clos des Muses
Rue Raimon de Trencavel

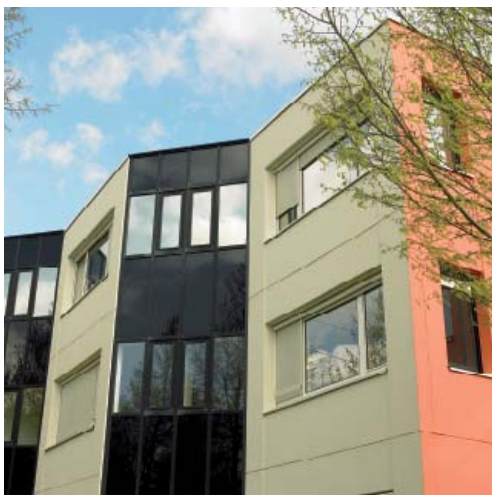


NANTES (44)
Rue de Crucy



NEUILLY (92)
Rue des
Graviers





RENNES (35)
Le Moulin
du Comte
Rue Jules Vallès

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux Associés,
En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 20 juin 2007.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier,

par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans l'État du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;

- La note «Plan d'entretien des immeubles locatifs» (III) de l'annexe mentionne en particulier le changement d'estimation intervenu sur l'exercice au niveau du calcul de la provision pour grosses réparations.

J'ai vérifié le caractère approprié de ce changement et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Mézy sur Seine, le 23 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux Associés,
En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, j'ai été avisé des conventions conclues au cours de l'exercice.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres 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 mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

AVEC LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉES PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

Votre Société a versé à cette filiale du Groupe PERIAL des honoraires de transaction d'un montant de 6 869 € hors taxes (commission forfaitaire) pour l'acquisition de parkings à Toulouse.

Elle a également versé des commissions sur ventes d'un montant de 2 750 € hors taxes (5% du prix de vente) lors de la cession d'un bien à Évry.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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.

Avec la société PERIAL Asset Management

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

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

Au titre de l'exercice 2008, votre Société a pris en charge un montant de 2 305 217 € hors taxes.

- Une commission de souscription.

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

- Une commission de cession de parts.

Aucune commission de cession n'a également été versée par votre Société au cours de l'exercice 2008.

Au terme d'une décision votée annuellement en Assemblée Générale, votre Société de Gestion est autorisée à facturer des commissions d'arbitrage calculées au taux de 1,25% sur le prix de vente net vendeur ou sur le prix d'achat hors taxes et hors droits constatés sur les acquisitions et cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice.

A ce titre, votre Société a pris en charge en 2008 un montant de 78 548 € hors taxes.

Avec d'autres sociétés du Groupe

- Honoraires d'état des lieux.

La société PERIAL Property Management a facturé pour cet exercice la somme de 9 032 € hors taxes.

- Honoraires de recherche locataires.

A ce titre, votre Société a versé sur l'exercice 2008 à la société PERIAL Property Management 33 581 € hors taxes d'honoraires.

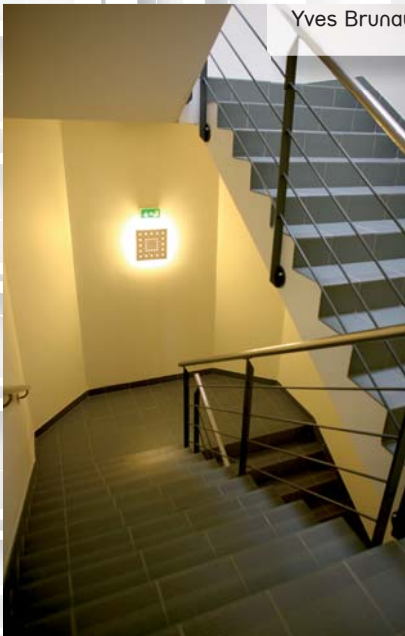
- Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La société PERIAL Développement a facturé pour cet exercice 10 398 € hors taxes d'honoraires de suivi de chantier (4% maximum du montant H.T. des travaux).

Mézy sur Seine, le 23 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET

COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud





NEUILLY (92)
Rue
des Gravieres



Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2 tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 20 juin 2007.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres mé-

thodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans l'État du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;
- La note «Plan d'entretien des immeu-

bles locatifs» (III) de l'annexe mentionne en particulier le changement d'estimation intervenu sur l'exercice au niveau du calcul de la provision pour grosses réparations.

J'ai vérifié le caractère approprié de ce changement et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Mézy sur Seine, le 23 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux Associés,
En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, j'ai été avisé des conventions conclues au cours de l'exercice.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres 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 mis en oeuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



NANTES (44)
Rue de Crucy



LOGNES (77)
Le Mandinet
Boulevard du Mandinet

AVEC LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉES PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

Votre Société a versé à cette filiale du Groupe PERIAL des honoraires de transaction d'un montant de 1 717 € hors taxes (commission forfaitaire) pour l'acquisition de parkings à Toulouse.

Elle a également versé des commissions sur ventes d'un montant de 12 750 € hors taxes lors de la cession de biens à Paris et à Évry.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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.

Avec la société PERIAL Asset Management

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

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

Au titre de l'exercice 2008, votre Société a pris en charge un montant de 1 652 912 € hors taxes.

- Une commission de souscription.

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

- Une commission de cession de parts.

Aucune commission de cession n'a également été versée par votre Société au cours de l'exercice 2008.

Au terme d'une décision votée annuellement en Assemblée Générale, votre Société de Gestion est autorisée à facturer des commissions d'arbitrage calculées au taux de 1,25% sur le prix de vente net vendeur ou sur le prix d'achat hors taxes et hors droits constatés sur les acquisitions et cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice.

A ce titre, votre Société a pris en charge en 2008 un montant de 99 161 € hors taxes.

Avec d'autres sociétés du Groupe

- Honoraires d'état des lieux.

La société PERIAL Property Management a facturé pour cet exercice la somme de 5 392 € hors taxes.

- Honoraires de recherche locataires.

A ce titre, votre société a versé sur l'exercice 2008 à la société PERIAL Property Management 33 581 € hors taxes d'honoraires.

- Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La société PERIAL Développement a facturé pour cet exercice 2 599 € hors taxes d'honoraires de suivi de chantier (4% maximum du montant H.T. des travaux).

Mézy sur Seine, le 23 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



NEUILLY (92)
Rue
des Gravieres

PF I	31 Décembre 2008		31 Décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 209 733 233	+ 270 515 119	+ 203 987 334	+ 268 109 002
Immobilisations en cours	+ 3 384 047		+ 2 417 179	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immo.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation except. d'immo.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 263 282		- 601 430	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	211 853 998	270 515 119	205 803 082	268 109 002
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 153 784	+ 153 784	+ 136 537	+ 136 537
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 026 338	+ 2 026 338	+ 1 668 086	+ 1 668 086
Autres créances	+ 6 144 888	+ 6 144 888	+ 8 045 662	+ 8 045 662
Provisions pour dépréciation des créances	- 497 866	- 497 866	- 619 026	- 619 026
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			+ 800 000	+ 850 709
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 31 733 722	+ 31 733 722	+ 37 254 640	+ 37 254 640
Provisions pour risques et charges	- 62 679	- 62 679	- 265 078	- 265 078
Dettes				
Dettes financières	- 6 502 201	- 6 502 201	- 6 614 926	- 6 614 926
Dettes d'exploitation	- 6 530 643	- 6 530 643	- 7 752 382	- 7 752 382
Dettes diverses	- 8 041 530	- 8 041 530	- 7 724 001	- 7 724 001
TOTAL 2	18 423 811	18 423 811	24 929 513	24 980 222
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 12 194	- 12 194	- 34 236	- 34 236
TOTAL 3	- 12 194	- 12 194	- 34 236	- 34 236
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	230 265 614		230 698 358	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		288 926 736		293 054 987



COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2008 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2008 Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	102 461 499			102 461 499
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	129 723 570			129 723 570
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 269 837		- 79 922	- 2 349 759
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation	164 108			164 108
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 6 205 519		- 128 386	- 6 333 905
Réserves				
Report à nouveau	6 815 127	9 410		6 824 537
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	17 086 327	- 17 086 327	17 321 259	17 321 259
Acomptes sur distribution	- 17 076 917	17 076 917	- 17 545 695	- 17 545 695
TOTAL GÉNÉRAL	230 698 358		- 432 744	230 265 614

RENNES (35)
Boulevard Laennec



LOGNES (77)
Le Mandinet
Boulevard du Mandinet



RENNES (35)
Boulevard
Laennec



Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2008	Totaux partiels	31 déc. 2007	Totaux partiels
Charges immobilières		9 132 387		8 819 743
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 704 985		5 541 070	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	238 720		174 509	
Grosses réparations	966 590		1 805 606	
Autres charges immobilières	1 222 092		1 298 559	
Charges d'exploitation de la société		4 895 358		5 124 426
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 305 217		2 272 251	
Diverses charges d'exploitation	733 676		1 287 384	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	228 023		326 364	
Provisions pour grosses réparations	1 628 442		1 238 427	
Provisions pour risques et charges diverses				
Autres charges				
Charges financières		105 843		118 477
Charges financières diverses	105 843		118 477	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		255 332		105
Charges exceptionnelles	255 332		105	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	14 388 920	14 388 920	14 062 751	14 062 751
BÉNÉFICE NET		17 321 259		17 086 327
TOTAL GÉNÉRAL		31 710 179		31 149 078



COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2008	Totaux partiels	31 déc. 2007	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		28 569 149		27 820 241
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	21 650 305		22 034 157	
Charges facturées	6 704 985		5 541 070	
Produits annexes	213 859		245 014	
Autres produits		1 396 325		2 349 493
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	349 183		141 546	
Provisions pour grosses réparations	966 590		1 805 606	
Provisions pour risques et charges divers			323 251	
Transfert de charges d'exploitation	80 552		79 090	
Autres produits				
Produits financiers		1 407 551		797 658
Divers produits financiers	1 407 551		797 658	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		337 155		181 686
Produits exceptionnels	134 756		181 686	
Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles	202 399			
TOTAL DES PRODUITS	31 710 179	31 710 179	31 149 078	31 149 078
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		31 710 179		31 149 078



NEUILLY (92)
Rue
des Gravieres



La Participation Foncière 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2008 :

- L'«État du patrimoine» de la Société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 230 265 614 € et une valeur estimée totale de 288 926 736 €.
- Le bénéfice s'établit à 17 321 259 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 26,20 €.
- Le capital social s'élève à 102 461 499 €, divisé en 669 683 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999, homologuant le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. Les documents de synthèse comprennent depuis les exercices ouverts à compter du 01/01/2000 l'«État du patrimoine», le ta-

bleau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), à l'exception des acquisitions antérieures au 31/12/72 qui avaient fait l'objet d'une réévaluation. Les honoraires de transaction sont, depuis le 01/01/2005 (date d'application du règlement CRC n° 2004-06), considérés comme un élément du coût d'acquisition



NANTES (44)
Rues Louis Barthou
et Tardieu

de l'immeuble. 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 4 611 525 €, il se rattache à des constructions dont le montant est de 10 765 086 €. Le terrain sis à Chassieu rue du Progrès acquis en 2004 pour un montant de 2 026 300 € est loué par bail emphytéotique à la SCPI La Participation Foncière Opportunité. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation

par exemple) 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. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers et du Conseil National de la Comptabilité. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

La Société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 91 actualisations,

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	270 515 119	403,95
Valeur comptable	213 117 280	318,24
Valeur de réalisation	288 926 736	431,44
Valeur de reconstitution	336 513 100	502,50

27 révisions quinquennales et 4 premières expertises. Les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) sont retenus à hauteur des acomptes versés sur l'exercice

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS

Changement d'estimation de la provision pour grosses réparations 2008

Le taux de la dotation aux provisions pour grosses réparations est désormais révisé en fonction de l'indice BT01, il est passé de 0,60% à 0,62% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/08. L'actualisation début 2009 du plan quinquennal d'entretien a donné lieu à la prise en compte sur l'exercice 2008 d'une dotation complémentaire de 300 000 € afin de couvrir les dépenses prévisionnelles. Ce plan, élaboré par les services techniques, précise la nature et l'estimation des travaux prévus.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées pour leur montant HT après déduction éventuelle du dépôt de garantie.

Prélèvements sur prime d'émission

Depuis le 01/01/2005 (date d'application du règlement CRC n° 2004-06), les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

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

III - TABLEAUX CHIFFRÉS

État des provisions (en €)

	Montant au 01/01/08	Dotations de l'exercice**	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/08
Provisions pour grosses réparations	601 430	1 628 442	966 590	1 263 282
TOTAL	601 430	1 628 442	966 590	1 263 282

* Provision utilisée.

** Dotation à 0,62% plus dotation complémentaire de 300 000 €.

Immobilisations locatives (en €)

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/08	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/08
Terrains et immeubles locatifs	192 218 971	7 757 543	2 096 167	197 880 347
Agencement, aménagement	11 768 362	191 993	107 469	11 852 886
Immobilisation en cours	2 417 179	2 527 370	1 560 502	3 384 047
TOTAL	206 404 512	10 476 906	3 764 138	213 117 280

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2008		Valeurs 2007	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	189 029 614	230 213 619	182 297 232	228 189 002
Locaux industriels / entrepôts	2 522 241	3 745 000	2 522 241	3 934 000
Locaux commerciaux	6 084 502	17 849 000	6 104 117	17 541 000
Locaux d'activités	13 454 623	16 157 500	13 454 623	16 125 000
Terrains	2 026 300	2 550 000	2 026 300	2 320 000
TOTAL	213 117 280	270 515 119	206 404 513	268 109 002

L'«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 54 du présent document.



NANTES (44)
Rue de Crucy

Immobilisations financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances locataires et comptes rattachés

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

Autres créances (en €)

	2008	2007
Créances fiscales et sociales	115 857	797 193
Fournisseurs débiteurs	201	17
Débiteurs divers	38 097	184 733
Provisions sur charges versées aux syndics	5 990 733	7 063 719
TOTAL	6 144 888	8 045 662

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

La totalité du portefeuille de valeurs mobilières de placement, composé des FCP Plu-valor C et 2C a été cédé courant 2008.

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (31 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Neufilize O.B.C et Calyon.

Autres provisions (en €)

	Montant au 01/01/08	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/08
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	619 026	210 362	349 183	480 205
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	17 661	-	17 661
Provisions pour risques et charges **	265 078		202 399	62 679
TOTAL	884 104	228 023	551 582	560 545

* dont utilisée 191 507 € (créances irrécouvrables).

** La provision résiduelle concerne un contentieux locatif sur la Tour AURORA à Courbevoie.

La reprise de l'exercice couvre la charge exceptionnelle constatée suite à la condamnation définitive prononcée sur un autre contentieux locatif.

Dettes (en €)

Dettes financières

	2008	2007
Emprunts bancaires *	1 663 220	1 907 262
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 795 598	4 672 781
Soldes créditeurs de banques	43 384	34 883
TOTAL	6 502 202	6 614 926

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

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	1 459 507	1 082 628
Locataires, provisions sur charges reçues	4 399 416	5 177 488
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	671 720	1 492 267
TOTAL	6 530 643	7 752 382

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	743 078	663 356
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	69 816	254 570
Associés dividendes à payer	5 406 941	5 328 806
Créditeurs divers	1 821 694	1 477 269
TOTAL	8 041 529	7 724 001

Capitaux propres (en €)

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/08	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/08
Prime d'émission brute	129 723 570		129 723 570
Prélèvements sur P.E.			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 2 240 705	- 79 922*	- 2 320 627
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Total des prélèvements	- 2 269 837	- 79 922	- 2 349 759
PRIME D'ÉMISSION NETTE	127 453 733	- 79 922	127 373 811

* Frais acquisition principalement sur l'immeuble de Rennes Laennec.

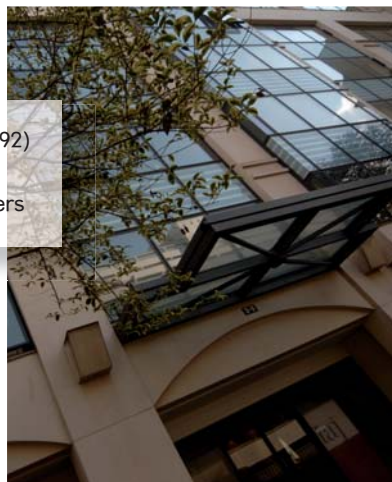
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2008 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 6 333 905 € dont une moins-value de 128 386 € imputable à l'exercice.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 25 juin 2008 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2007 de 17 086 327 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 17 076 917 € et le surplus, soit 9 410 €, au report à nouveau.

NEUILLY (92)
Rue
des Graviers



Ventilation des remboursements de charges (en €)

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 720 803
Taxes locatives	380 731
TOTAL CHARGES LOCATIVES	3 101 534
Travaux, entretien courant	845 680
Assurances	163 623
Taxes foncières	1 771 069
Taxes sur les bureaux en IDF	278 173
Frais de procédures	6 303
Charges non locatives diverses	13 348
Commissions et honoraires	525 255
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	3 603 450
TOTAL	6 704 985

IV - INFORMATIONS DIVERSES

Produits à recevoir (en €)

	Montant
Locataires et comptes rattachés	758 326
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	93 167
TOTAL	851 493

Charges à payer (en €)

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	7 577
Services bancaires	4 739
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	340 906
Charges immobilières	1 041 008
Frais d'Assemblée Générale	45 898
Honoraires expertises des immeubles	52 791
Divers	18 844
TOTAL	1 511 763

Information relative aux honoraires du commissaire aux comptes au 31/12/08.
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 31 000 €.
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission du contrôle légal. Néant.

Charges et produits exceptionnels (en €)

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		44 440
Indemnités locataires & autres	15 001	
Litige Tour Aurore*	202 399	202 399
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndicats ...)	37 932	90 301
TOTAL	255 332	337 139

* Aucun impact sur le résultat de l'exercice.

Engagements hors bilan (en €)

	Montant
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements de vente	
Engagements d'achat	3 442 982
Hypothèque (IPPD 1 ^{er} rang)*	1 250 000
Engagements divers**	772 673
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	7 131 404
ENGAGEMENTS REÇUS	
Cautions reçues des locataires	665 138
Cautions bancaires sur acquisitions en VEFA ****	3 366 947
TOTAL	4 032 085

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

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

*** Promesses d'affectations hypothécaires concernant les emprunts pour les acquisitions à Suresnes et Toulouse Basso Cambo.

**** Hors garanties financière d'achèvement reçues des vendeurs sur les immeubles acquis en VEFA.



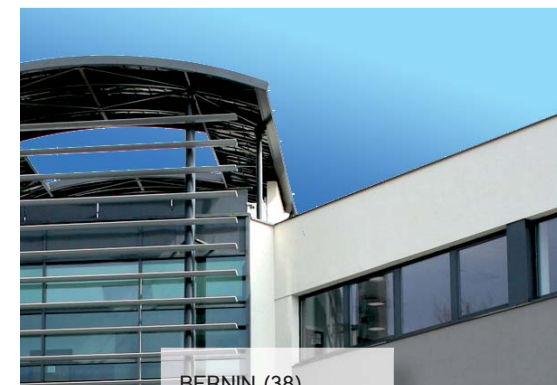
NEUILLY (92)
Rue
des Gravières

PF2	31 Décembre 2008		31 Décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 150 976 313	+ 192 529 619	+ 142 157 720	+ 186 691 002
Immobilisations en cours	+ 2 794 869		+ 1 828 002	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immo.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation except. d'immo.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 276 204		- 819 659	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	152 494 979	192 529 619	143 166 063	186 691 002
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 84 735	+ 84 735	+ 82 488	+ 82 488
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 448 360	+ 1 448 360	+ 1 211 860	+ 1 211 860
Autres créances	+ 4 774 853	+ 4 774 853	+ 5 931 097	+ 5 931 097
Provisions pour dépréciation des créances	- 424 113	- 424 113	- 416 865	- 416 865
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			+ 800 000	+ 850 709
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	23 602 899	23 602 899	+ 32 135 187	+ 32 135 187
Provisions pour risques et charges	- 19 491	- 19 491	- 70 091	- 70 091
Dettes				
Dettes financières	- 4 895 005	- 4 895 005	- 5 009 352	- 5 009 352
Dettes d'exploitation	- 4 168 030	- 4 168 030	- 5 096 808	- 5 096 808
Dettes diverses	- 5 675 874	- 5 675 874	- 5 489 151	- 5 489 151
TOTAL 2	14 728 333	14 728 333	24 078 363	24 129 073
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 21 839	- 21 839	- 55 143	- 55 143
TOTAL 3	- 21 839	- 21 839	- 55 143	- 55 143
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	167 201 472		167 189 283	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		207 236 113		210 764 931

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2008 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2008 Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	76 024 476			76 024 476
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	89 583 929			89 583 929
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 207 897		- 187 796	- 1 395 693
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation	- 35 462		14 849	- 20 613
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 130 134		516 843	- 613 291
Réserves				
Report à nouveau	4 083 187	- 128 817		3 954 370
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	12 094 727	- 12 094 727	12 189 972	12 189 972
Acomptes sur distribution	- 12 223 543	12 223 543	- 12 521 678	- 12 521 678
TOTAL GÉNÉRAL	167 189 283		12 189	167 201 472



BERNIN (38)
Parc des Fontaines



COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud

NEUILLY (92)
Rue
des Gravières



Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2008	Totaux partiels	31 déc. 2007	Totaux partiels
Charges immobilières		6 147 567		6 148 339
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 267 370		3 712 862	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	180 615		122 530	
Grosses réparations	751 970		1 281 101	
Autres charges immobilières	947 612		1 031 847	
Charges d'exploitation de la société		3 777 780		3 848 242
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 652 912		1 661 604	
Diverses charges d'exploitation	723 233		1 135 390	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	193 121		187 334	
Provisions pour grosses réparations	1 208 515		863 914	
Provisions pour risques et charges diverses				
Autres charges				
Charges financières		105 028		118 835
Charges financières diverses	105 028		118 835	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		66 624		3
Charges exceptionnelles	66 624		3	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	10 096 999	10 096 999	10 115 419	10 115 419
BÉNÉFICE NET		12 189 972		12 094 727
TOTAL GÉNÉRAL		22 286 971		22 210 145

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2008	Totaux partiels	31 déc. 2007	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		19 905 141		19 911 866
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	15 472 962		16 067 353	
Charges facturées	4 267 370		3 712 862	
Produits annexes	164 808		131 651	
Autres produits		1 125 796		1 578 376
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	185 873		147 753	
Provisions pour grosses réparations	751 970		1 281 101	
Provisions pour risques et charges diverses			80 813	
Transfert de charges d'exploitation	187 954		68 710	
Autres produits				
Produits financiers		1 109 156		638 088
Divers produits financiers	1 109 156		638 088	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		146 878		81 815
Produits exceptionnels	96 278		81 815	
Reprises d'amortissement et provision exceptionnelles	50 600			
TOTAL DES PRODUITS	22 286 971	22 286 971	22 210 145	22 210 145
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		22 286 971		22 210 145



LOGNES (77)
Le Mandinet
Boulevard du Mandinet



NANTES (44)
Rue de Crucy

La Participation Foncière 2

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2008 :

- L'«État du patrimoine» de la Société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 167 201 472 € et une valeur estimée totale de 207 236 113 €.
- Le bénéfice s'établit à 12 189 972 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 25,20 €.
- Le capital social s'élève à 76 024 476 €, divisé en 496 892 parts de 153 € chacune.

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

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999, homologuant le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les documents de synthèse comprennent depuis les exercices ouverts à compter

du 01/01/2000 l'«État du patrimoine», le tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

Les honoraires de transaction sont, depuis le 01/01/2005 (date d'application du règlement CRC n° 2004-06), considérés

ILLKIRCH (67)
Rue
Jean Dominique
Cassini



comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

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 1 538 809 €, il se rattache à des constructions dont le montant est de 4 082 582 €.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) 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. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers et du Conseil National de la Comptabilité. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. La société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 83 actualisations, 19 révisions quinquennales et 4 premières expertises. Les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) sont retenus à hauteur des acomptes versés en sur l'exercice.

Valeur patrimoniale de la Société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	192 529 619	387,47
Valeur comptable	153 771 183	309,47
Valeur de réalisation	207 236 113	417,06
Valeur de reconstitution	241 265 583	485,55

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS

Changement d'estimation de la provision pour grosses réparations 2008

Le taux de la dotation aux provisions pour grosses réparations est désormais révisé en fonction de l'indice BT01, il est passé de 0,60% à 0,62% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/08. L'actualisation début 2009 du plan quinquennal d'entretien a donné lieu à la prise en compte sur l'exercice 2008 d'une dotation complémentaire de 250 000 € afin de couvrir les dépenses prévisionnelles. Ce plan, élaboré par les services techniques, précise la nature et l'estimation des travaux prévus.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées pour leur montant HT après déduction éventuelle du dépôt de garantie.

Prélèvements sur prime d'émission

Depuis le 01/01/2005 (date d'application du règlement CRC n° 2004-06), les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

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

III - TABLEAUX CHIFFRÉS

État des provisions (en €)

	Montant au 01/01/08	Dotations de l'exercice**	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/08
Provisions pour grosses réparations	819 659	1 208 515	751 970	1 276 204
TOTAL	819 659	1 208 515	751 970	1 276 204

* Provisions utilisées.

** Dotation à 0,62% plus dotation complémentaire de 250 000 €.

PARIS (75)
Rue du Moulin
des Prés

Immobilisations locatives (en €)

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/08	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/08
Terrains et immeubles locatifs	134 096 826	9 810 639	1 345 816	142 561 649
Agencement, aménagement	8 060 894	440 513	86 743	8 414 664
Immobilisation en cours	1 828 002	2 527 370	1 560 502	2 794 870
TOTAL	143 985 722	12 778 522	2 993 061	153 771 183

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2008		Valeurs 2007	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	125 322 579	155 331 119	115 517 503	149 851 002
Locaux industriels / entrepôts	2 876 946	4 145 000	2 876 946	4 346 000
Locaux commerciaux	5 170 050	10 746 000	5 189 665	10 469 000
Locaux d'activités	20 401 608	22 307 500	20 401 608	22 025 000
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	153 771 183	192 529 619	143 985 722	186 691 002

L'«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 54 du présent document.



Immobilisations financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances locataires et comptes rattachés

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

Autres créances (en €)

	2008	2007
Créances fiscales et sociales	247 102	1 332 248
Fournisseurs débiteurs		17
Débiteurs divers	39 418	326 819
Provisions sur charges versées aux syndics	4 488 333	4 272 012
TOTAL	4 774 853	5 931 097

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

La totalité du portefeuille de valeurs mobilières de placement, composé des FCP Plu-valor C et 2C a été cédé courant 2008.

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (22,91 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès des banques Neufilize OBC et Calyon.

Autres provisions (en €)

	Montant au 01/01/08	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/08
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	416 865	188 706	185 873	419 698
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	4 415	-	4 415
Provisions pour risques et charges **	70 091		50 600	19 491
TOTAL	486 956	193 121	236 473	443 604

* Dont utilisée 94 252 € (créances irrécouvrables).

** La provision résiduelle constituée concerne un contentieux locatif sur la Tour AURORE à Courbevoie.

La reprise de l'exercice couvre la charge exceptionnelle constatée suite à la condamnation définitive prononcée sur un autre contentieux locatif.

Dettes (en €)

Dettes financières

	2008	2007
Emprunts bancaires *	1 663 220	1 907 262
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 212 775	3 083 795
Soldes créditeurs de banques	19 010	18 295
TOTAL	4 895 005	5 009 352

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

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	990 028	719 233
Locataires, provisions sur charges reçues	2 727 218	3 247 244
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	450 784	1 130 331
TOTAL	4 168 030	5 096 808

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	572 950	547 688
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	73 816	578 064
Associés dividendes à payer	3 525 523	3 521 777
Créditeurs divers	1 503 585	841 622
TOTAL	5 675 874	5 489 151

Capitaux propres (en €)

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/08	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/08
Prime d'émission brute	89 583 929		89 583 929
Prélèvements sur P.E.			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 1 163 300	- 187 796*	- 1 351 096
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 44 597		- 44 597
Total des prélèvements	- 1 207 897	- 187 796	- 1 395 693
PRIME D'ÉMISSION NETTE	88 376 032	- 187 796	88 188 236

* Frais acquisition principalement sur l'immeuble de Rennes Laennec.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2008 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 613 291 € dont une plus-value de 516 844 € imputable à l'exercice.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 25 juin 2008 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2007 de 12 094 727 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 12 223 543 €, et d'affecter le solde soit 128 817 €, au report à nouveau.

IV - INFORMATIONS DIVERSES

Produits à recevoir (en €)

	Montant
Locataires et comptes rattachés	454 902
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	76 645
TOTAL	531 547

Charges à payer (en €)

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	7 577
Services bancaires	1 515
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	209 285
Charges immobilières	668 823
Frais d'Assemblée Générale	35 300
Honoraires expertises des immeubles	35 244
Divers	18 186
TOTAL	975 930

Information relative aux honoraires du commissaire aux comptes au 31/12/2008 :
 - Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 31 000 €
 - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal : Néant

RENNES (35)
Boulevard
Laennec



Ventilation des remboursements de charges (en €)

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 601 610
Taxes locatives	245 627
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 847 238
Travaux, entretien courant	473 654
Assurances	118 821
Taxes foncières	1 236 192
Taxes sur les bureaux en IDF	216 857
Frais de procédures	3 257
Charges non locatives diverses	10 841
Commissions et honoraires	360 511
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 420 133
TOTAL	4 267 370

Charges et produits exceptionnels (en €)

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		42 239
Indemnités locataires & autres	4 332	
Litige tour Aurore*	50 600	50 600
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndic ...)	11 692	54 034
TOTAL	66 624	146 872

* Aucun impact sur le résultat de l'exercice.

Engagements hors bilan (en €)

	Montant
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Engagements de vente	
Engagements d'achat	3 422 982
Hypothèque (IPPD 1 ^{er} rang)*	1 250 000
Engagements divers**	772 673
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	7 131 404
ENGAGEMENTS REÇUS	
Cautions reçues des locataires	471 952
Cautions bancaires sur acquisitions en VEFA ****	6 022 547
TOTAL	6 494 499

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

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

*** Promesses d'affectations hypothécaires concernant les emprunts pour les acquisitions à Suresnes et Toulouse Basso Cambo.

**** Hors garanties d'achèvement reçues des vendeurs sur les immeubles acquis en VEFA.

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en €)
**Bureaux
PARIS quartier central des affaires**

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
RUE D'ARTOIS	20	80	667	1971	519 604	76 026	595 630	4 430 000	595 630	4 430 000	KB PARTENAIRES / GLEEDS
RUE DE BALZAC		100	297	1969	201 233	284 448	485 681	2 300 000	485 681	2 500 000	OGIF
RUE DE COURCELLES (22/24)		100	188	1972	151 362	12 709	164 072	1 050 000	164 072	1 100 000	BOZ
RUE DE COURCELLES (88)	50	50	367	1985	912 801	175 286	1 088 087	2 100 000	1 088 087	2 300 000	PHONE WEB/COSMOGEN
RUE FREDERIC BASTIAT	100		146	1969	82 028		82 028	650 000	82 028	730 000	LABORATOIRES CARRARE
RUE MARBEUF	100		187	1969	107 748	42 455	150 203	1 430 000	150 203	1 500 000	CABINET OKOSHKEN
RUE MARBEUF	97,5	2,5	194	1969	129 946		129 946	1 390 000	129 946	1 460 00	FRAFORMEC
RUE DE MILAN	100		307	1986	692 881		692 881	1 800 000	692 881	1 800 000	ACT EUROPE/LEAP FROG
AVENUE DE NEW YORK		100	0	1972					103 309	720 000	LOCAUX VENDUS
RUE PERGOLESE	100		295	1986	387 417	117 975	505 391	1 730 000	505 391	1 730 000	VADE MECUM
BOULEVARD SEBASTOPOL	40	60	1 543	1979	1 193 676	555 052	1 748 728	7 500 000	1 748 728	7 500 0000	JOUE/OFIMER/ BUREAU MÉCANOGRAPHIQUE
RUE DE VIENNE	50	50	630	1977	487 837	177 521	665 358	4 250 000	665 357	4 300 000	IDRAC
AVENUE DE VILLIERS	100		190	1967	87 696	19 990	107 686	920 000	107 686	900 000	SOFT LINE
RUE VOLNEY	100		173	1969	105 876		105 876	820 000	105 876	850 000	PROGRESSIO

PARIS hors quartier central des affaires

RUE BARTHOLDI	100		71	1967	35 330		35 330	265 000	35 330	245 000	REVIPAC
RUE DE LA CONDAMINE	50	50	582	1991	4 632 984		4 632 984	2 400 000	4 632 984	2 500 000	BIBLIOTHÈQUE POUR L'ÉCOLE
AVENUE EMILE ZOLA	100		172	1986	254 590		254 590	1 000 000	254 590	850 000	BNP
RUE MOULIN DES PRES	50	50	424	1976	121 959	255 200	377 159	1 260 000	377 159	1 100 000	LOCAUX VACANTS
RUE SAINT LAMBERT	100		221	1967	62 504	35 894	98 398	600 000	98 398	535 000	SÉCURITAS FRANCE
RUE DE LA SOURCE	100		60	1988	190 561	30 578	221 140	250 000	221 140	240 000	KOMPAS FRANCE
RUE VIEILLE DU TEMPLE	50	50	3 692	1977	1 335 453	2 535 265	3 870 718	17 700 000	3 870 718	17 000 000	CIM/SANDRO/TOWN AND SHELTER/IONIS/INSEAL
TOTAL			10 406		11 693 486	4 318 399			16 115 194	54 509 000	

RÉGION PARISIENNE - Péri Défense

NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	3 570	1988	6 574 831	515 517	7 090 348	8 452 000	7 062 772	8 517 000	NEURONES SOLUTIONS/KEY PLASTIC
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	1 879	1999	2 397 261		2 397 261	4 488 000	2 397 261	4 483 000	NEURONES SOLUTIONS/ SAUNIER ET ASSOCIÉS
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	50	50	2 225	2002	4 462 215	328 498	4 790 713	5 869 000	4 790 713	5 769 000	PERRONICCO/FIMASYS
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	50	50	2 129	2003	4 600 000	121 522	4 721 522	5 881 000	4 600 000	5 781 000	LCA FRANCE/MDA SYSTÈME/ EUROPULSION

Levallois - Neuilly

LEVALLOIS, ANATOLE FRANCE	50	50	1 056	1991	5 725 985	207 024	5 933 008	3 600 000	5 933 008	3 700 000	AUDIT ETUDES ET CONSEILS/ABPR
LEVALLOIS, RASPAIL	50	50	1 300	1996	2 393 450		2 393 450	5 000 000	2 393 450	4 900 000	CRM METRIX/DALET
NEUILLY, RUE DES GRAVIERS	80	20	2 101	2006	10 600 000		10 600 000	13 400 000	10 600 000	13 500 000	DELOITTE

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
ASNIERES, RUE DES CHAMPS	50	50	3 034	1978	1 184 422	2 840 781	4 125 203	2 700 000	4 125 203	3 000 000	OXYGEN/VIDÉOPOLE EDITIONS LARIVIÈRE/FUJI MEDICAL ARTHESYS/ADREXO/GIE PARTENAIRES
CLICHY, LA GARENNE	80	20	6 689	1989	12 626 270	530 396	13 156 667	12 300 000	13 156 667	12 000 000	
GENNEVILLIERS, PARISPACE	50	50	5 054	1989	5 300 195	128 733	5 428 928	4 550 000	5 409 466	4 600 000	
Boucle Sud											
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	2 428	1987	7 585 060	405 400	7 990 460	10 000 000	7 990 460	9 750 000	YOPLAIT PROSODIE CALT PRODUCTIONS / CATALINA CLINACT/ICON CLINICAL ICON CLINICAL RESEARCH
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	1 074	2004	3 060 000		3 060 000	4 000 000	3 060 000	4 000 000	
BOULOGNE, THIERS	50	50	3 865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	14 700 000	14 401 577	14 700 000	
SEVRES, RUE TROYON	50	50	808	2000	1 476 241		1 476 241	2 712 000	1 476 241	2 712 000	
SEVRES, RUE TROYON	50	50	473	2001	1 133 611		1 133 611	1 588 000	1 133 611	1 588 000	
Première Couronne Est											
MONTREUIL, LE MELIES	80	20	3 071	1989	6 781 390	100 026	6 881 416	5 800 000	6 881 416	5 800 000	PHONE CONTACT/LCS INFO/ MAX HAVELAAR
Première Couronne Sud											
ARCUEIL	50	50	4 218	1988	6 087 747	104 037	6 191 784	7 250 000	6 191 784	7 100 000	AXLOG INGENIERIE/ CESI/ CITYLOG AG2R/GTS
CHATILLON, TECHNOSUD	50	50	6 226	1988	7 615 053	338 970	7 954 024	9 200 000	7 954 024	9 600 000	
Marne La Vallée											
MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	100		4 554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	6 500 000	5 471 320	6 600 000	CONFORAMA FRANCE ANPE/GROUPAMA
NOISY LE GRAND	80	20	2 497	2005	3 452 200		3 452 200	4 600 000	3 534 200	4 800 000	
Saint Quentin											
GUYANCOURT, PARC ARIANE	50	50	1 896	1991	3 895 072	121 052	4 016 124	3 250 000	3 980 914	4 000 000	TAK'ASIC/TERUMO EUROPE NV LA COMPAGNIE DE FORMATION/ SCALDY/IN VIVO
ST Q. EN YVELINES, LE CAPRICORNE		100	2 568	1987	4 459 134	142 581	4 601 715	4 050 000	4 601 715	4 300 000	
Pôle Roissy											
ROISSY, PARIS NORD II	100		5 520	1988	6 957 773	147 016	7 104 789	6 420 000	7 104 789	6 500 000	FLUKE FRANCE/CARLO GAVAZZI/ METROLOGIC ERIA INFA/GEODIS
ROISSY, PARC DES REFLETS	50	50	765	1995	996 254		996 254	940 000	996 254	1 000 000	
Deuxième Couronne Sud											
IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	50	50	5 271	1990	10 029 926	4 573	10 034 499	8 700 000	10 034 499	8 800 000	FRANCE TELECOM EUROCEREP/SILICON GRAPHIC L'ORÉAL FICHET BAUCHE
JOUY EN JOSAS	50	50	2 973	1988	4 230 666	214 264	4 444 930	3 800 000	4 422 681	4 500 000	
L'HAY LES ROSES	20	80	3 746	1996	4 382 909		4 382 909	7 550 000	4 382 909	8 000 000	
VELIZY, VILLACOUBLAY	50	50	9 877	1997	5 183 267		5 183 267	11 100 000	5 183 267	11 100 000	
TOTAL											
			90 767		152 605 568	6 808 651		159 188 201	181 100 000		

PROVINCE Nord

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
BEAUVAIS	50	50	2 060	1988	2 320 241		2 320 241	2 100 000	2 320 241	2 150 000	DDASS
LILLE, PLACE DE LA GARE	80	20	1 265	1987	1 741 650	30 308	1 771 958	2 250 000	1 771 958	2 300 000	BUFFALO GRILL/TRANSEUROPE
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	50	50	938	1990	1 054 817	13 007	1 067 824	1 200 000	1 054 817	1 200 000	PROMILES
VILLENEUVE D'ASCQ, LA COUSINERIE	100		2 485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	2 600 000	1 375 887	2 700 000	AFIBEL
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC		100	776	1996	733 890	160 000	893 890	800 000	733 890	850 000	EXTREM IT

PROVINCE Nord Est

ILLKIRCH	50	50	2 201	2007	4 455 000		4 455 000	4 100 000	4 455 000	4 455 000	QUINTILES
METZ- BORN, PARC DE QUEULEU	100		794	1986	680 283	63 309	743 592	770 000	743 592	810 000	IKON OFFICE SOLUTION/ASIROBICON
METZ, TECHNOPARC 2000		100	1 044	1990	1 115 622		1 115 622	960 000	1 115 622	1 150 000	AGURAM
STRASBOURG, J. MAYER	100		1 980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 940 000	1 855 808	2 200 000	PMU/INSERM IRCOS
STRASBOURG, LA MEINAU	100		960	1990	1 066 381	42 948	1 109 329	920 000	1 109 329	1 050 000	RISO FRANCE/APRIL

PROVINCE Nord Ouest

NANTES, ACROPOLE	50	50	6 246	1987	6 452 008	168 468	6 620 475	9 450 000	6 620 475	9 500 000	LA REDOUTE/AG BURO NANTES/EFCE/EFFIA
NANTES, TECHNOPARC	50	50	749	1990	741 984	38 896	780 880	815 000	780 880	830 000	CABINET TANOUS/DESTINATION SANTÉ/ PROGES PLUS
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	50	50	1 346	1988	1 290 176	78 872	1 369 048	1 250 000	1 354 913	1 200 000	C3 CONSULTANTS/ISEN/BURGEAP
NANTES, ST HERBLAIN, HELIOPOLIS	50	50	2 091	1987	2 100 378	58 670	2 159 049	2 000 000	2 159 049	2 000 000	CONSEIL GÉNÉRAL LOIRE/ERESIS/HYPRA
NANTES, STE LUCE, LA BOUGRIERE	50	50	652	1979	291 787	8 975	300 762	470 000	300 762	500 000	DIVERS LOCATAIRES
NANTES, BARTHOU-TRIPODES	50	50	2849	2007	5 012 019		5 012 019	5 012 019	2 458 124	2 458 124	VEFA/UNEDIC
RENNES, JULES VALLES	100		1 470	1986	1 232 165	69 285	1 232 165	1 740 000	1 301 450	1 650 000	BULL/RÉGIONS JOB
RENNES, LAENNEC	100		1 470	2008	5 145 620		5 145 620	4 600 000			SNCF
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	50	50	806	1989	820 176	13 716	833 892	800 000	833 892	780 000	ADECCO/SOGETI TRANSICIEL

PROVINCE Centre

BOURGES, PLACE PLANCHAT	80	20	2 600	1985	2 278 808	222 424	2 501 232	3 000 000	2 501 232	3 000 000	LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE/ INGEROP/BRIVES OR
DIJON, EUROPARC	50	50	510	1990					589 978	680 000	LOCAUX VENDUS
MACON	50	50	1 463	1985	1 091 276		1 091 276	1 800 000	1 091 276	1 850 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	50	50	926	1987	958 598	12 101	970 699	1 100 000	970 699	1 150 000	BUREAU VÉRITAS

PROVINCE Sud Est

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
A. PROVENCE, ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	80	20	2 478	1988	2 597 118	16 478	2 613 596	3 160 000	2 613 596	2 963 000	ADICOR/ARKEMA
A. PROVENCE, ESP. WAGNER BAT C/D/E	80	20	2 540	1989	2 786 311		2 786 311	3 240 000	2 786 311	3 037 000	GICR 2000/HENKEL
A.PROVENCE, EUROPARC DE PICHAURY	80	20	951	1999	1 034 717		1 034 717	1 470 000	1 034 717	1 500 000	UNILog IT SERVICES
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS		100	2003	1989	1 789 010	85 919	1 874 929	2 000 000	1 874 929	1 900 000	EUROMASTER/MISSLER SOFTWARE/ SWEETAIR
GRENOBLE BERNIN	50	50	2 862	2007	4525 000		4 525 500	4 400 000	452 500	452 500	DIVERS LOCATAIRES
LYON-BRON, ST EXUPERYC	50	50	940	1989	1 021 235	33 913	1 055 148	1 030 000	1 055 148	1 150 000	NOVADIS/CORUS
LYON-ECULLY, TECHNOPARC	80	20	0	1990					1 457 312	1 350 000	LOCAUX VENDUS
LYON, BERJON		100	1076	1969	301 049	24 730	327 748	1 550 000	325 779	1 700 000	PRÉFECTURE DE POLICE
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	100		4 650	1987	3 528 966	300 365	3 829 332	3 200 000	3 829 332	4 500 000	LOCAUX VACANTS
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	100		3 554	1986	3 441 671	378 386	3 820 057	6 680 000	3 820 057	6 600 000	COMMUNAUTÉ URBAINE/ IMTIX SANGSTAT
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	50	50	4 205	1986	3 506 327	210 090	3 716 418	5 750 000	3 716 418	5 800 000	UNILog IT SERVICES
LYON-TASSIN, LES BUREAUX DU PARC	80	20	2 627	1987	2 882 029	370 805	3 252 834	3 350 000	3 252 834	3 900 000	KAÏDO/AUSY FRANCE/ROCKWELL AUTOM.
LYON-VAISE		100	2 501	1991	3 573 426	55 025	3 628 451	4 000 000	3 628 451	4 000 000	AIGA/SYGESTE/GENERIX
MARSEILLE, LA CANEBIERE	50	50	1 250	1985	2 086 144	120 223	2 206 367	1 850 000	2 206 367	1 750 000	CRÉDIT AGRICOLE/AFAD
NICE, CASSIN	80	20	2 482	1986	2 850 797	495 026	3 345 823	4 100 000	3 345 823	4 150 000	MANPOWER/ALLIADIS/CANCA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA	80	20	1 772	1982	1 715 051	264 078	1 979 129	2 550 000	1 979 129	2 600 000	SOPRA GROUP/QUANTIFICARE/TRANSICIEL
SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	80	20	4 063	1987	5 141 343	62 077	5 203 420	6 300 000	5 203 420	6 400 000	CANAL PLUS/COFRAMI/ ADDAX INFORMATIQUE/WIMBA.
SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA	100		828	2003	921 000		921 000	1 150 000	921 000	1 150 000	AEQUALIS/QUESCOM/ HYDRON/BOUT. BUILDER



COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud



PROVINCE Sud Ouest

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
BORDEAUX-LE LAC, EXPOBUREAU	50	50	966	1987	855 654	60 360	916 013	850 000	916 013	910 000	GIRET/COALA/3CE AQUITAINE
BORDEAUX, LES BUREAUX DU LAC	50	50	0	1988					1 428 375	1 000 000	LOCAUX VENDUS
BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC	50	50	2 154	1989	2 522 766	155 368	2 678 134	1 900 000	2 678 134	2 050 000	OMNIUM/UNEDIC
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	50	50	1 152	1987	1 190 069	81 941	1 272 010	1 100 000	1 272 010	1 150 000	GARDINER FRANCE/WINLOG
BORDEAUX-MERIGNAC, CH. ROUQUEY	50	50	1 725	1986	952 806	119 848	1 072 654	1 270 000	1 072 654	1 270 000	EUROGICIEL AQUIT./LA POSTE/ CAB. NAKACHE
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	2 627	1986	1 981 068	900 342	2 881 411	2 800 000	2 881 411	3 000 000	NUMÉRICÂBLE/ANPE/CA LEASING
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	720	1991	706 504	70 207	776 711	780 000	776 711	800 000	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE/AGIDECA
COLOMIERS - EOLIS 1	50	50	3 860	2007	7 888 975		7 888 975	7 400 000	745 379	745 379	ALCATEL
COLOMIERS - EOLIS 2	50	50	2 929	2008	577 720		577 720	577 720			IMMEUBLE ACQUIS EN VEFA
MONTPELLIER, PARTHENA	50	50	1 056	1989	1 370 809	177 618	1 548 427	1 450 000	1 548 427	1 450 000	SIDA INFOSERVICES/CFCI/CAMEFI F.
MONTPELLIER, ZAC D'ANTIGONE	30	70	3 149	1986	2 919 598	201 011	3 120 609	3 650 000	3 120 609	3 700 000	DRIRE/DRTE
MONTPELLIER, CLOS DES MUSES	20	80	2 544	2007	4 600 000	188 232	4 788 232	4 950 000	4 600 000	5 000 000	
TOULOUSE, CENTRAL PARC	80	20	3 774	1988	4 312 484	388 384	4 700 868	5 100 000	4 700 868	5 100 000	AXA/COM. DE TOULOUSE/ REPSOL FR./KPMG
TOULOUSE, PERISUD	80	20	3 415	1985	2 435 373	273 048	2 708 421	2 850 000	2 708 421	3 200 000	PUBLI TOULOUSE / ASFO
TOULOUSE, BASSO COMBO	50	50	2 435	2002	3 350 000		3 350 000	3 700 000	3 350 000	4 000 000	EDF
TOULOUSE, BUROPARC 1	50	50	1 710	1986	1 519 412	393 479	1 912 892	3 872 000	1 912 892	2 250 000	TÉLÉPERFORMANCE
TOULOUSE, BUROPARC 2	50	50	3 305	1987	2 984 791	157 432	3 142 223	2 178 000	3 142 223	4 000 000	TÉLÉPERFORMANCE/ATSE/ASTEK
TOULOUSE-LE MIRAIL, BASSO COMBO	50	50	767	1990	799 232	55 917	855 149	840 000	855 149	840 000	INSTITUT FRANÇAIS/ASTON/AGOP
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 1	80	20	2 000	1986	1 802 242	199 919	2 002 162	1 471 000	2 002 162	1 471 000	S.I.I./ADECCO/PÉRIMÉDIAS
TOULOUSE-LE MIRAIL, BUROPOLIS 2	80	20	1 534	1987	1 751 440	68 179	1 819 618	1 129 000	1 747 908	1 129 000	ADECCO/PÉRIMÉDIAS
TOTAL			120 619		131 884 486	7 041 604			122 511 343	142 431 003	

COLOMIERS (31)
Avenue
Yves Brunaud



Locaux d'activités
PARIS quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
Rue de BAGNOLET	50	50	2 776	1980	581 826	674 941	1 256 767	2 875 000	1 256 767	2 800 000	ESAJ/ESTBA
TOTAL			2 776		581 826	674 941			1 256 767	2 800 000	

RÉGION PARISIENNE - Boucle Nord

GENNEVILLIERS, GALLIENI	50	50	7 949	1989	6 043 765		6 043 765	6 500 000	6 043 765	6 500 000	X ET Y SYSTEMS/TOYOTA FR
-------------------------	----	----	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	--------------------------

Première Couronne Sud

IVRY, MICHELET	50	50	8 891	1986	6 033 932	23 053	6 056 986	8 500 000	6 056 986	8 700 000	SOTEM/MGTI/RATP
----------------	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Pôle Roissy

GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	50	50	3 770	1988	2 546 667	14 843	2 561 510	2 600 000	2 561 510	2 600 000	EFCOL/ARTIN/SORTIMO
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------------

Deuxième Couronne Sud

LES ULIS	50	50	5 150	1996	1 943 420		1 943 420	3 700 000	1 943 420	3 650 000	RENAULT SPORT TECHNOLOGIE
----------	----	----	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------------------

Deuxième Périphérie

HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 175	1991	4 105 199		4 105 199	3 684 000	4 105 199	3 558 000	PHILIP MORRIS/PEUGEOT/EUROSOFILTRA
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 146	1990	3 991 501	36 653	4 028 154	3 666 000	4 028 154	3 542 000	PHILIP MORRIS

TOTAL			38 081		24 664 484	74 549			24 739 034	28 550 000	
--------------	--	--	---------------	--	-------------------	---------------	--	--	-------------------	-------------------	--

PROVINCE Sud Est

AUBAGNE, ACTIBURO	100		4 170	1988	3 070 635	132 110	3 202 745	3 200 000	3 202 745	3 100 000	S.P.I.B./OLYMPUS FRANCE SA/QUADRIA
GRENOBLE, ACTIALP		100	3 506	1988	1 997 003	19 374	2 016 378	2 000 000	2 016 378	1 900 000	ADECCO/ COMPLETEL ALLIANCE BUREAUTIQUE

Sud Ouest

BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	50	50	3 740	1987	2 438 733	202 574	2 641 307	1 740 000	2 641 307	1 800 000	ADECCO/EUROGONE / BONNET GRANDES CUISINES
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

TOTAL			11 416		7 506 371	354 058			7 860 430	6 800 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	--	--	------------------	------------------	--

Locaux commerciaux
PARIS quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
RUE BALARD		100	696	1995	2 122 090		2 122 090	2 940 000	2 122 090	2 800 000	LA POSTE/ALLISON CAFÉ JARDIN DES CRÉATIONS
VILLA BEAUSEJOUR	100		190	1969	107 557	1 189	108 746	810 000	108 746	810 000	TRINITY
RUE DE BELLEVILLE	50	50	386	1979	233 399		233 399	1 450 000	233 399	1 400 000	WING AN/PARISSO/LE MOULIN DE PIERRE
RUE DAMREMONT	100		72	1969	38 951		38 951	275 000	38 951	255 000	BOULINGUIEZ
RUE DOMBASLE	100		145	1973	70 897	213	71 111	450 000	71 111	450 000	LA PALETTE
RUE DES ENTREPRENEURS (54)	50	50	439	1976	190 561		192 537	1 300 000	190 561	1 260 000	ED SUD
RUE DES ENTREPRENEURS (61)		100	269	1970	119 672	15 896	135 568	1 080 000	135 568	1 080 000	INTERACTIVE ENTERTAINEMENT
RUE DE LA FONTAINE AU ROI	100		587	1987	891 827		891 827	1 500 000	891 827	1 400 000	LOCAUX VACANTS
RUE MIOLLIS	50	50	79	1983	152 449		152 449	350 000	152 449	380 000	A.I.R.T.H.M.
BOULEVARD DE MONTPARNASSE		100	474	1970	279 413	1 253	280 666	1 350 000	280 666	1 440 000	RECTORAT ACADÉMIE LA CLOSERIE DES LILAS
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		2 785	1969	452 774	34 485	487 258	4 300 000	487 258	4 300 000	PAD/PRÉFECTURE DE POLICE
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		1 645	1969	359 017		359 017	3 300 000	359 017	3 300 000	CONFORAMA
RUE DU THEATRE	100		75	1969	26 983		26 983	260 000	26 983	275 000	NOKKY
TOTAL			7 842		5 045 590	53 036			5 098 626	19 150 000	

RÉGION PARISIENNE Péri Défense

Première Couronne Nord

DRANCY	50	50	1 250	1983	1 791 276	9 147	1 800 423	2 100 000	1 800 423	2 100 000	PHARMACIE NAOURI-BOUQUIN/ CRÉDIT LYONNAIS/FIJEFRÉD
--------	----	----	-------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

Première Couronne Est

VINCENNES, FONTENAY	50	50	218	1979	123 636		123 636	650 000	123 636	650 000	MILLEPAGES
---------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	------------

Deuxième Couronne Sud

FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	50	50	612	1983	441 920		441 920	1 000 000	441 920	920 000	DIMIER/THAT ET BRUNA/BOUJARD
---------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	---------	------------------------------

Deuxième Périphérie

EVRY, LES EPINETTES	50	50	1 120	1981	319 846	29 815	349 661	1 100 000	388 891	820 000	LEGENDRE/ BOUCHERIE DES EPINETTES
RAMBOUILLET	80	20	1 343	1984	1 219 592	143 943	1 363 535	2 100 000	1 363 535	2 100 000	VILLE DE RAMBOUILLET/SAFARI CUIR MOTOBÉCANE JACKY

TOTAL			4 543		3 896 270	182 905			4 118 405	6 590 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	--	--	------------------	------------------	--

PROVINCE Nord Est

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007	Locataires
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	826	1984	906 538	178 068	1 084 606	530 000	1 084 606	570 000	MAD IMPORT/NGUON SOPHIE UNG BÉATRICE RENNY

PROVINCE Sud Est

NICE, PIERRE SEMARD	50	50	1 050	1980	476 403		476 403	750 000	476 403	700 000	SODEM CONFORAMA
---------------------	----	----	-------	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	-----------------

PROVINCE Sud Ouest

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	50	50	740	1985	515 740		515 740	1 000 000	515 740	1 000 000	LA POSTE/DECORAM/CRÉDIT DU NORD
-------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	-----------	---------------------------------

TOTAL			2 616		1 898 681	178 068			2 076 749	2 270 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	--	--	------------------	------------------	--

Locaux industriels et entrepôts RÉGION PARISIENNE - Pôle Roissy

Deuxième Couronne Sud

PALaiseau	50	50	2 204	1977	567 110	118 413	685 523	1 350 000	685 523	1 350 000	AGILENT TECHNOLOGIES
-----------	----	----	-------	------	---------	---------	---------	-----------	---------	-----------	----------------------

TOTAL			2 204		567 110	118 413			685 523	1 350 000	
--------------	--	--	--------------	--	----------------	----------------	--	--	----------------	------------------	--

PROVINCE Nord

MARCO EN BAROEUL, LA PILATERIE I ET II	50	50	5 950	1977	1 237 832	83 843	1 321 675	2 400 000	1 321 675	2 400 000	DAMART SERVIPOSTE/ DSC/CP GAUTHIER
---	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------------------------------

PROVINCE Sud Est

LYON-CHASSIEU	50	50	7 741	1976	2 338 507	166 719	2 507 202	3 300 000	2 505 226	3 500 000	MADE IN EUROPA EXPR./ LEROY LOGIS.
LYON-VENISSIEUX, CORBAS	30	70	5 835	1974	674 398	212 365	886 763	1 000 000	886 763	1 030 000	RSE DÉCORATION

TOTAL			19 526		4 250 737	462 927			4 713 664	6 930 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	--	--	------------------	------------------	--

Terrain Sud Est

LYON, CHASSIEU AV. DU PROGRES	100			2004	2 026 300		2 026 300	2 550 000	2 026 300	2 320 000	PFO
-------------------------------	-----	--	--	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

TOTAL					2 026 300				2 026 300	2 320 000	
--------------	--	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	------------------	--

TOTAL GÉNÉRAL			310 795		346 620 912	20 267 551	366 888 403	463 044 739	350 390 234	454 800 003	
----------------------	--	--	----------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--

Assemblée Générale Ordinaire PF1

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 2008,
- 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 2008 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de **17 321 259 €**,
- 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 : 17 321 259 €
- report à nouveau : + 6 824 537 €
- soit, 24 145 796 €

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : - 17 545 695 €
- et d'affecter au report à nouveau, le solde de : 6 600 102 €

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 2008 respectivement à 288 926 736 € et à 336 513 100 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au maximum du taux inchangé 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 2009 et jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article L-214-72 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20% de la valeur de réalisation de la Société.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à procéder à tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 6 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2009 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des Membres du Conseil de Surveillance

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BONGIOVANNI. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat

de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur GENDRONNEAU. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur PECCOLO. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

DIXIÈME 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 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Georges POUSSIER. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes

de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la société AAAZ SCI, représentée par Madame BLANC-BERT. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la SCI APOGGIATURE, représentée par Monsieur POGGIO. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la société BPJC, représentée par Monsieur BONFIL-PRAIRE. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2010 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Monsieur BARDIN. Le mandat de Monsieur BARDIN sera attribué au candidat élu avec le plus faible nombre de voix.

Assemblée Générale Ordinaire PF2

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 2008,
- 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 2008 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de **12 189 972 €**,
- 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 : 12 189 972 €
- report à nouveau : + 3 954 370 €
- soit, 16 144 342 €

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : - 12 521 678 €
- et d'affecter au report à nouveau, le solde de : 3 622 664 €

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 2008 respectivement à 207 236 113 € et à 241 265 583 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au maximum du taux inchangé 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 2009 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article L-214-72 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20% de la valeur de réalisation de la Société.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à procéder à tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 6 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2009 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des Membres du Conseil de Surveillance

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BONGIOVANNI. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, ou sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur DEWAS. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, Monsieur PERNOT. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

ONZIÈME 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 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

DOUZIÈME 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 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la société AAAZ SCI, représentée par Madame BLANC-BERT. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la société APOGGIA-TURE, représentée par Monsieur POGGIO. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats élus avec le plus faible nombre de voix.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, Membre du Conseil de Surveillance, la société BPJC, représentée par Monsieur BONFIL-PRAIRE. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 ou, sur ceux de l'exercice 2009 s'il s'agit de l'attribution du mandat de Messieurs BARDIN ou JAMBON. Ces deux mandats seront attribués aux deux candidats ayant reçu le plus faible nombre de voix.



9 rue Jadin - 75017 PARIS
Tél : 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 9001 N°2001/15764B

