



La Participation Foncière **1** et **2**
R A P P O R T A N N U E L 2 0 0 9



Les PF ont la fibre verte

L'année 2009 aura été une année paradoxale dans l'univers immobilier. Fortement touché par la récession économique et les conséquences de la crise financière, celui-ci a néanmoins révélé son statut de valeur-refuge face aux excès d'un système financier fragilisé.

De plus, sur longue période, les performances de l'immobilier arrivent en tête des différentes classes d'actifs, confirmant sa nature de placement long terme. Pour en bénéficier pleinement, la SCPI est à l'heure actuelle le meilleur produit d'épargne non coté et Les « Participation Foncière » y figurent en bonne position.

Pour la deuxième année consécutive, la stabilité des valeurs d'expertise illustre la pertinence de leur patrimoine dans un contexte de baisse des marchés immobiliers, tandis que le maintien des dividendes confirme la qualité de leur gestion dans un environnement économique défavorable aux entreprises.

Fortes de PF solides, les équipes de PERIAL Asset Management adoptent pour l'avenir une stratégie d'anticipation à la hauteur des différents défis qui les attendent. Le premier est économique, avec pour objectif la consolidation des revenus locatifs et le maintien des dividendes. L'autre grand défi sera environnemental, avec la nécessité de réduire l'empreinte énergétique des immeubles, conformément au cadre défini par le « Grenelle de l'Environnement », et inscrire durablement la valorisation et la modernisation des patrimoines de vos Sociétés. Une fibre verte que les équipes de PERIAL Asset Management vont développer.

A l'heure du débat sur les retraites et leur financement - véritable enjeu national - il est essentiel que chacun puisse mesurer combien les SCPI constituent, avec leurs revenus réguliers, le placement retraite par excellence.

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	48
Inventaire détaillé des placements PF1-PF2	58
Projet de résolutions PF1	66
Projet de résolutions PF2	67



Un tissu économique fragilisé

Dans notre précédent rapport annuel, nous évoquions une année 2009 qui verrait les conséquences de la récession économique toucher le marché de l'immobilier et qui s'annoncerait plus délicate pour certains de ses acteurs. Au terme de cette année, les constatations brutes font apparaître :

- un volume de transactions locatives en baisse par rapport à 2008 : -24% en Ile-de-France, de -30 à -40% dans les grandes métropoles régionales,
 - une offre de locaux disponibles à la location qui augmente d'environ 30%,
 - une situation de l'offre et de la demande qui a entraîné une correction des loyers, dont le niveau moyen a diminué de 6% sur un an, avec des disparités importantes, fonction de la qualité des locaux,
 - un marché de l'investissement immobilier en France dont le volume chute de 40% versus 2008, mais qui demeure à un niveau honorable avec plus de 8 milliards d'engagements.
- Néanmoins, ce constat brutal doit être nuancé car l'immobilier a aussi montré, durant l'année, sa capacité à résister et à rester, avant tout, un actif tangible et générateur de revenus à long terme.

PARIS (75)
Rue Balzac

2009 : APAISEMENT, MAIS VIGILANCE ET ACTIONS CIBLÉES

Avec une baisse de plus de 40% en 2009, les volumes investis ont été clairement touchés par la crise financière. La liquidité est progressivement revenue en cours d'année, notamment au 4ème trimestre qui a vu 3,5 milliards d'euros placés.

Les grandes opérations ont été beaucoup moins nombreuses quand les difficultés de financement étaient les plus fortes. Si, par la suite, l'accès au crédit s'est amélioré, il n'est resté possible que pour des projets sécurisés, excluant toutes les opérations spéculatives.

Une correction plus nette en régions

La réduction du volume investi est plus marquée en régions (-49% versus 2008) qu'en Ile-de-France. Cette dernière a procédé à une correction plus rapide des valeurs vénales et des rendements, et les investisseurs ont naturellement privilégié les pôles où l'activité économique est



SÈVRES (92)
Rue Troyon



la plus dense. En 2009, les grandes métropoles françaises voient donc décroître leurs parts de marché.

L'aversion au risque oriente les investissements

En 2009, l'aversion au risque a guidé la typologie des investissements, créant une concurrence sur des produits ciblés, notamment sécurisés. Ainsi, il n'y a eu quasiment aucune vente en état futur d'achèvement en blanc. De plus, face au retournement des marchés locatifs, les acquéreurs ont été très prudents et ont préféré des immeubles loués, dans de bonnes conditions, à des utilisateurs de qualité.

Tous les types d'actifs ont été touchés par la baisse des investissements, à l'exception des commerces, signe de recherche de revenus sécurisés sur le long terme, uniquement pour des opérations aux montants unitaires élevés et aux taux de

rendement plus faibles que les autres segments. Les actifs de bureaux, neufs ou rénovés, résistent mieux à Paris intramuros, croissant ouest de l'Île-de-France et centres-villes des grandes métropoles régionales.

Pour sa part, le segment des entrepôts et des locaux d'activités a souffert du retrait des investisseurs (-70%), conséquence directe de la baisse de la production industrielle et des échanges commerciaux.

DES INVESTISSEURS FRANÇAIS PLUS PRÉSENTS

En 2009, le marché a surtout été animé par les Français - qui ont accru leur part de marché - et les Allemands. Leurs acquisitions ont représenté les trois quarts du volume global annuel. Côté Français, les investisseurs privés, les SCPI et les assureurs, ont été parmi les plus présents. Chez les Allemands, les fonds fermés furent actifs toute l'année puis rejoins au second semestre par quelques fonds ouverts. En revanche, l'investissement anglo-saxon fut globalement très réduit.

Taux de rendement, Correction et Résistance

La correction des taux de rendement des immeubles s'est poursuivie au 1er semestre avec des investissements en baisse, une restriction des financements bancaires et une récession économique. Ainsi, les valeurs vénales ont connu un fort ajustement lié à la hausse des taux

de rendement et à la baisse des loyers. Une différence majeure avec 2008, où la hausse des revenus locatifs avait limité leur correction.

L'ajustement des valeurs s'est opéré en deux temps. Au premier semestre, on constate une baisse importante des prix sous l'effet de la hausse des taux de rendement. Au second semestre, ils ont continué à diminuer, mais plus modérément, en raison surtout de la baisse des loyers. Sous l'effet d'une concurrence accrue entre acteurs, le marché a connu une compression des taux de rendement au 2^{ème} semestre, mais uniquement sur le créneau des actifs « core » très sécurisés. Si l'incertitude demeure sur les anticipations du niveau des loyers de marché, la prime de risque liée à l'investissement immobilier est élevée, avec un différentiel positif entre les taux de rendement des immeubles et le coût d'un crédit long terme.

UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

Aujourd'hui, la demande locative est en retrait. Le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne mécaniquement une correction des loyers.

Le reflet de l'économie réelle

La demande placée est en baisse de 20 à 30% sur la majorité des zones en France, un volume cohérent avec la dégradation économique.

Le marché locatif de bureaux est fragilisé dans ses fondamentaux par la violence de la crise. Nombre d'entreprises, affaiblies par l'impact de la conjoncture sur leurs commandes, évoluent dans un contexte très incertain. Sur le volume commercialisé en 2009, les surfaces de qualité bien localisées continuent d'être privilégiées et accusent une baisse beaucoup moins

forte que d'autres segments de marché. Ce recul traduit la primauté des impératifs d'économies au regard du loyer net et de la qualité des immeubles offerts.

Augmentation de l'offre disponible

Les livraisons d'immeubles neufs en 2009, conjuguées à une baisse de la demande, ont augmenté l'offre immédiate sur tous les marchés. La qualité du stock de locaux disponibles reste moyenne avec, en Ile-de-France, 28% de locaux neufs ou restructurés.

Néanmoins, la diminution significative de l'offre future est un élément encourageant pour l'avenir. Face à un environnement incertain et aux difficultés de financement, les projets de construction sont à l'arrêt dès qu'ils ne trouvent pas de locataires ou d'investisseurs avant le démarrage des travaux.

Loyers : une baisse liée au contexte économique

Le déséquilibre entre l'offre et la demande a mécaniquement fait diminuer les loyers.

Paris / Ile-de-France

La moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 303 € HT/HC/an/m² contre 322 € HT/HC/an/m² en 2008. Si la baisse des valeurs locatives a été générale, elle est beaucoup moins forte à Paris intra-muros où la correction des valeurs avait eu lieu dès 2008.

Province

Le contexte énoncé ci-dessus a des répercussions directes sur les loyers. En effet, face à l'abondance des produits proposés, les utilisateurs sont très attentifs à la qualité et les loyers sont orientés à la baisse, même pour le neuf.

HORIZON 2010

En cette fin d'année 2009, une reprise mondiale se dessine. Toutefois, la nature de la crise et la manière dont les politiques budgétaires et monétaires ont été utilisées pour l'enrayer, tempèrent l'optimisme pour les années à venir.

- Premièrement, quelle vigueur et quelle pérennité pour la reprise si les consommateurs et les entreprises n'ont pas eu le temps de se désendetter massivement ?

- Deuxièmement, les déficits publics représentent une double menace. Une absence de leur réduction risque de peser sur les notes souveraines et d'entraîner une hausse des taux longs. Mais une réduction trop rapide pourrait engendrer une croissance atone pour plusieurs années.

- Troisièmement, les politiques monétaires accommodantes par injections massives de liquidités risquent d'accélérer l'inflation à moyen et long terme et/ou de faire naître de nouvelles bulles des prix des actifs.

Des signes de stabilisation

Début 2009, l'économie mondiale était au bord du gouffre. Le printemps a vu apparaître les prémices de la reprise et les indicateurs avancés se sont stabilisés avant de se redresser. Les économies ont fait de même pour renouer ensuite avec la croissance. Dans ce contexte, le rebond initial de l'activité économique devrait s'essouffler en 2010. L'économie de la zone euro est également sortie de la récession au 3^{ème} trimestre 2009. Elle devrait profiter du vif rebond de la croissance mondiale, dont celle de l'Asie qui représente plus de 20% de ses exportations.

Quid de l'inflation ?

Aucun sujet ne divise plus les économistes que l'inflation.

D'un côté, la création monétaire, qui a explosé dans de nombreuses économies, pourrait aboutir à une inflation galopante et favoriser la formation de nouvelles bulles d'actifs. De l'autre, le niveau élevé du chômage et le taux d'utilisation relativement faible des capacités de production dans la plupart des économies réduisent le risque d'une hausse des prix. Tant que la création monétaire n'entraîne pas une croissance du crédit, le risque d'une hausse de l'inflation nous paraît limité. Et, dans la mesure

où une croissance faible est attendue en 2010, l'inflation semble représenter une menace potentielle à long terme plutôt qu'un risque immédiat.

Ajustement cyclique ou structurel ?

Volume d'investissement 2010

Malgré les signes encourageants fin 2009, le marché français ne devrait connaître qu'une hausse modérée en 2010, avec des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise proches des 10 milliards d'euros. En effet, les facteurs de soutien à l'investissement seront contrebalancés par plusieurs freins importants.

Le marché profitera, certes, de la poursuite de l'amélioration des conditions de financement. Parallèlement au retour d'une croissance positive en France et à la normalisation des marchés monétaires et financiers, la BCE (Banque Centrale Européenne) devrait maintenir ses taux directeurs à des niveaux planchers.

De plus, comparé aux autres placements, l'immobilier d'entreprise affiche aujourd'hui des rendements attractifs. Pour beaucoup d'acteurs, le timing est bon pour investir car l'ajustement global des valeurs vénales est déjà très largement réalisé. Le marché sera donc stimulé par

une hausse de la demande. Toutefois, cette reprise sera freinée par la rareté d'une offre de qualité. La plupart des acheteurs potentiels se focaliseront, en effet, sur les mêmes actifs immobiliers sécurisés qui restent rares.

Enfin, il faut compter avec le retournement des marchés locatifs. La vacance va s'accroître et les loyers vont continuer à baisser. Les marchés régionaux, jusque-là plutôt épargnés, devraient connaître des ajustements plus significatifs qu'en 2009.

Volume des transactions locatives, équilibre du marché et valeurs locatives

Si l'année 2009 apparaît comme celle de l'atterrissage, 2010 sera celle de la stabilisation. La croissance économique ne permettra pas de relancer la création d'emplois et les mouvements de sociétés locataires resteront limités. Ainsi, contrairement au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, il ne saurait y avoir de reprise technique sur un marché locatif dont les fondamentaux reposent sur l'économie réelle. Sur le front des valeurs locatives de marché, le rapport entre la demande et le stock laisse craindre la poursuite de l'ajustement des loyers en France. La tendance à la baisse devrait toutefois s'estomper pour les bureaux neufs ou restructurés qui pourraient connaître un phénomène de pénurie dès 2011. À contrario, la chute des valeurs locatives sur les locaux de seconde main pourrait prendre un tour structurel sous l'effet de l'obsolescence croissante du parc de bureaux et de la montée en puissance du Plan Bâtiment du Grenelle de l'environnement. Cette mutation pourrait entraîner la mise au ban par les utilisateurs d'un certain nombre d'immeubles dans les années à venir. Aux acteurs du marché d'anticiper et d'en prévenir les conséquences les plus dommageables pour le secteur.

Développement durable, Un devoir d'anticipation

Le développement durable intègre dorénavant toutes les strates de la société. Depuis le Grenelle de l'environnement, une véritable révolution a débuté dans le secteur de l'immobilier dont le potentiel est l'un des plus importants.

Parce que le développement durable repose sur les trois piliers que sont l'économie, le social et l'environnement, un nouveau système économique doit se mettre en place. Nous n'imaginons pas, pour la stabilité et le renforcement de vos SCPI, rester à l'écart de cette évolution majeure.

Rappel du cadre réglementaire Pour le neuf

- RT 2005 (Réglementation thermique), applicable jusqu'à fin 2010.
- Les prochaines échéances : RT 2012. Tous les bâtiments tertiaires, dont la demande de permis de construire sera postérieure au 31/12/2010, devront afficher une consommation d'énergie primaire inférieure au seuil de 50kWh/m²/an (modulable en fonction de la nature de l'énergie utilisée, de la localisation et de l'usage du bâtiment).
- Fin 2020 : les constructions neuves devront être à énergie positive.

Pour l'existant

- Réduction de la consommation d'énergie d'au moins 38%. Aucune indication n'est donnée, à ce jour, sur l'année de référence à prendre en compte, sur la base (m² SHON, m² utiles ...) et sur le type de bâtiment concerné. C'est un objectif national global qui, à priori, ne s'entend pas immeuble par immeuble.
- Le Grenelle II impose que des travaux d'amélioration de la performance énergétique soient réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire, dans un délai

de 8 ans à compter du 01/01/2012. Un décret d'application doit fixer la nature et les modalités de cette obligation de travaux.

- Objectif général d'ici 2050 : Division par 4 des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) avec un seuil intermédiaire de -20% en 2020.
- Pour tous travaux de rénovation touchant l'enveloppe et les équipements techniques d'immeubles achevés après 1948, et dépassant un montant de 275 € HT/m², obligation d'améliorer la performance énergétique de 30% par rapport à la consommation actuelle de référence (date de référence non précisée) du bâtiment.

Conséquences prévisibles

- Pour les immeubles neufs soumis à la RT 2005, mais plus encore pour les futurs Bâtiments Basse Consommation (BBC), le coût de construction augmente significativement. Qui assumera le coût ? Le locataire, par une hausse de loyer et/ou une économie de charges garantie ? Le propriétaire, via une survalorisation des immeubles «verts» par les experts ? Les deux ?
- Ces immeubles permettront-ils une baisse des charges ? Rien n'est moins sûr, car ils nécessiteront de nouveaux équipements de contrôle et plus de compétences dédiées. Néanmoins, ils participeront à la



BORDEAUX (33)
Rue Jean Gabriel
Domergue



maîtrise des charges, ce qui est un élément important vu la hausse inévitable du coût des matières premières (En France, le coût de l'énergie est notoirement plus faible que dans les autres pays européens).

- Dans un premier temps, le marché de l'immobilier d'entreprise va évoluer avec les grandes entreprises qui se posent en leaders de la responsabilité sociale, en occupant des locaux conformes aux objectifs du Grenelle. Mais, dans un marché français où la tertiarisation a atteint son pic, les immeubles respectueux des normes environnementales devraient bénéficier de taux d'occupation maximum. Dans le même temps, les propriétaires qui n'anticiperont pas cette évolution devront faire face à l'obsolescence accélérée de leurs immeubles, ainsi qu'à une baisse des taux d'occupation qui dévalorisera leur patrimoine.

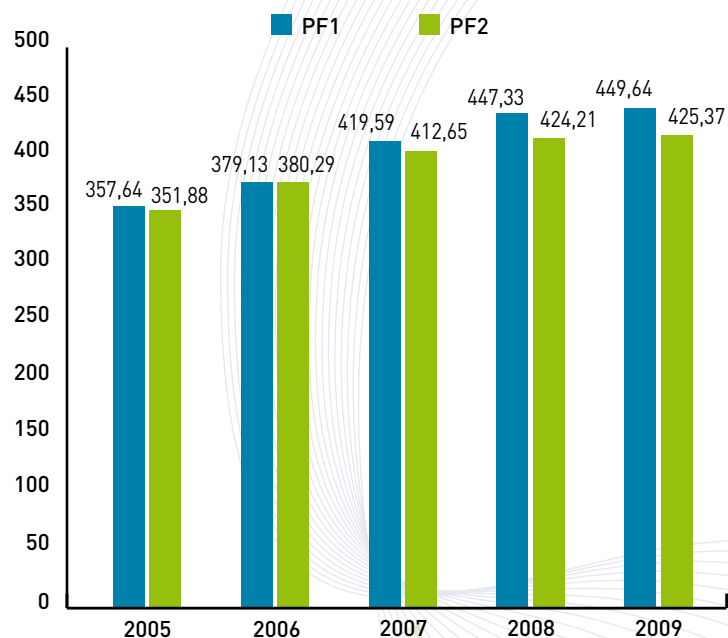
- Une modification des rapports entre propriétaires et locataires est inévitable. Une annexe environnementale au bail verra le jour, qui comprendra : un état ou estimatif des consommations des locaux, un descriptif de leurs équipements, des objectifs d'amélioration, une obligation de suivi annuel en vue de dé-

cider des ajustements qui seront jugés nécessaires... Ce changement de comportement dans l'utilisation des locaux sera une première étape vers un bail vert plus contraignant.

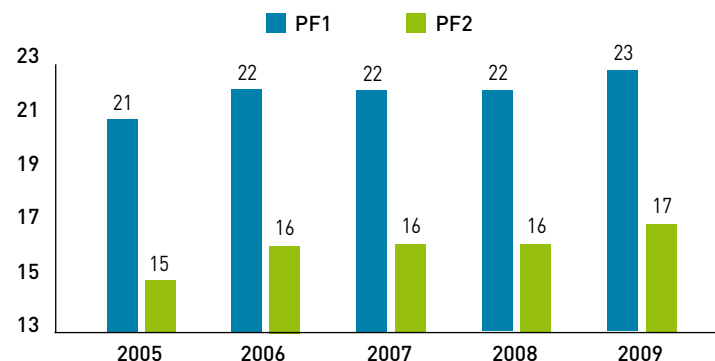
- La nécessité de références (labels, certifications) reconnues par tous les acteurs de l'immobilier, notamment par les experts qui fixent les valeurs de marché des biens immobiliers, s'imposera. En effet, la confusion actuelle ne permet pas une véritable hiérarchie environnementale des immeubles.
- Le métier de gestionnaire d'immeubles va nécessairement évoluer. Il n'assumera plus seulement, comme aujourd'hui, la gestion des contrats d'entretien, mais il devra s'engager sur le maintien de la performance énergétique.
- Une fiscalité aménagée pour ce type d'immeubles devrait permettre aux acteurs privés d'atteindre l'objectif fixé.

Les racines de nos performances

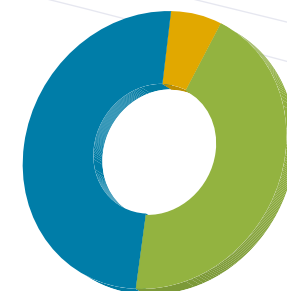
Évolution du prix des parts (en €)
(Prix d'exécution au 31/12)



Revenus localifs (en M€)

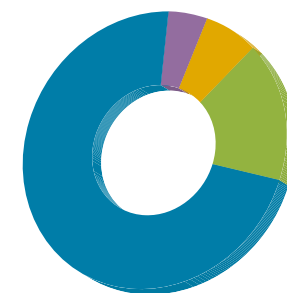


Répartition géographique en m²



- Province 49,7%
- Région Parisienne 43,7%
- Paris 6,6%

Répartition sectorielle en m²



- Bureaux 71,5%
- Loc. activités 16,8%
- Loc. indus. entrepôts 7%
- Commerces 4,7%

Les chiffres significatifs 2009

Capitalisation au 31/12/09
Valeur d'expertise au 31/12/09
Nombre d'associés au 31/12/09
Nombre de parts au 31/12/09
Surface du patrimoine
Taux d'occupation au 31/12/09
Evolution du prix de la part en 2009
Prix d'exécution au 31/12/09
Dividendes 2009
Rendement 2009

	PF1	PF2
Capitalisation au 31/12/09	301 116 264 €	211 362 950 €
Valeur d'expertise au 31/12/09	266 298 625 €	191 566 375 €
Nombre d'associés au 31/12/09	11 022	8 494
Nombre de parts au 31/12/09	669 683	496 892
Surface du patrimoine	173 535 m²	136 236 m²
Taux d'occupation au 31/12/09	89,64%	89,42%
Evolution du prix de la part en 2009	+0,52%	+0,27%
Prix d'exécution au 31/12/09	449,64 €	425,37 €
Dividendes 2009	26,20 €	25,20 €
Rendement 2009	5,86%	5,94%

Une clarté toute naturelle

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



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT
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 Frédéric 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 LA PARTICIPATION FONCIERE 1

Président

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

Membres

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

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes,
Gérant de sociétés

Monsieur Georges POUSSIER,
Gérant associé d'une société immobilière

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

SCI APOGGIATURE,
représentée par Monsieur André PIOGGO
Société patrimoniale

Société AVIVA Vie,
représentée par Monsieur Benoît POZZO
di BORGIO
SA d'assurances sur la vie

CONSEILS DE SURVEILLANCE LA PARTICIPATION FONCIERE 2

Président

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

Membres

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

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI,
Directeur comptabilité Groupe BATA

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

Monsieur Pierre PECCOLO,
Directeur technique en retraite

Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux Comptes,
Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY,
Professeur de comptabilité,
gérante de sociétés

SCI APOGGIATURE
représentée par Monsieur André PIOGGO
Société patrimoniale

Société AXA France Vie,
représentée par Monsieur Eddy N'GUYEN
SA d'assurances sur la vie

INFORMATIONS CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration
dans chacune des SCPI :

Au Conseil de PF1,

Messieurs BARDIN, LE BRUCHEC
et VANHOUTTE,

Au Conseil de PF2,

Messieurs BARDIN, BONGIOVANNI
et Madame PONTABRY.

Ces conseillers sortants se représentent
à vos suffrages.

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

REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pour PF1 et PF2, la rémunération du
Conseil Surveillance est fixée globale-
ment depuis 2003 à 6.000 €. Nous vous
proposons de reconduire en 2010 cette
rémunération et d'autoriser, comme
auparavant, le remboursement des frais
de déplacement.

Organisation et gestion : un environnement transparent

PERIAL 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 maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, les transactions immobilières et l'activité d'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise les produits d'épargne du groupe PERIAL parmi lesquels les parts de PF1, PF2, PFO ET PFO₂.

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 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 Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,

- PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles,

- vos SCPI peuvent recourir, de manière préférentielle, aux services de la société PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile de France et en région toulousaine.

Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final.

Enfin, lorsque vos SCPI sont membres d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elles peuvent proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL. Cette fonction est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,

- 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 ou ses filiales en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

Par ailleurs, l'exercice du contrôle interne 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 :



BRON (69)
Rue Maryse
Bastie

- 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.

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 leurs domaines de compétence respectifs, en application de la procédure de délégation de pouvoirs en vigueur au sein du groupe PERIAL.

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

- la vérification des critères de sélection et de mise en concurrence des prestataires,
- le suivi budgétaire des investissements et des actes de gestion (travaux),

- la prévention d'éventuels conflits d'intérêts entre sociétés du groupe plus 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.

La transcription en droit français d'une directive européenne relative à cette lutte conduit PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion de Portefeuille, à obtenir des informations complètes relatives à votre identité, votre domicile, votre activité professionnelle, le montant de vos revenus et de votre patrimoine.

Bien plus, ces données doivent être mises à jour tous les deux ans. C'est pourquoi PERIAL Asset Management vous a adressé un questionnaire recensant ces demandes d'informations et vous remercie, de bien vouloir y répondre.



CLICHY (92)
Rue Olaf Palme

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,
- «UNICIA, ex 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 C) 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.



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



Un patrimoine résistant

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de vos Sociétés et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009.

2009, maintien des performances

Après une progression des résultats en 2008, vos Sociétés maintiennent leurs performances malgré la tempête économique et financière. PF1 et PF2 confirment leur attrait comme placement qui assure le versement de revenus réguliers et un capital moins exposé aux mouvements spéculatifs. Un résultat obtenu sans recours à l'endettement ni placement financier à risque.

Stabilité du dividende et du prix des parts

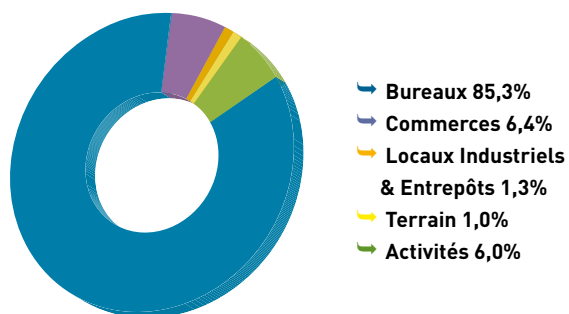
Les dividendes pour PF1 et PF2 restent au même niveau que l'an dernier, soit respectivement 26,20 € et 25,20 € par part, tout en conservant un report à nouveau significatif.

Le prix des parts est en évolution légèrement positive.

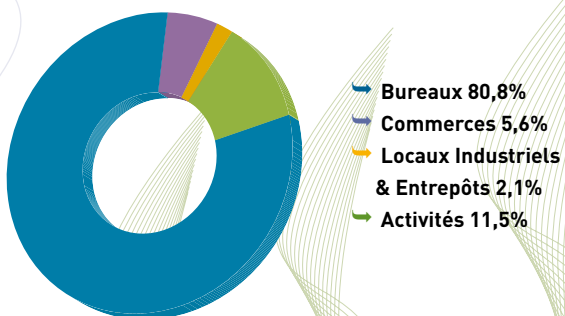
+ 0,52% pour PF1

+ 0,27% pour PF2

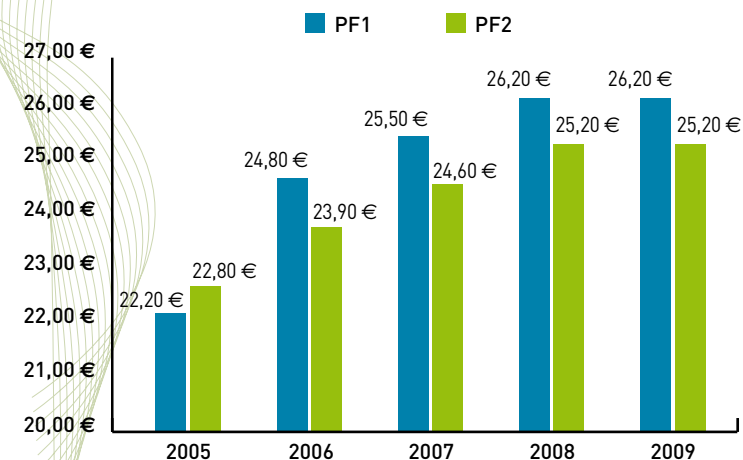
Répartition sectorielle en valeur vénale PF1



Répartition sectorielle en valeur vénale PF2



Évolution des dividendes



Liquidité assurée et nombre de parts en attente limité

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire pour augmenter la liquidité, en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2009 traduisent un échange de :

- 2,15% soit 14.370 parts du capital de PF1, contre 2,38% et 15.929 parts en 2008,
- 2,14% soit 10.658 parts du capital de PF2 contre 2,43% et 12.053 parts en 2008.

Le prix d'exécution a poursuivi son augmentation :

+ 0,52% pour PF1, atteignant 449,64 € au 31/12/2009 contre 447,33 € au 31/12/2008, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 6,37% pour 2009,

+ 0,27% pour PF2 atteignant 425,37 € au 31/12/2009 contre 424,21 € au 31/12/2008, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 6,21% pour 2009.

Au 31/12/2009, seules 115 parts de PF1 et 241 parts de PF2 étaient en attente de cession à un prix supérieur au prix du marché, démontrant ainsi l'attractivité de vos SCPI.

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 (en €)	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
						Capital	Rendement
2009	PF1	5,86%	0,52%	6,37%	449,64	5,74%	6,89%
2008	PF1	6,24%	6,61%	12,86%	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	4,75%	7,30%
2005	PF1	6,95%	11,91%	18,86%	357,64	1,95%	7,15%
2004	PF1	7,00%	4,53%	11,53%	319,58	-1,44%	6,94%
2003	PF1	7,27%	6,84%	14,10%	305,73	-4,10%	6,66%
2002	PF1	7,61%	5,19%	12,79%	286,17	-4,78%	6,37%
2001	PF1	7,05%	-3,95%	3,10%	272,06	-5,30%	6,11%
2000	PF1	7,30%	9,04%	16,34%	283,25	-4,70%	6,01%
1999	PF1	7,90%	14,53%	22,43%	259,77	-5,08%	5,88%

Performances annuelles de La Participation Foncière 2

Année	SCPI	Rendement	Evolution de la valeur de part (en €)	Performance globale	Prix d'achat d'une part au 31/12 (en €)	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
						Capital	Rendement
2009	PF2	5,94%	0,27%	6,21%	425,37	4,46%	6,78%
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	-0,63%	6,96%
2003	PF2	7,29%	9,29%	16,57%	329,96	-3,00%	6,69%
2002	PF2	7,51%	4,49%	11,99%	301,92	-3,93%	6,44%
2001	PF2	7,04%	-2,38%	4,66%	288,96	-4,38%	6,21%
2000	PF2	7,13%	7,04%	14,17%	296,00	-3,71%	6,11%
1999	PF2	7,37%	6,85%	14,22%	276,54	-3,89%	6,01%

Revenus: Une structure saine et diversifiée

Par rapport à 2008, le résultat net de **PF1** et **PF2** progresse respectivement de **+2,33%** et **+2,20%**.

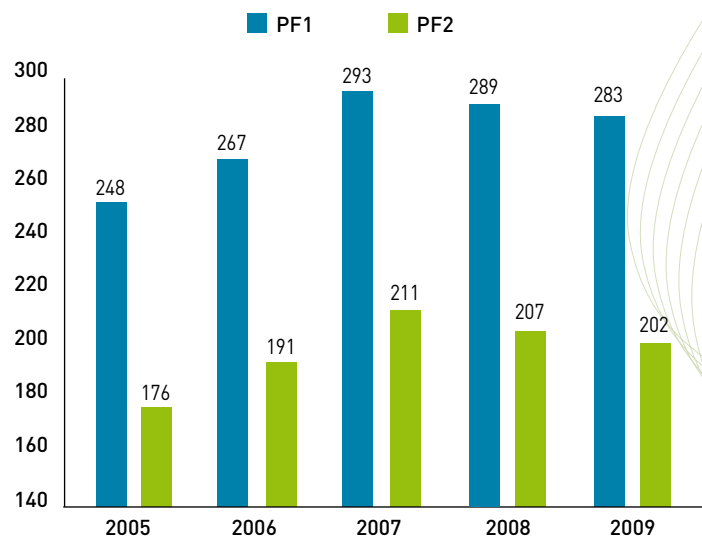
Sur un an, les loyers augmentent de +5,30% pour PF1 et de +6,48% pour PF2, en raison des nouvelles acquisitions réalisées et d'immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2008, pour lesquels la jouissance des loyers a pris effet à leur achèvement en 2009.

Les produits de l'activité immobilière sont en hausse de **+3,88%** pour **PF2** et de **+1,42%** pour **PF1**.

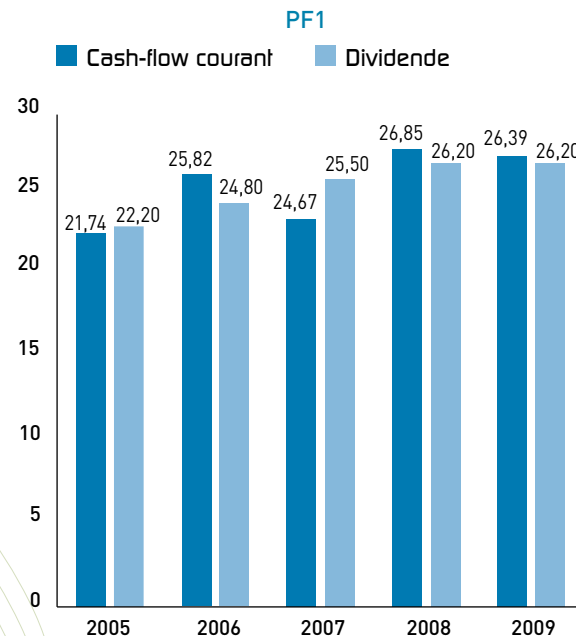
Les produits financiers ont, quant à eux, fortement diminué suite à la baisse des taux de rémunération (-50% en 1 an) des placements financiers sur des supports sans risque de capital.

Enfin, compte tenu principalement d'une hausse des frais d'entretien du patrimoine, les charges de l'exercice progressent de +1,17% pour PF1 et de +4% pour PF2.

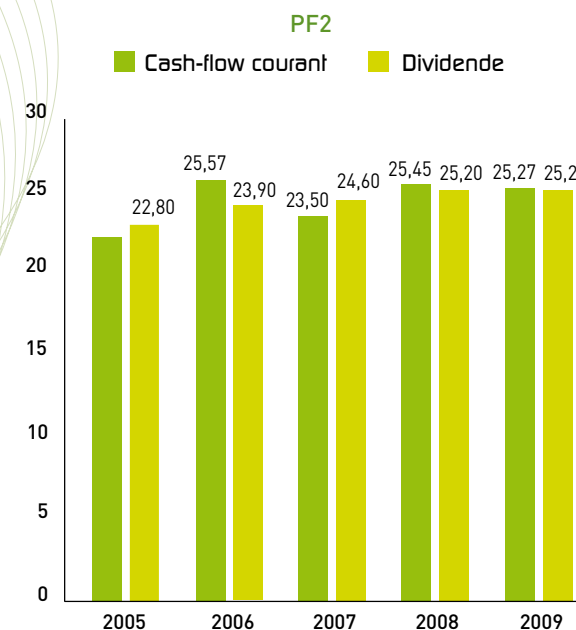
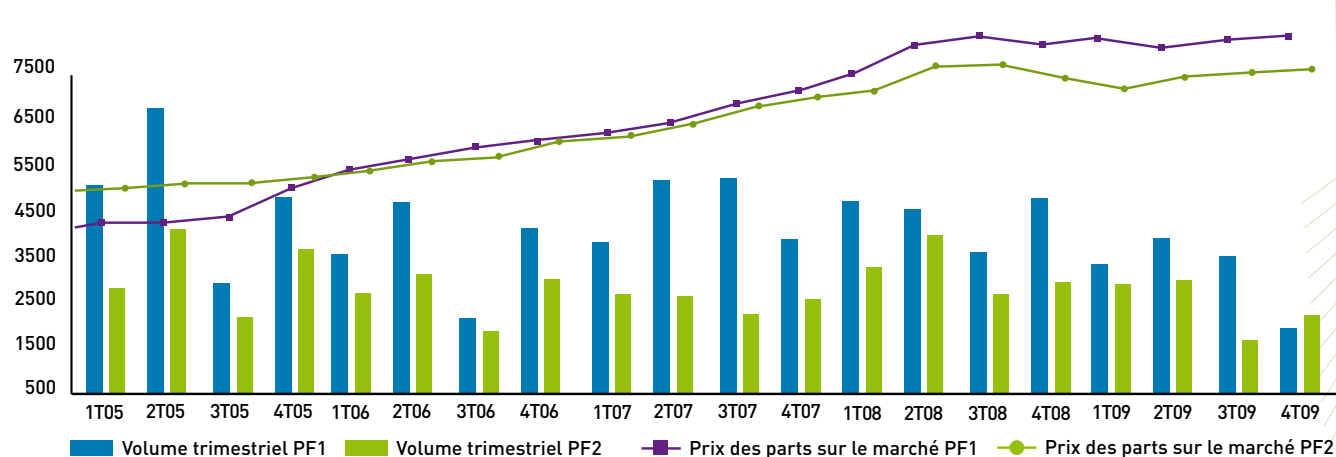
Actif net PF1 - PF2 réévalué (en M€)



Cash flow et dividende par part (en €)



Liquidité du marché des parts PF1 - PF2 (2005-2009)



Vacance : Anticipation des risques, sécurisation des revenus

Avec la récession, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par une baisse du volume de transactions locatives d'environ 30% et par une forte augmentation de l'offre de location. En effet, le contexte a obligé les entreprises à réduire rapidement leurs charges fixes (dont les charges immobilières). Dans le pire des cas, leurs défaillances ont entraîné la libération de locaux.

Vos SCPI ont été moins sensibles à cette situation, grâce notamment à l'adoption d'une stratégie de présence permanente auprès des locataires. Exemple : dès fin 2008, nous avons estimé que l'application de l'indice INSEE, qui pouvait entraîner des hausses de loyers de 5 à 10%, était décorellée de la réalité économique. Votre Société de Gestion de Portefeuille a donc anticipé ce risque en proposant aux locataires, dont le loyer était proche ou plus élevé que la valeur de marché estimée, un plafonnement de leur indexation à 3% par an pour deux ou trois ans, avec en contrepartie un allongement de leur durée de location. Ainsi, et du fait de valeurs locatives éloignées de loyers spéculatifs, vos SCPI n'ont eu aucune demande de révision de loyer au titre de l'article L145-39.

Les libérations de locaux furent plus importantes cette année, avec plus de 24.000 m² devenus vacants contre près de 19.000 m² en 2008, mais les relocations ont aussi notablement augmenté.

Le taux d'occupation au 31/12/2009 est de :

- **89,64% pour PF1** contre 91,29% au 31/12/2008,
- **89,42% pour PF2** contre 91,56% au 31/12/2008.

Bien qu'en baisse, il faut constater que le taux d'occupation pour PF1 et PF2 était supérieur à 90% pour les trois premiers trimestres 2009, et que les revenus locatifs sur l'année ont progressé.

Ce taux reflète la situation actuelle du marché de l'immobilier, mais des nuances sont à apporter. En effet, des locaux faisant l'objet d'un gel temporaire de commercialisation représentaient respectivement pour PF1 et PF2 33% et 16,29% des locaux vacants à fin 2009.

Ce gel résulte le plus souvent d'une décision stratégique pour mieux valoriser les actifs concernés.

Taux d'occupation trimestriels

PF1	
1T2009	90,14%
2T2009	90,30%
3T2009	90,18%
4T2009	89,64%
PF2	
1T2009	92,01%
2T2009	91,06%
3T2009	90,61%
4T2009	89,42%



PARIS (75)
Rue Balzac

Les principaux locaux devenus vacants

VILLE	SURFACE	DATE DE DEPART	LOCATAIRE	LOYER HT/K€
HERBLAY (91)	1.670 m ² d'entrepôts	01/04/2009	PEUGEOT	151,1
CHATILLON (92)	4.761 m ² de bureaux	30/09/2009	AG2R	1 080
LYON (69)	5.868 m ² d'entrepôts	07/04/2009	NORBERT DENTRESSANGLE LEROY LOGISTIQUE	275,5
METZ (57)	1.044 m ² de bureaux	01/07/2009	AGURAM	124,8

Les principales relocations

Au cours de l'exercice, les relocations ont représenté un loyer annuel de 1.877.709 € pour PF1 contre 689.585 € en 2008, et 1.559.203 € pour PF2 contre 690.549 €, pour une surface totale de 22.653 m². Si le solde en surface reste négatif au regard des libérations qui totalisent sur la même période 24.681 m², le solde en valeur est, lui, positif. Les libérations représentent en loyer annuel 1.249.363 € pour PF1 et 1.057.998 € pour PF2.

VILLE	SURFACE	LOCATAIRE	LOYER HT/K€
BOULOGNE (92)	1.074 m ² de bureaux	PROSODIE	310
CHATILLON (92)	4.334 m ² de bureaux	ERDF/GTS	967,8
LEVALLOIS (92)	673 m ² de bureaux	DALLET	183,7
SURESNES (92)	334 m ² de bureaux	MEDECINE DU TRAVAIL	80,5

La plus importante relocation porte sur un immeuble à Châtillon dont les locaux, suite au congé délivré par AG2R, ont été reloués à ERDF sans délai de vacance.

Composition du patrimoine PF1 - PF2 en m²

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux industriels & entrepôts	Total
Paris	10 346	7 255	2 776		20 377
Région Parisienne	90 389	4 543	38 081	2 204	135 217
Province	120 619	2 616	11 416	19 526	154 176
TOTAL	221 354	14 414	52 273	21 730	309 770



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles

Des loyers de renouvellement toujours en hausse

En 2009, sur l'ensemble du patrimoine des PF, 46 baux ont été renouvelés (2 fois plus qu'en 2008), soit 5% du montant du loyer annuel de PF1 et 2,4% de celui de PF2.

Pour PF1, les baux renouvelés ont généré un loyer annuel de 2.282.510 € versus un ancien loyer de 2.155.986 €, soit 5,87% d'augmentation.

Pour PF2, les baux renouvelés ont permis d'obtenir un loyer annuel de 1.040.037 € versus un ancien loyer de 1.013.533 €, soit 2,61% d'augmentation.

Ce résultat démontre le niveau défensif des loyers et la stratégie active de sécurisation des revenus malgré un contexte moins favorable pour les propriétaires.

Loyer moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	286 €	189 €	105 €
BUREAUX	389 €	204 €	123 €
ACTIVITÉS	116 €	69 €	66 €
ENTREPÔTS		72 €	45 €
TERRAIN			33 €

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance
DONNÉES EXPERTISES 2009 / surfaces m²

Des charges et provisions intégrées au paysage

Dans le paysage budgétaire, 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. PERIAL Asset Management se doit de les anticiper.

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 31/12/2009, représentent 432.749 € pour PF1 et 315.844 € pour PF2, soit respectivement 1,90% et 1,92% des loyers. Les provisions 2009 s'inscrivent en diminution de 13% pour PF1 et de 25% pour PF2.

Sur l'exercice 2009, il n'a pas été constaté d'augmentation significative de défaillances d'entreprises. PERIAL Asset Management, par un dialogue permanent, préfère anticiper tout problème avec les locataires.

Dotations pour grosses réparations

En 2009, la dotation pour grosses réparations s'élève à 1.425.899 € pour PF1 et de 1.040.799 € pour PF2. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont, à fin 2009,

de 1.477.849 € pour PF1 et de 944.864 € pour PF2.

La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,66% de la valeur comptable des immeubles indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Cette dotation est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PF1 et PF2 de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de leur patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

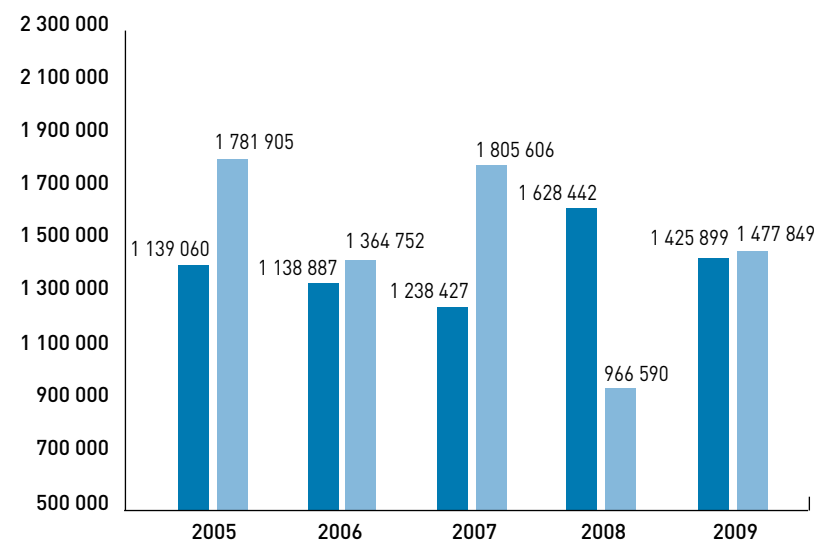
Au 31/12/2009, la provision pour grosses réparations reste stable par rapport à 2008. Elle s'élève à 1.211.332 € pour PF1 et 1.372.139 € pour PF2

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

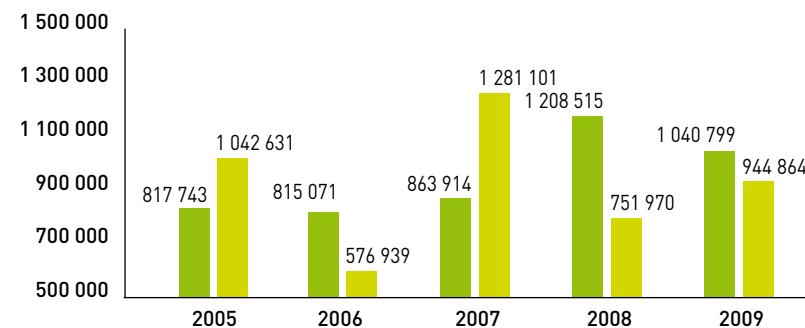
	PF1	PF2
31/12/2005	1 394 475	998 713
31/12/2006	1 168 609	1 236 845
31/12/2007	601 430	819 659
31/12/2008	1 263 282	1 276 204
31/12/2009	1 211 333	1 372 139

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

PF1
■ Dotation ■ Prélèvements



PF2
■ Dotation ■ Prélèvements



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 et imprévus. Il représente au 31/12/2009 :

- 141 jours de distribution pour PF1 soit 6.778.603 €,
- 101 jours de distribution pour PF2 soit 3.559.523 €.

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

La stratégie de PERIAL Asset Management

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, la stratégie que souhaitent engager PERIAL Asset Management est la suivante :

- anticiper une évolution inévitable afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la valorisation des actifs immobiliers et la maîtrise des charges,
- atteindre un objectif minimum de -38% de consommations énergétiques par rapport à la consommation actuelle,
- faire évoluer le patrimoine existant vers un référent reconnu par le marché.

Dans le cadre de travaux de restructuration ou reconstruction, rechercher les labels HPE, BBC ou un niveau de normes équivalent. Mettre en place des contrats de performance énergétique (à l'image d'un immeuble acquis en 2008 par vos Sociétés à Colomiers, pour lequel la performance énergétique garantie est de 35 KWheq/m²/an),

- étudier la possibilité de bénéficier des certificats d'économie d'énergie dans le cadre des travaux réalisés,
- modifier progressivement les relations contractuelles entre propriétaires et locataires par l'intégration d'une annexe environnementale au bail, et par des cam-



BORDEAUX (33)
Rue Jean Gabriel
Domergue

GUYANCOURT (78)
Rue Parc Ariane

MARSEILLE (13)
Rue Cannebière



pagnes de sensibilisation aux économies d'énergie visant à modifier les comportements. Une campagne initiée en 2009 pour un immeuble à Aix-en-Provence,

- étudier les possibilités de mise en place d'énergies renouvelables. PERIAL Asset Management a lancé une étude en ce sens fin 2009,
- évaluer l'empreinte écologique du patrimoine immobilier grâce à des outils de mesure de la performance énergétique de chaque immeuble.

Les actions en cours

31 audits ont été lancés par PF1 et PF2 sur les immeubles détenus en pleine propriété. Objectif : quantifier la performance environnementale des actifs, leur potentiel d'amélioration, le coût des travaux nécessaires et le retour sur investissement. PERIAL Asset Management demande systématiquement une subvention auprès de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), pour le compte des PF ce qui permet une prise en charge

de 50% des frais d'audit. Sous réserve du délai de réponse de cet organisme, nous envisageons recevoir les conclusions de tous les audits fin 2010.

La modification progressive des rapports propriétaire-locataire et propriétaire-gestionnaire est engagée :

- rédaction en cours d'un guide d'utilisation éco-responsable à destination du gérant des immeubles (avec obligations de moyens) et à destination des locataires pour les sensibiliser aux économies d'énergie facilement réalisables par un changement des comportements,
- intégration d'une annexe environnementale à nos baux, avec possibilité de mise en place de contrats de performance énergétique étudiés au cas par cas,
- analyse de chaque audit, avec décision de cession ou de conservation au vu des calculs de rentabilité. En cas de conservation, mise en place d'un planning de travaux et fixation d'un objectif minimum de performance.

La valorisation du patrimoine comme culture

Le patrimoine immobilier de PF1 et 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 hausse de loyer liées au renouvellement de baux ou à la réalisation de travaux avant relocation, ainsi que les risques de départ. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de PF1 et de PF2 en termes de distribution et de valorisation.

Des expertises globalement stables

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF1 et de PF2. En 2009, la valeur d'expertise globale du

patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

266.298.625 € pour PF1,
191.566.375 € pour PF2.

La variation des valeurs d'expertise globale par rapport à 2008, est de :

-1,56% pour PF1,
-0,50% pour PF2.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2009, à 282.643.637 € pour PF1 et à 202.361.869 € pour PF2. Soit respectivement par part 422,06 € et 407,26 €, contre 431,44 € et 417,06 € en 2008.

- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à 329.308.891 € pour PF1 et à 235.834.274 € pour PF2. Soit respectivement par part 491,74 € et 474,62 €, contre 502,50 € et 485,55 € en 2008.

Prix moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	3 637 €	1 970 €	892 €
BUREAUX	5 302 €	2 435 €	1 237 €
ACTIVITÉS	1 300 €	660 €	606 €
ENTREPÔTS		633 €	370 €
TERRAIN			683 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²

Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	7,38%	9,54%	11,94%
BUREAUX	7,03%	9,15%	9,68%
ACTIVITÉS	8,36%	9,72%	10,25%
ENTREPÔTS		10,69%	11,38%
TERRAIN			4,53%

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance
DONNÉES EXPERTISES 2007 / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%)

Tendances principales des expertises

La correction des prix laissait craindre des conséquences pour tous les détenteurs d'actifs immobiliers. Néanmoins, la seconde partie de l'année a démontré la résistance des valeurs des immeubles, d'autant plus lorsque ceux-ci étaient loués. Par rapport aux foncières cotées, les SCPI ont fait preuve d'une meilleure résistance, comme PF1 et PF2 le démontrent avec une baisse modérée de leur patrimoine immobilier.

Les actifs composant le patrimoine de vos SCPI connaissent des évolutions de valeurs différentes. Les experts ont sanctionné les immeubles présentant des loyers vacants, du fait de l'aversion actuelle au risque locatif. Ainsi, des actifs situés à Ivry-sur-Seine (94), devenus vacants au 01/01/2010, et Chassieu (69) ont subi des baisses de plus de 10%, compte tenu de la vacance. Cependant, la plupart des actifs immobiliers voient leurs valeurs d'expertise se maintenir. Certaines hausses

de +10% sont même constatées grâce à l'amélioration de leur remplissage et à la valorisation de travaux réalisés en 2009. C'est le cas d'immeubles situés à Corbas (69) et Paris (75011).

Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce même dans un marché de l'immobilier incertain. Les valeurs vénales par m² sont éloignées de valeurs que nous considérons comme spéculatives. **Le taux de rendement moyen net des immeubles de PF1 et PF2 s'établit ainsi à 9,03%.**

**Arbitrages :
Un volume de cession modéré**

En 2009, PERIAL Asset Management a procédé à des cessions d'actifs pour les PF un volume modeste, portant sur les locaux les moins satisfaisants en terme de contribution aux résultats. Elles ont été réalisées en fonction des opportunités de prix offerts. Ainsi, PF1 et PF2 ont vendu différents actifs pour des montants net vendeur respectifs de 2.097.480 € et de 231.400 €.

Toutes les ventes ont été réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise à fin 2008. Les prix net vendeur obtenus affichent, par rapport aux valeurs d'expertise, une augmentation de 6,22%

pour PF1 et de 3,03% pour PF2.

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 2010, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

**Des investissements
en attente**

Vos Sociétés n'ont procédé à aucun investissement au cours de cet exercice.

PF1, dans le respect des contraintes légales, a décidé la mise en œuvre d'un projet important qui répond à la nécessaire

adaptation aux normes environnementales et à l'optimisation financière. PF1 est propriétaire, depuis 1987, d'un immeuble de bureaux de 4.650 m² situé à Lyon, face au stade de Gerland. Compte tenu d'une modification du droit des sols, votre Société de Gestion de Portefeuille a étudié les différentes possibilités (conservation de l'actif dans son volume et réalisation de travaux de mise aux normes, rénovation ou reconstruction). Au vu des résultats des simulations financières et d'une vacance structurelle des locaux, il a été décidé de libérer les dernières surfaces louées et de déposer un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier qui développera environ 11.500 m². Ce projet

BRON (69)
Rue Maryse Bastie





génèrera une contribution positive au résultat de la SCPI, grâce à une meilleure adaptation aux demandes du marché et à la modernisation de son patrimoine (immeuble à basse consommation énergétique).

Le dépôt du permis de construire est prévu pour début 2010, mais PF1 n'engagera les travaux que lorsqu'un bail sera signé pour 50% des surfaces.

Vos SCPI ont souhaité conserver une trésorerie disponible significative qui s'élève au 31/12/2009 à :

- 9.650.074 € pour PF1,
- 7.296.592 € pour PF2.

En 2010, vos Sociétés souhaitent utiliser cette trésorerie disponible et l'optimiser par un recours à l'emprunt, compte tenu du niveau actuellement très faible des taux d'intérêt. Objectif : développer votre patrimoine et contribuer ainsi à l'amélioration des revenus immobiliers.

Emprunts

En 2009, PF1 et PF2 n'ont pas eu recours à l'emprunt.



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu





PARIS (75)
Rue Balzac

Perspectives 2010 : sécuriser durablement les revenus

En France, la croissance sera très faiblement positive et n'aura pas d'impact immédiat sur l'immobilier d'entreprise. L'activité économique devrait s'inscrire encore en hausse modérée (+0,5% à +1%), le ralentissement dans l'industrie manufacturière étant compensé par la moindre baisse de l'activité dans la construction. La performance française devrait se situer dans la moyenne de l'ensemble des économies avancées.

L'investissement des entreprises pourrait se redresser peu à peu à l'horizon mi-2010. Cette évolution resterait cependant limitée dans un premier temps par des perspectives d'activité encore modestes et des capacités productives toujours sous-utilisées.

Quelle situation pour l'immobilier d'entreprise ?

La formation des prix de l'immobilier d'entreprise est largement subordonnée au volume des liquidités prêtes à s'investir sur ce marché. Celles-ci existent, mais sont à la recherche des actifs sécurisés et réels qui génèrent des revenus réguliers, ce qui est le cas de l'immobilier d'entreprise. Dopé par des conditions de crédit très favorables, le volume des investissements en France devrait s'inscrire en hausse en 2010, malgré la vigilance des banques dans la distribution du crédit. Toutefois, la demande portera sur des immeubles de qualité, dans des quartiers centraux

et procurant une sécurité des loyers sur le long terme. La croissance économique du Produit Intérieur Brut est un autre moteur de l'immobilier d'entreprise. En effet, le développement de richesses et la création d'emplois entraînent naturellement la consommation de surfaces de bureaux et d'activités. Néanmoins, les prévisions de croissance de l'économie française pour 2010 sont faibles (entre +0,5 et 0,8%), ce qui aura pour conséquences immédiates une poursuite de la hausse du chômage et un moindre besoin en immobilier de la part des entreprises. PERIAL Asset Management aborde donc 2010 avec une stratégie ambitieuse d'anticipation en vue de renforcer la solidité de vos SCPI.

Une trésorerie disponible significative

PERIAL Asset Management souhaite utiliser la possibilité de conjuguer trésorerie disponible et recours à l'emprunt, dans les limites autorisées par l'Assemblée Générale, pour saisir les opportunités de marché aptes à renforcer la capacité de distribution de revenus de vos SCPI. Un élément très favorable pour le développement et le renforcement de votre patrimoine.

Une politique de cessions efficace

Les cessions devront contribuer au renforcement financier de vos Sociétés et à la modernisation du patrimoine. Pour 2010,

nous envisageons un montant de vente compris entre 5 et 10 millions d'euros. Le produit de la vente permettra d'augmenter la trésorerie disponible pour de nouveaux investissements immobiliers.

Une poursuite de la gestion des risques

La gestion des risques reste d'actualité afin de consolider les revenus locatifs par le maintien des locataires en place. Cette stratégie implique une gestion de proximité et correspond, dans un contexte plus délicat, à la volonté d'optimiser le

taux d'occupation des immeubles. Enfin, PERIAL Asset Management engage une amélioration de l'empreinte écologique du patrimoine de vos SCPI par la mise en place d'une stratégie environnementale globale.

Fort de cette stratégie et des atouts que sont le montant des reports à nouveau et la prudence de la politique de provisions, l'objectif de PF1 et PF2 est d'assurer en 2010 la sécurisation des revenus locatifs et de profiter, à terme, du retour de la croissance économique.

Fin Bail

Risque 2010 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2010 (nb baux)

Échéance triennale

Risque exp triennale 2010 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2010 (nb baux)

Risque total

Risque 2010 (montant des loyers en €)

PF1

PF2

3 450 289 €

17

2 002 012 €

17

2 086 044 €

26

2 286 009 €

29

5 536 333 €

4 288 021 €



Évolution du capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
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	447,33 *
2009	102 461 499	0	669 683	11 022	0	449,64 *

(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.

Comptes annuels

Pour PF1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 28.974.642 € contre 28.569.149 € en 2008.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 457.510 € contre 1.407.551 € en 2008.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 17.724.196 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 17.724.196 €
- report à nouveau : + 6.600.102 €

24.324.298 €

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 : 6.778.603 €.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 26,20 €, contre 26,20 € en 2008 et 25,50 € en 2007.

Le report à nouveau représentera 10,12 € par part, contre 9,86 € en 2008, soit 141 jours de distribution.

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)
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	-
2009	14 370	2,15 %	115	NS	-



SÈVRES (92)
Rue Troyon

Année	2005		2006		2007		2008		2009	
	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	30,77	95,97	32,07	95,04	32,90	94,74	32,33	92,50	34,04	95,46
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,51	1,58	0,98	2,92	1,19	3,43	2,10	6,01	0,68	1,92
Produits divers	0,79	2,46	0,69	2,04	0,64	1,83	0,52	1,49	0,93	2,62
TOTAL DES REVENUS CHARGES (1)	32,07	100,02	33,74	100,00	34,73	100,00	34,95	100,00	35,66	100,00
Commission de gestion	3,13	9,77	3,30	9,78	3,39	9,77	3,44	9,85	3,46	9,72
Autres frais de gestion	1,28	4,02	1,53	4,51	1,98	5,70	1,51	4,32	1,19	3,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,15	9,81	2,52	7,48	2,96	8,51	1,80	5,15	2,95	8,27
Charges locatives non récupérables	2,04	6,36	1,79	5,29	1,94	5,58	1,82	5,22	1,85	5,20
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,60	29,96	9,15	27,05	10,27	29,57	8,57	24,54	9,45	26,51
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	- 0,96	- 2,99	- 0,34	- 1,00	-0,85	-2,44	0,99	2,83	-0,08	-0,22
- autres	0,72	2,24	- 1,21	- 3,58	-0,21	-0,60	-0,48	-1,37	-0,18	-0,51
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 0,24	- 0,75	- 1,55	- 4,59	-1,05	-3,04	0,51	1,46	-0,26	-0,73
TOTAL CHARGES	9,36	29,22	7,59	22,45	9,21	26,53	9,09	26,00	9,19	25,78
RÉSULTAT COURANT	22,70	70,81	26,14	77,54	25,52	73,47	25,86	74,00	26,47	74,22
Variation report à nouveau	0,50	1,57	1,36	4,04	0,01	0,04	-0,34	-0,97	0,27	0,75
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,21	69,22	24,78	73,50	25,51	73,43	26,20	74,97	26,20	73,47
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,06	68,79	24,60	72,89	25,24	72,67	25,60	73,25	25,97	72,83

(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 €)

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	319,58	357,64	379,13	419,59	447,33
Dividende versé au titre de l'année	22,20	24,80	25,50	26,20	26,20
Rendement de la part en % (1)	6,75 %	6,78 %	6,41%	5,96%	5,87%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	8,82	10,18	10,19	9,86	10,12

(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 31/12/08*	Variation 2009	Total 31/12/09
Fonds collectés	255 403 576		255 403 576
+ Cessions d'immeubles	59 124 710	2 097 480	61 222 190
+ Divers (Emprunt)	3 030 954		3 030 954
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	278 157 325	4 279 086	282 436 411
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	4 012 979	- 246 956	3 766 023
= SOMME RESTANT À INVESTIR	12 170 430	- 1 934 650	10 235 779**

* Depuis l'origine de la société. ** Hors engagement sur les acquisitions d'immeubles. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 9.650.074 €.



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



Comptes annuels

Pour PF2

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 20.677.158 € contre 19.905.141 € en 2008.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 337.098 € contre 1.109.156 € en 2008.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 12.458.537 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 12.458.537 €
- report à nouveau : + 3.622.664 €

16.081.201 €

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 : 3.559.523 €.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 25,20 €, contre 25,20 € en 2008 et 24,60 € en 2007.

Le report à nouveau représentera 7,16 € par part contre 7,29 € en 2008, soit 104 jours de distribution.



Évolution du capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre [1] (en €)
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 *
2009	76 024 476	0	496 892	8 494	0	425,37 *

[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.

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)
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	-
2009	10 658	2,14 %	241	NS	-

PF2

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

Année	2005		2006		2007		2008		2009	
	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	30,18	96,38	31,71	95,98	32,24	94,97	31,14	91,86	33,16	95,25
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,48	1,53	0,96	2,89	1,28	3,77	2,23	6,58	0,68	1,95
Produits divers	0,65	2,09	0,37	1,13	0,43	1,26	0,53	1,56	0,98	2,80
TOTAL DES REVENUS	31,31	100,00	33,04	100,00	34,05	100,00	33,90	100,00	34,81	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	3,08	9,84	3,26	9,87	3,34	9,82	3,33	9,81	3,38	9,69
Autres frais de gestion	1,11	3,55	1,39	4,23	2,39	7,01	1,42	4,19	1,34	3,84
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,45	7,81	1,36	4,13	2,82	8,30	1,88	5,55	2,84	8,16
Charges locatives non récupérables	2,32	7,41	1,92	5,81	2,08	6,10	1,91	5,63	2,24	6,44
SOUS-TOTAL										
CHARGES EXTERNES	8,96	28,61	7,93	24,04	10,63	31,22	8,54	25,18	9,79	28,13
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	- 0,45	- 1,45	0,48	1,45	- 0,84	- 2,47	0,92	2,71	- 0,19	0,55
- autres	0,31	0,99	- 0,47	- 1,41	- 0,08	- 0,24	- 0,09	- 0,27	- 0,25	- 0,71
SOUS-TOTAL										
CHARGES INTERNES	- 0,14	- 0,45	0,01	0,04	- 0,92	- 2,71	0,83	2,45	- 0,06	- 0,16
TOTAL CHARGES	8,82	28,16	7,95	24,08	9,71	28,51	9,37	27,63	9,74	27,98
RÉSULTAT COURANT	22,50	71,84	25,09	75,92	24,34	71,49	24,53	72,37	25,07	72,02
Variation report à nouveau	- 0,30	- 0,97	1,19	3,59	- 0,26	- 0,76	- 0,67	- 1,98	- 0,13	- 0,37
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,80	72,81	23,90	72,33	24,60	72,25	25,20	74,34	25,20	72,39
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,67	72,40	23,72	71,79	24,32	71,43	24,57	72,48	24,96	71,70

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

BORDEAUX (33)
Rue Charles Bricaud



Évolution du prix de la part (en €)

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	338,03	351,88	380,29	412,65	424,21
Dividende versé au titre de l'année	22,80	23,90	24,60	25,20	25,20
Rendement de la part en % (1)	6,60 %	6,50 %	6,20 %	5,98%	5,97%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	7,03	8,22	7,96	7,29	7,16

(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 31/12/08*	Variation 2009	Total 31/12/09
Fonds collectés	182 169 245		182 169 245
+ Cessions d'immeubles	44 365 084	231 400	44 596 484
+ Divers (Emprunt)	2 935 750		2 935 750
- Commission de souscription	16 560 841		16 560 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	198 537 212	4 163 643	202 700 855
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	3 058 913	- 246 956	2 811 957
= SOMME RESTANT À INVESTIR	11 313 114	- 3 685 287	7 627 827**

*Depuis l'origine de la société

**Hors engagement sur les acquisitions d'immeubles.

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 7.296.592 €.



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 2009, 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 :

Le patrimoine social

L'expertise annuelle réalisée par la Société Foncier Expertise montre une légère baisse de la valeur de notre patrimoine. Cette baisse a été évaluée à 0,50% par rapport à 2008, ce qui paraît tout à fait raisonnable dans un marché relativement incertain et traduit la prudence des experts. Ces derniers ont sanctionné les valeurs des immeubles présentant des locaux vacants, mais ont pris en compte pour d'autres, les améliorations de leur remplissage et des travaux effectués en 2009. Cette relative résistance témoigne de la pertinence des arbitrages réalisés fin 2007 et de la restructuration partielle du parc immobilier de notre SCPI permise par ces transferts. La provision pour grosses réparations reste stable par rapport à 2008 et s'élève au 31 décembre 2009

à 1.211.333 €, somme dont dispose la Société de Gestion pour entretenir notre patrimoine et le rendre attractif face à l'évolution des demandes des locataires. Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2009 s'élève à 89,64%, et bien qu'en baisse par rapport au 31 décembre 2008 (91,29%), les revenus locatifs de l'année ont progressé.

Les dividendes

Les recettes locatives sont en légère hausse, et font plus que compenser la baisse des rendements financiers de la trésorerie et l'augmentation des frais d'entretien du patrimoine.

Les dividendes distribués sont de ce fait restés identiques à ceux de l'an dernier, soit 26,20 € par part, et ont permis de maintenir un report à nouveau significatif. Cette réserve est précieuse dans une conjoncture locative sensible aux aléas économiques et permet d'envisager avec confiance la distribution des dividendes futurs.

La valeur de la part

Le marché des parts totalise 14.370 échanges au cours de l'année 2009 et est en léger retrait par rapport à 2008 (15.929 parts).

Il représente 2,15% du capital de la SCPI, en ligne avec les statistiques d'échange des SCPI en régime de croisière.

La valeur des parts a légèrement progressé (+0,52%), offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,83% pour un prix d'acquisition de 449,64 € par part au 31 décembre 2009.

Ce marché des parts traduit une bonne liquidité même dans une période réputée plus tendue.



CONCLUSIONS

Les indicateurs que nous avons analysés ensemble témoignent de la bonne santé de notre SCPI PF1 et de sa capacité à maintenir des flux réguliers aux détenteurs de parts que nous sommes.

La Société de Gestion nous a démontré la pertinence de sa stratégie permettant de traverser une phase conjoncturelle délicate. Sa perspicacité et sa prudence nous laissent espérer le maintien de bonnes performances dans l'attente d'une conjoncture plus favorable.

Le comportement de notre SCPI PF1 prouve, s'il le faut encore, que le statut de SCPI bien utilisé et bien géré, reste un support d'investissement et de capitalisation adapté aux besoins des épargnants. Ceux-ci profitent par ce biais d'un véhicule spécialisé rentable et liquide bénéficiant d'une gestion transparente exercée par des professionnels. C'est sans doute l'occasion de manifester notre attachement à ce statut SCPI qui a le mérite de faire ses preuves. Le Conseil de Surveillance indique à la Société de Gestion qu'il est favorable au maintien de ce statut. Il nous reste à remercier l'équipe de gestion pour le dynamisme qu'elle déploie dans la conduite de notre SCPI. Nous pouvons également la remercier pour la transparence qu'elle accorde à notre information.

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 des Conseils de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers sortants qui se représentent à vos suffrages.



Damien VANHOUTTE
Président du Conseil
de Surveillance
de PF2

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

Au cours de l'exercice 2009, 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 légère baisse de la valeur de notre patrimoine. Cette baisse a été évaluée à 0,50% par rapport à 2008, ce qui paraît tout à fait raisonnable dans un marché relativement incertain et traduit la prudence des experts. Ces derniers ont sanctionné les valeurs des immeubles présentant des locaux vacants, mais ont pris en compte pour d'autres, les améliorations de leur remplissage et des travaux effectués en 2009. Cette relative résistance témoigne de la pertinence des arbitrages réalisés fin 2007 et de la restructuration partielle du parc immobilier de notre SCPI permise par ces transferts. La provision pour grosses réparations reste stable par rapport à 2008 et s'élève au 31 décembre 2009 à 1.372.139 €, somme

dont dispose la Société de Gestion pour entretenir notre patrimoine et le rendre attractif face à l'évolution des demandes des locataires. Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2009 s'élève à 89,42%, et bien qu'en baisse par rapport au 31 décembre 2008 (91,56%), les revenus locatifs de l'année ont progressé.

Les dividendes

Les recettes locatives sont en légère hausse, et font plus que compenser la baisse des rendements financiers de la trésorerie et l'augmentation des frais d'entretien du patrimoine.

Les dividendes distribués sont de ce fait restés identiques à ceux de l'an dernier, soit 25,20 € par part, et ont permis de maintenir un report à nouveau significatif. Cette réserve est précieuse dans une conjoncture locative sensible aux aléas économiques et permet d'envisager avec confiance la distribution des dividendes futurs.

La valeur de la part

Le marché des parts totalise 10.658 échanges au cours de l'année 2009 et est en léger retrait par rapport à 2008 (12.053 parts).

Il représente 2,14% du capital de la SCPI, en ligne avec les statistiques d'échange des SCPI en régime de croisière.

La valeur des parts a légèrement progressé (+0,27%), offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,92% pour un prix d'acquisition de 425,37 € par part au 31 décembre 2009.

Ce marché des parts traduit une bonne liquidité même dans une période réputée plus tendue.

CONCLUSIONS

Les indicateurs que nous avons analysés ensemble témoignent de la bonne santé de notre SCPI PF2 et de sa capacité à maintenir des flux réguliers aux détenteurs de parts que nous sommes.

La Société de Gestion nous a démontré la pertinence de sa stratégie permettant de traverser une phase conjoncturelle délicate. Sa perspicacité et sa prudence nous laissent espérer le maintien de bonnes performances dans l'attente d'une conjoncture plus favorable.

Le comportement de notre SCPI PF2 prouve, s'il le faut encore, que le statut de SCPI bien utilisé et bien géré, reste un support d'investissement et de capitalisation adapté aux besoins des épargnants. Ceux-ci profitent par ce biais d'un véhicule spécialisé rentable et liquide bénéficiant d'une gestion transparente exercée par des professionnels. C'est sans doute l'occasion de manifester notre attachement à ce statut SCPI qui a le mérite de faire ses preuves. Le Conseil de Surveillance indique à la Société de Gestion qu'il est favorable au maintien de ce statut. Il nous reste à remercier l'équipe de gestion pour le dynamisme qu'elle déploie dans la conduite de notre SCPI. Nous pouvons également la remercier pour la transparence qu'elle accorde à notre information.

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 des Conseils de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers sortants qui se représentent à vos suffrages.





PARIS (75)
 Rue Balzac

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs 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 j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

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

II. Justification des appréciations

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

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;
- La note «Plan d'entretien des immeubles locatifs» (II) de l'annexe mentionne la méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations.

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel, 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 26 mars 2010
 Le Commissaire aux Comptes
 Olivier BOURNET

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 SIMPLIFIÉE PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

Votre Société a versé à cette filiale du Groupe PERIAL des honoraires de transaction d'un montant de 10.000 € hors taxes (commission forfaitaire) pour la vente d'un bien situé à Paris cédé pour un prix de 300.000 €.

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% H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre Société. Au titre de l'exercice 2009, votre Société a pris en charge un montant de 2.319.250 € 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 2009.

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 2009 un montant de 33.074 € 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 7.397 € hors taxes.

- HONORAIRES DE RECHERCHE LOCAIRES (généralement fixés à 15% du loyer annuel H.T. et hors charges stipulé au bail) A ce titre, votre Société a versé sur l'exercice 2009 à la société PERIAL Property Management 18.440 € hors taxes d'honoraires.

• HONORAIRES D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Aucun honoraire facturé par la société PERIAL Développement sur l'exercice.

Mézy sur Seine, le 26 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



PARIS (75)
Rue Marbœuf

SÈVRES (92)
Rue Troyon

GUYANCOURT (78)
Rue Parc Ariane

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 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 méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble

des comptes. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

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

II. Justification des appréciations

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

- Mes appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers ;
- Mes travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale ;
- La note «Plan d'entretien des immeubles locatifs» (II) de l'annexe mentionne la méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations.

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel, 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 26 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Associés,
En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

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.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

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

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% H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre Société. Au titre de l'exercice 2009, votre Société a pris en charge un montant de 1.678.342 € 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 2009.

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 2009 un montant de 9.749 € 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 6.233 € hors taxes.

• HONORAIRES DE RECHERCHE LOCATAIRES (généralement fixés à 15% du loyer annuel H.T. et hors charges stipulé au bail)
A ce titre, votre Société a versé sur l'exercice 2009 à la société PERIAL Property Management 13.364 € hors taxes d'honoraires.

• HONORAIRES D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Aucun honoraire facturé par la société PERIAL Développement sur l'exercice.

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.

Mézy sur Seine, le 26 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



PFI	31 Décembre 2009		31 Décembre 2008	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 215 329 968	+ 266 298 625	+ 209 733 233	+ 270 515 119
Immobilisations en cours	+ 715 406		+ 3 384 047	
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	- 1 211 333		- 1 263 282	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	214 834 041	266 298 625	211 853 998	270 515 119
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 152 941	+ 152 941	+ 153 784	+ 153 784
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 472 837	+ 1 472 837	+ 2 026 338	+ 2 026 338
Autres créances	+ 5 542 892	+ 5 542 892	+ 6 144 888	+ 6 144 888
Provisions pour dépréciation des créances	- 432 749	- 432 749	- 497 866	- 497 866
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 29 092 381	+ 29 092 381	+ 31 733 722	+ 31 733 722
Provisions pour risques et charges				
	- 5 095	- 5 095	- 62 679	- 62 679
Dettes				
Dettes financières	- 6 072 081	- 6 072 081	- 6 502 201	- 6 502 201
Dettes d'exploitation	- 5 780 383	- 5 780 383	- 6 530 643	- 6 530 643
Dettes diverses	- 7 618 379	- 7 618 379	- 8 041 530	- 8 041 530
TOTAL 2	16 352 363	16 352 363	18 423 811	18 423 811
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 7 351	- 7 351	- 12 194	- 12 194
TOTAL 3	- 7 351	- 7 351	- 12 194	- 12 194
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	231 179 054		230 265 614	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		282 643 637		288 926 736



CLICHY (92)
Rue Olof Palme



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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2009 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2009 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	- 2 349 759		- 11 550	- 2 361 309
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	- 6 333 905		746 488	- 5 587 417
Réserves				
Report à nouveau	6 824 537	- 224 436		6 600 102
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	17 321 259	- 17 321 259	17 724 196	17 724 196
Acomptes sur distribution	- 17 545 695	17 545 695	- 17 545 695	- 17 545 695
TOTAL GÉNÉRAL	230 265 614	0	913 439	231 179 054

NANTES (44)
Allée Baco
Rue de Crucy



Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Charges immobilières		8 997 522		9 132 387
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 783 329		6 704 985	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	496 433		238 720	
Grosses réparations	1 477 849		966 590	
Autres charges immobilières	1 239 910		1 222 092	
Charges d'exploitation de la société		4 686 650		4 895 358
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 319 250		2 305 217	
Diverses charges d'exploitation	683 888		733 676	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	257 614		228 023	
Provisions pour grosses réparations	1 425 899		1 628 442	
Provisions pour risques et charges divers				
Autres charges				
Charges financières		89 968		105 843
Charges financières diverses	89 968		105 843	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		35 160		255 332
Charges exceptionnelles	35 160		255 332	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	13 809 301	13 809 301	14 388 920	14 388 920
BÉNÉFICE NET		17 724 196		17 321 259
TOTAL GÉNÉRAL		31 533 497		31 710 179

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		28 974 642		28 569 149
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	22 797 202		21 650 305	
Charges facturées	5 783 329		6 704 985	
Produits annexes	394 111		213 859	
Autres produits		1 869 714		1 396 325
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	322 731		349 183	
Provisions pour grosses réparations	1 477 849		966 590	
Provisions pour risques et charges divers	57 584			
Transfert de charges d'exploitation	11 550		80 552	
Autres produits				
Produits financiers		457 510		1 407 551
Divers produits financiers	457 510		1 407 551	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		231 630		337 155
Produits exceptionnels	231 630		134 756	
Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles			202 399	
TOTAL DES PRODUITS	31 533 497	31 533 497	31 710 179	31 710 179
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		31 533 497		31 710 179

COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud





I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2009 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société LA Participation Foncière 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 231.179.053 € et une valeur estimée totale de 282.643.637 €.
- Le bénéfice s'établit à 17.724.196 €, 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 clos le 31 décembre 2009 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable N° 99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

La Participation Foncière 1

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

- Colonne «valeurs bilancielles» 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 bilancielles») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

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

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 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 S.C.P.I. 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

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	266 298 625	397,65
Valeur comptable	216 045 374	322,61
Valeur de réalisation	282 643 637	422,06
Valeur de reconstitution	329 308 891	491,74

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 71 actualisations, 49 révisions quinquennales.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles.

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est passé de 0,62% à 0,66% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/09.

Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

Provision des créances 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, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction éventuelle du dépôt de garantie.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% HT des recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers et assimilés), de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Prélèvements sur prime d'émission

En application du règlement CRC n° 2004-06, les frais d'acquisition (droits d'enregistrements, frais de notaires) des immobilisations locatives ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

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

III - TABLEAUX CHIFFRÉS

Immobilisations locatives (en €)

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/09	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/09
Terrains et immeubles locatifs	197 880 347	6 751 385	1 320 414	203 311 319
Agencement, aménagement	11 852 886	196 342	30 578	12 018 649
Immobilisation en cours	3 384 047	764 703	3 433 343	715 406
TOTAL	213 117 280	7 712 429	4 784 335	216 045 374

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 2009		Valeurs 2008	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	192 849 535	227 214 625	189 029 614	230 213 619
Locaux industriels / entrepôts	2 522 241	3 479 000	2 522 241	3 745 000
Locaux commerciaux	5 192 675	16 825 000	6 084 502	17 849 000
Locaux d'activités	13 454 623	16 100 000	13 454 623	16 157 500
Terrains	2 026 300	2 680 000	2 026 300	2 550 000
TOTAL	216 045 374	266 298 625	213 117 280	270 515 119

L'«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 58 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/09
Provisions pour grosses réparations	1 263 282	1 425 899	1 477 849	1 211 333
TOTAL	1 263 282	1 425 899	1 477 849	1 211 333

* Provision utilisée.



Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances (en €)

Locataires et comptes rattachés

	2009	2008
Solde locataires débiteurs	1 224 623	1 268 012
dont locataires douteux	650 728*	73 837
Factures à établir	248 213	758 326
TOTAL	1 472 837	2 026 338

* Soit une base HT après déduction des dépôts de garantie de 436.848 € provisionnée à hauteur de 426.234 €.

Autres créances (en €)

	2009	2008
Créances fiscales et sociales	57 431	115 857
Fournisseurs débiteurs	2 170	201
Débiteurs divers	48 094	38 097
Provisions sur charges versées aux syndicats	5 435 196	5 990 733
TOTAL	5 542 892	6 144 888

Valeurs de placement et disponibilités

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

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

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (28,91 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Neuflize O.B.C, Calyon et Société Générale.

NEUILLY (92)
Rue des Graviers



Autres provisions (en €)

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/09
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	480 205	251 098	305 069	426 234
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers**	17 661	6 516	17 661	6 516
Provisions pour risques et charges ***	62 679		57 584	5 095
TOTAL	560 545	257 614	380 315	437 844

* dont utilisée 193.338 € (créances irrécouvrables).

** Reprise de provision utilisée (contrepartie identique en charge exceptionnelle).

*** La provision résiduelle constituée concerne un contentieux à Evry.

La reprise de l'exercice, qui a une incidence directe sur le résultat de l'exercice, fait suite à la fin du contentieux locatif Stéria (Tour Aurore).

Dettes (en €)

Dettes financières

	2009	2008
Emprunts bancaires *	1 404 714	1 663 220
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 650 183	4 795 598
Soldes créditeurs de banques	17 184	43 384
TOTAL	6 072 081	6 502 202

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

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	895 801	1 459 507
Locataires, provisions sur charges reçues	4 039 331	4 399 416
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	845 251	671 720
TOTAL	5 780 383	6 530 643

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	878 019	743 078
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 500	69 816
Associés dividendes à payer	5 473 452	5 406 941
Créditeurs divers	1 256 408	1 821 694
TOTAL	7 618 379	8 041 529

Capitaux propres (en €)

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/09	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/09
Prime d'émission brute	129 723 570		129 723 570
Prélèvements sur P.E.			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 2 320 627	- 11 550*	- 2 332 177
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Total des prélèvements	- 2 349 759	- 11 550	- 2 361 309
PRIME D'ÉMISSION NETTE	127 373 811	- 11 550	127 362 261

* Frais acquisition complémentaires sur l'immeuble de Nantes Barthou.



RENNES (35)
Boulevard
Laennec



ROISSY (95)
Rue de la Belle
Étoile

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2009 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins value globale de 5.587.417 € dont une plus value de 746.488 € imputable à l'exercice.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24 juin 2009 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2008 de 17.321.259 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 17.545.695 € et d'affecter le solde, soit 224.436 €, au report à nouveau.

Comptes de résultats (en €)

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	2 009 352
Taxes locales	390 409
TOTAL CHARGES LOCATIVES	2 399 761
Travaux, entretien courant	824 758
Assurances	38 090
Taxes foncières	1 905 601
Taxes sur les bureaux en IDF	251 997
Frais de procédures	9 236
Charges non locatives diverses	6 245
Commissions et honoraires	347 642
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	3 383 568
TOTAL	5 783 329



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

Autres charges immobilières

	2009	2008
Charges de copropriétés	321 134	396 454
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	210 239	172 036
Impôts locaux	553 154	467 204
Autres (Honoraires de syndics non récupérables ...)	155 383	186 398
TOTAL	1 239 910	1 222 092

Divers charges d'exploitation

	2009	2008
Honoraires Commissaire aux comptes	32 000	31 000
Honoraires d'expertise des immeubles	52 191	52 796
Honoraires recherche locataire	202 235	130 486
Honoraires divers	5 772	20 798
Publicité et publication	51 931	69 263
Frais de PTT	29 597	26 890
Services bancaires	22 135	25 347
droit d'enregistrement	11 550	66 043
Rémunération conseil de surveillance	6 000	6 000
pertes sur créances irrécouvrables	212 948	204 218
Commissions d'arbitrage	36 700	78 548
Autres	20 829	22 287
TOTAL	683 888	733 676
Dont prélèvement sur prime d'émission	11 550	80 552

Produits annexes

	2009	2008
Charges forfaitaires	38 824	38 214
Remise en état facturées (départ locataire)	338 042	155 588
Etat des lieux facturés	17 244	20 057
TOTAL	394 111	213 859



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	89 968	
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		457 510
TOTAL	89 968	457 510

Charges et produits exceptionnels (en €)

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		70 058
Indemnités locataires & autres	9 700	3 862
Litige Tour Aurore*		69 223
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	25 460	88 486
TOTAL	35 160	231 630

* Cf. également reprise de provision pour risques (fin du contentieux Steria)

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en €)

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	248 213
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	29 518
TOTAL	277 731

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	6 212
Services bancaires	5 374
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	533 559
Charges immobilières	960 481
Frais d'Assemblée Générale	44 956
Honoraires expertises des immeubles	52 191
Divers	39 321
TOTAL	1 642 094

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente	2 632 500
Engagements d'achat	585 705
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	576 897
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	6 730 852
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 323 255
TOTAL	1 323 255

* 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.



ILLKIRCH (67)
Rue Jean Dominique
Cassini



État du patrimoine (en € H.T.)

PF2	31 Décembre 2009		31 Décembre 2008	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 157 696 800	+ 191 566 375	+ 150 976 313	+ 192 529 619
Immobilisations en cours			+ 2 794 869	
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	- 1 372 139		- 1 276 204	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	156 324 661	191 566 375	152 494 979	192 529 619
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 85 541	+ 85 541	+ 84 735	+ 84 735
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 040 722	+ 1 040 722	+ 1 448 360	+ 1 448 360
Autres créances	+ 3 524 683	+ 3 524 683	+ 4 774 853	+ 4 774 853
Provisions pour dépréciation des créances	- 315 844	- 315 844	- 424 113	- 424 113
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	19 743 518	19 743 518	23 602 899	23 602 899
Provisions pour risques et charges	5 095	5 095	- 19 491	- 19 491
Dettes				
Dettes financières	- 4 553 477	- 4 553 477	- 4 895 005	- 4 895 005
Dettes d'exploitation	- 3 584 173	- 3 584 173	- 4 168 030	- 4 168 030
Dettes diverses	- 5 134 755	- 5 134 755	- 5 675 874	- 5 675 874
TOTAL 2	10 801 121	10 801 121	14 728 333	14 728 333
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 5 627	- 5 627	- 21 839	- 21 839
TOTAL 3	- 5 627	- 5 627	- 21 839	- 21 839
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	167 120 155		167 201 472	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		202 361 869		207 236 113



BERNIN (38)
Parc des Fontaines

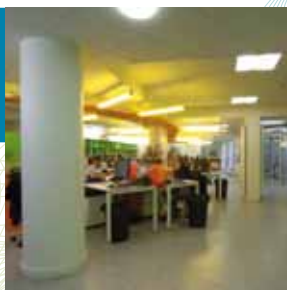


Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)
Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2009 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2009 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	- 1 395 693		- 11 550	- 1 407 243
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation	- 20 613			- 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	- 613 291		- 6 626	- 619 916
Réserves				
Report à nouveau	3 954 370	- 331 706		3 622 664
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	12 189 972	- 12 189 972	12 458 537	12 458 537
Acomptes sur distribution	- 12 521 678	12 521 678	- 12 521 678	- 12 521 678
TOTAL GÉNÉRAL	167 201 472	0	-81 317	167 120 155



PARIS (75)
Rue du Moulin
des Prés



Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Charges immobilières		6 362 549		6 147 567
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 838 333		4 267 370	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	465 246		180 615	
Grosses réparations	944 864		751 970	
Autres charges immobilières	1 114 107		947 612	
Charges d'exploitation de la société		3 473 852		3 777 780
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 678 342		1 652 912	
Diverses charges d'exploitation	570 304		723 233	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	184 408		193 121	
Provisions pour grosses réparations	1 040 799		1 208 515	
Provisions pour risques et charges divers				
Autres charges				
Charges financières		89 968		105 028
Charges financières diverses	89 968		105 028	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		14 700		66 624
Charges exceptionnelles	14 700		66 624	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	9 941 070	9 941 070	10 096 999	10 096 999
BÉNÉFICE NET		12 458 537		12 189 972
TOTAL GÉNÉRAL		22 399 607		22 286 971

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2009	Totaux partiels	31 déc. 2008	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		20 677 157		19 905 140
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	16 475 862		15 472 962	
Charges facturées	3 838 332		4 267 370	
Produits annexes	362 962		164 808	
Autres produits		1 263 486		1 125 796
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	292 677		185 872	
Provisions pour grosses réparations	944 863		751 969	
Provisions pour risques et charges divers	14 396			
Transfert de charges d'exploitation	11 550		187 953	
Autres produits				
Produits financiers		337 098		1 109 155
Divers produits financiers	337 098		1 109 155	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		121 863		146 878
Produits exceptionnels	121 863		96 278	
Reprises d'amortissement et provision exceptionnels			50 599	
TOTAL DES PRODUITS	22 399 606	22 399 606	22 286 971	22 286 971
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		22 399 606		22 286 971



SÈVRES (92)
Rue Troyon



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



La Participation Foncière 2

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2009 :

- L'Etat du patrimoine de la société LA Participation Foncière 2 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 167.120.155 € et une valeur estimée totale de 202.361.869 €.
- Le bénéfice s'établit à 12.458.537 €, 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 clos le 31 décembre 2009 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable N° 99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

- Colonne «valeurs bilancielles» 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 bilancielles») 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. En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction sont considérés 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

Valeur patrimoniale de la Société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	195 566 375	385,53
Valeur comptable	157 696 800	317,37
Valeur de réalisation	202 361 869	407,26
Valeur de reconstitution	235 834 274	474,62

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 66 actualisations, 40 révisions quinquennales.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles.

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est passé de 0,62% à 0,66% de la valeur comptable totale des immeubles à compter du 01/01/09.

Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

Provision des créances 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, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction éventuelle du dépôt de garantie.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% HT des recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers et assimilés), de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Prélèvements sur prime d'émission

En application du règlement CRC n° 2004-06, les frais d'acquisition (droit d'enregistrement, frais de notaires) des immobilisations locatives ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

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



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu

III - TABLEAUX CHIFFRÉS

Immobilisations locatives (en €)

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/09	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/09
Terrains et immeubles locatifs	142 561 649	6 756 563	238 026	149 080 187
Agencement, aménagement	8 414 664	201 950		8 616 613
Immobilisation en cours	2 794 870	638 474	3 433 343	
TOTAL	153 771 183	7 596 986	3 671 369	157 696 800

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 2009		Valeurs 2008	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	129 207 428	154 965 375	125 322 579	155 331 119
Locaux industriels / entrepôts	2 876 946	3 951 000	2 876 946	4 145 000
Locaux commerciaux	5 170 050	10 700 000	5 170 050	10 746 000
Locaux d'activités	20 442 376	21 950 000	20 401 608	22 307 500
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	157 696 800	191 566 375	153 771 183	192 529 619

L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 58 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/09
Provisions pour grosses réparations	1 276 204	1 040 799	944 864	1 372 139
TOTAL	1 276 204	1 040 799	944 864	1 372 139

* Provisions utilisées.

Immobilisations financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances (en €)

Locataires et comptes rattachés

	2009	2008
Solde locataire débiteurs	915 179	993 458
Dont locataires douteux *	467 625	683 939
Factures à établir	125 543	454 902
TOTAL	1 040 722	1 448 360

* soit une base HT après déduction des dépôts de garantie de 318.158 €, provisionnée à hauteur de 309.328 €.

Autres créances

	2009	2008
Créances fiscales et sociales	42 816	247 102
Fournisseurs débiteurs	2 116	
Débiteurs divers	24 878	39 418
Provisions sur charges versées aux syndics	3 454 873	4 488 333
TOTAL	3 524 683	4 774 853

AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



Valeurs de placement et disponibilités

Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement

La Participation Foncière 2 ne détient plus de valeurs mobilières de placement.

Autres disponibilités

L'essentiel de la trésorerie (19,58 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès des banques Neuflyze OBC et Calyon.

Autres provisions (en €)

	Montant au 01/01/09	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/09
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	419 698	177 892	288 262	309 328
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers**	4 415	6 516	4 415	6 516
Provisions pour risques et charges ***	19 491		14 396	5 095
TOTAL	443 604	184 408	307 073	320 939

* Dont utilisée 174.139 € [créances irrécouvrables].

** Reprise de provision utilisée [contrepartie identique en charge exceptionnelle].

*** La provision résiduelle constituée concerne un contentieux à Evry.

La reprise de l'exercice, qui a une incidence directe sur le résultat de l'exercice, fait suite à la fin du contentieux locatif Stéria (Tour Aurore).



Dettes (en €)

Dettes financières

	2009	2008
Emprunts bancaires *	1 404 714	1 663 220
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 140 893	3 212 775
Soldes créditeurs de banques	7 869	19 010
TOTAL	4 553 477	4 895 005

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

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	413 921	990 028
Locataires, provisions sur charges reçues	2 463 211	2 727 218
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	707 041	450 784
TOTAL	3 584 173	4 168 030

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	706 288	572 950
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	14 500	73 816
Associés dividendes à payer	3 591 388	3 525 523
Créditeurs divers	822 579	1 503 585
TOTAL	5 134 755	5 675 874

Capitaux propres (en €)

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/09	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/09
Prime d'émission brute	89 583 929		89 583 929
Prélèvements sur P.E.			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 1 351 096	- 11 550*	- 1 362 646
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 44 597		- 44 597
Total des prélèvements	- 1 395 693	- 11 550	- 1 407 243
PRIME D'ÉMISSION NETTE	88 188 236	- 11 550	88 176 686

* Frais acquisition complémentaires sur l'immeuble de Nantes, Barthou.

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles cumulés au 31 décembre 2009 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins value globale de 619.916 € dont une moins value de 6.626 € imputable à l'exercice..

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24 juin 2009 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2008 de 12.189.972 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 12.521.678 €, et d'affecter le solde soit 331.706 €, au report à nouveau.

Comptes de résultats (en €)

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 250 507
Taxes locatives	243 553
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 494 060
Travaux, entretien courant	525 934
Assurances	27 151
Taxes foncières	1 339 781
Taxes sur les bureaux en IDF	194 334
Frais de procédures	7 718
Charges non locatives diverses	2 265
Commissions et honoraires	247 090
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 344 273
TOTAL	3 838 333

Autres charges immobilières

	2009	2008
Charges de copropriétés	231 331	266 556
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	151 959	116 176
Impôts locaux	489 972	428 201
Charges non loc. diverses*	172 870	47 593
Autres (Honoraires de syndics non récupérables ...)	67 975	89 085
TOTAL	1 114 107	947 612

* Dont 144.777€ lié à l'immeuble situé à Herblay en 2009.

Divers charges d'exploitation

	2009	2008
Honoraires Commissaire aux comptes	32 000	31 000
Honoraires d'expertise des immeubles	35 244	35 419
Honoraires recherche locataire	198 112	137 732
Honoraires divers	5 233	40 143
Publicité et publication	40 800	53 773
Frais de PTT	17 051	16 925
Services bancaires	12 987	17 667
droit d'enregistrement	11 550	154 100
Rémunération conseil de surveillance	6 000	6 000
pertes sur créances irrécouvrables	190 087	113 862
Commissions d'arbitrage	9 749	99 161
Autres	11 492	17 451
TOTAL	570 304	723 233
Dont prélèvement sur prime d'émission	11 550	187 954

Produits annexes

	2009	2008
Charges forfaitaires	31 551	31 485
Remise en état facturées (départ locataire)	318 810	116 535
Etat des lieux facturés	12 601	16 788
TOTAL	362 962	164 808

PARIS (75)
Rue Balzac



BRON 69)
Rue Maryse
Bastie

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	89 968	
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		337 098
TOTAL	89 968	337 098

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		29 205
Indemnités locataires & autres	7 300	2 270
Litige Tour Aurore*		17 306
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	7 400	73 083
TOTAL	14 700	121 864

* Cf. également reprise de provision pour risques (fin du contentieux Steria)

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en €)

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	125 543
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	25 605
TOTAL	151 148

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	6 212
Services bancaires	1 657
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	475 084
Charges immobilières	655 399
Frais d'Assemblée Générale	34 645
Honoraires expertises des immeubles	35 244
Divers	38 656
TOTAL	1 246 897

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente	922 500
Engagements d'achat	331 235
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	576 897
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	4 766 382
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 126 480
TOTAL	1 126 480

* 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.

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	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	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	2 500 000	485 681	2 350 000	LOCAUX VACANTS
RUE DE COURCELLES (22/24)		100	188	1972	151 362	12 709	164 072	1 100 000	164 072	1 050 000	BOZ
RUE DE COURCELLES (88)	50	50	367	1985	912 801	175 286	1 088 087	2 300 000	1 088 087	2 100 000	COSMOGEN
RUE FREDERIC BASTIAT	100		146	1969	82 028		82 028	730 000	82 028	650 000	LABORATOIRES CARRARE
RUE MARBEUF	100		187	1969	107 748	42 455	150 203	1 500 000	150 203	1 430 000	CABINET OKOSHKEN
RUE MARBEUF	97,5	2,5	194	1969	129 946		129 946	1 460 000	129 946	1 390 000	FRAFORMEC
RUE DE MILAN	100		307	1986	692 881		692 881	1 800 000	692 881	1 800 000	ACT EUROPE/LEAP FROG
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	7 500 000	JOUBE/OFIMER/ BUREAU MÉCANOGRAPHIQUE
RUE DE VIENNE	50	50	630	1977	487 837	177 521	665 358	4 250 000	665 357	4 250 000	IDRAC
AVENUE DE VILLIERS	100		190	1967	87 696	19 990	107 686	920 000	107 686	920 000	SOFT LINE
RUE VOLNEY	100		173	1969	105 876		105 876	820 000	105 876	820 000	PROGRESSIO

PARIS Hors quartier central des affaires

RUE BARTHOLDI	100		71	1967	35 330		35 330	230 000	35 330	230 000	REVIPAC
RUE DE LA CONDAMINE	50	50	582	1991	4 632 984		4 632 984	2 390 000	4 632 984	2 400 000	BIBLIOTHÈQUE POUR L'ÉCOLE
AVENUE EMILE ZOLA	100		172	1986	254 590		254 590	1 000 000	254 590	1 000 000	BNP
RUE MOULIN DES PRES	50	50	424	1976	121 959	255 200	377 159	1 260 000	377 159	1 260 000	SERVINCO
RUE SAINT LAMBERT	100		221	1967	62 504	35 894	98 398	500 000	98 398	600 000	LOCAUX VACANTS
RUE DE LA SOURCE	100		60	1988					221 140	250 000	LOCAUX VENDUS
RUE VIEILLE DU TEMPLE	50	50	3 692	1977	1 335 453	2 535 265	3 870 718	18 400 000	3 870 718	17 700 000	CIM/SANDRO/REFLECT/IONIS/INSEAL
TOTAL			10 346		11 502 925	4 287 821	15 790 746	53 485 000	16 011 886	53 860 000	

RÉGION PARISIENNE Péri Défense

NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	3 570	1988	6 574 831	574 117	7 148 948	7 993 000	7 090 348	8 452 000	NEURONES SOLUTIONS
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	1 879	1999	2 397 261		2 397 261	4 207 000	2 397 261	4 448 000	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	5 869 000	PERRONICCO/FIMASYS
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	50	50	2 129	2003	4 600 000	121 522	4 721 522	5 881 000	4 721 522	5 881 000	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	3 600 000	AUDIT ETUDES ET CONSEILS/ABPR
LEVALLOIS, RASPAIL	50	50	1 300	1996	2 393 450		2 393 450	4 800 000	2 393 450	5 000 000	CRM METRIX/DALET
NEUILLY, RUE DES GRAVIERS	80	20	2 101	2006	10 600 000		10 600 000	12 700 000	10 600 000	13 400 000	DELOITTE

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
ASNIERES, RUE DES CHAMPS	50	50	3 034	1978	1 184 422	2 840 781	4 125 203	3 200 000	4 125 203	2 700 000	A3IS/EMPREINTE GRAPHIQUE EDITIONS LARIVIÈRE/FUJI MEDICAL ARTHESYS/ADREXO/BRAMMER
CLICHY, LA GARENNE	80	20	6 689	1989	12 626 270	530 396	13 156 667	12 000 000	13 156 667	12 300 000	
GENNEVILLIERS, PARISPACE	50	50	5 054	1989	5 300 195	128 733	5 428 928	4 2550 000	5 428 928	4 550 000	
Boucle Sud											
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	2 428	1987	7 585 060	405 400	7 990 460	10 000 000	7 990 460	10 000 000	YOPLAIT
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	1 074	2004	3 060 000		3 060 000	4 000 000	3 060 000	4 000 000	PROSODIE
BOULOGNE, THIERS	50	50	3 865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	14 700 000	14 401 577	14 700 000	ROBIN / CATALINA
SEVRES, RUE TROYON	50	50	808	2000	1 476 241		1 476 241	2 712 000	1 476 241	2 712 000	CLINACT/ICON CLINICAL
SEVRES, RUE TROYON	50	50	473	2001	1 133 611		1 133 611	1 588 000	1 133 611	1 588 000	ICON CLINICAL RESEARCH
Première Couronne Est											
MONTREUIL, LE MELIES	80	20	3 071	1989	6 781 390	100 026	6 881 416	5 550 000	6 881 416	5 800 000	MANPOWVER/LCS INFOS/AGEFOS
Première Couronne Sud											
ARCUEIL	50	50	4 218	1988	6 087 747	402 960	6 490 707	7 350 000	6 191 784	7 250 000	AXLOG INGENIERIE/ CESI/ CITYLOG EDF/GTS
CHATILLON, TECHNOSUD	50	50	6 226	1988	7 615 053	338 970	7 954 024	9 000 000	7 954 024	9 200 000	
Marne La Vallée											
MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	100		4 554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	6 300 000	5 471 320	6 500 000	CONFORAMA FRANCE
NOISY LE GRAND	80	20	2 497	2005	3 452 200		3 452 200	4 300 000	3 452 200	4 600 000	POLE EMPLOI/GROUPAMA
Saint Quentin											
GUYANCOURT, PARC ARIANE	50	50	1 896	1991	3 895 072	121 052	4 016 124	3 000 000	4 016 124	3 250 000	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	3 800 000	4 601 715	4 050 000	
Pôle Roissy											
ROISSY, PARIS NORD II	100		5 520	1988	6 957 773	147 016	7 104 789	5 800 000	7 104 789	6 420 000	FLUKE FRANCE/CARLO GAVAZZI/ METROLOGIC ERIA
ROISSY, PARC DES REFLETS	50	50	765	1995	520 203		520 203	500 000	996 254	940 000	DORO/VENTE PARTIELLE
Deuxième Couronne Sud											
IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	50	50	5 271	1990	10 029 926	4 573	10 034 499	6 950 000	10 034 499	8 700 000	FRANCE TELECOM
JOUY EN JOSAS	50	50	2 973	1988	4 230 666	214 264	4 444 930	3 450 000	4 444 930	3 800 000	EUROCEREP/SILICON GRAPHIC
L'HAY LES ROSES	20	80	3 746	1996	4 382 909		4 382 909	6 900 000	4 382 909	7 550 000	L'ORÉAL
VELIZY, VILLACOUBLAY	50	50	9 877	1997	5 183 267		5 183 267	10 750 000	5 183 267	11 100 000	FICHET BAUCHE
TOTAL			90 767		152 129 517	7 166 174	159 295 692	170 450 000	159 414 217	178 360 000	

PROVINCE Nord

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
BEAUVAIS	50	50	2 060	1988	2 320 241		2 320 241	2 200 000	2 320 241	2 100 000	DDASS
LILLE, PLACE DE LA GARE	80	20	1 265	1987	1 741 650	30 308	1 771 958	2 300 000	1 771 958	2 250 000	BUFFALO GRILL/TRANSEUROPE
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	50	50	938	1990	1 054 817	13 007	1 067 824	1 200 000	1 067 824	1 200 000	PROMILES
VILLENEUVE D'ASCQ, LA COUSINERIE	100		2 485	1986	1 341 551	34 335	1 375 887	2 700 000	1 375 887	2 600 000	AFIBEL
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC		100	776	1996	733 890	160 000	893 890	850 000	893 890	800 000	EXTREMIT

PROVINCE Nord Est

ILLKIRCH	50	50	2 201	2007	4 455 000		4 455 000	4 100 000	4 455 000	4 100 000	QUINTILES
METZ- BORN, PARC DE QUEULEU	100		794	1986	680 283	63 309	743 592	730 000	743 592	770 000	IKON OFFICE SOLUTION/ASIROBICON
METZ, TECHNOPARC 2000		100	1 044	1990	1 115 622		1 115 622	850 000	1 115 622	960 000	LOCAUX VACANTS
STRASBOURG, J. MAYER	100		1 980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 815 000	1 855 808	1 940 000	PMU/INSERM IRCOS
STRASBOURG, LA MEINAU	100		960	1990	1 066 381	42 948	1 109 329	900 000	1 109 329	920 000	RISO FRANCE/APRIL

PROVINCE Nord Ouest

NANTES, ACROPOLE	50	50	6 246	1987	6 452 008	168 468	6 620 475	9 900 000	6 620 475	9 450 000	MAP/AG BURO/TELEPERFORMANCE/SNCF
NANTES, TECHNOPARC DE L'AUBINIÈRE	50	50	749	1990	741 984	38 896	780 880	830 000	780 880	815 000	CABINET TANOUS/DESTINATION SANTÉ/PROGES PLUS
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	50	50	1 346	1988	1 290 176	78 872	1 369 048	1 300 000	1 369 048	1 250 000	C3 CONSULTANTS/ISEN/BURGEAP
NANTES, ST HERBLAIN, HELIOPOLIS	50	50	2 091	1987	2 100 378	58 670	2 159 049	2 100 000	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	470 000	DIVERS LOCATAIRES
NANTES, BARTHOU-TRIPODES *	50	50	2849	2007	7 717 804		7 717 804	6 300 000	5 012 019	5 012 019	POLE EMPLOI
RENNES, JULES VALLES	100		1 470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 760 000	1 301 450	1 740 000	BULL/RÉGIONS JOB
RENNES, LAENNEC	100		1 470	2008	5 158 565		5 158 565	4 600 000	5 145 620	4 600 000	SNCF/UEB
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	50	50	806	1989	820 176	13 716	833 892	800 000	833 892	800 000	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/ BRIVES OR/PARU VENDU
MACON	50	50	1 463	1985	1 091 276		1 091 276	2 000 000	1 091 276	1 800 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	50	50	926	1987	958 598	12 101	970 699	1 050 000	970 699	1 100 000	BUREAU VÉRITAS

PROVINCE Sud Est

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	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	3 160 000	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	3 240 000	GICR 2000/HENKEL
A.PROVENCE, EUROPARC DE PICHAURY	80	20	951	1999	1 034 717		1 034 717	1 500 000	1 034 717	1 470 000	UNIOLOG IT SERVICES
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS		100	2003	1989	1 789 010	85 919	1 874 929	1 950 000	1 874 929	2 000 000	EUROMASTER/MISSLER SOFTWARE/ SWEETAIR/ MDR
GRENOBLE BERNIN	50	50	2 862	2007	452 500		4 525 500	4 50 000	4 525 000	4 400 000	DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
LYON-BRON, ST EXUPERY	50	50	940	1989	1 021 235	33 913	1 055 148	1 030 000	1 055 148	1 030 000	NOVADIS/CORUS
LYON, BERJON		100	1076	1969	301 049	24 730	325 779	1 550 000	325 779	1 550 000	PRÉFECTURE DE POLICE
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	100		4 650	1987	3 528 966	426 594	3 955 560	2 90 000	3 829 332	3 200 000	LOCAUX VACANTS/ALIZE
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	100		3 554	1986	3 441 671	378 386	3 820 057	6 500 000	3 820 057	6 680 000	ADECCO/HOLLOPTIC/ COM. DE LYON
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	50	50	4 205	1986	3 506 327	210 090	3 716 418	5 650 000	3 716 418	5 750 000	TSE/BIOMNIS/ZACHARIE
LYON-TASSIN, LES BUREAUX DU PARC	80	20	2 627	1987	2 882 029	370 805	3 252 834	2 860 000	3 252 834	3 350 000	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	1 900 000	2 206 367	1 850 000	CRÉDIT AGRICOLE/AFAD
NICE, CASSIN	80	20	2 482	1986	2 850 797	495 026	3 345 823	4 100 000	3 345 823	4 100 000	MANPOWER/ALLIADIS/CANCA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATHENA	80	20	1 772	1982	1 715 051	264 078	1 979 129	2 500 000	1 979 129	2 550 000	SOPRA GROUP/QUANTIFICARE/TRANSICIEL
SOPHIA ANTIPOLIS, ESPACE BEETHOVEN	80	20	4 063	1987	5 141 343	62 077	5 203 420	6 150 000	5 203 420	6 300 000	DIVERS LOCATAIRES
SOPHIA ANTIPOLIS,	100		828	2003	921 000		921 000	1 150 000	921 000	1 150 000	DIVERS LOCATAIRES

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

AIX EN PROVENCE (13)
ZAC des grottes
de Pichaury

LYON (69)
Avenue Debourg



PROVINCE Sud Ouest

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
BORDEAUX-LE LAC, EXPOBUREAU	50	50	966	1987	855 654	60 360	916 013	850 000	916 013	850 000	GIRET/COALA/3CE AQUITAINE
BORDEAUX, LES BUREAUX DU PARC	50	50	2 154	1989	2 522 766	155 368	2 678 134	1 900 000	2 678 134	1 900 000	POLE EMPLOI
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	50	50	1 152	1987	1 190 069	81 941	1 272 010	1 100 000	1 272 010	1 100 000	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	LA POSTE
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	2 627	1986	1 981 068	900 342	2 881 411	2 800 000	2 881 411	2 800 000	NUMÉRICÂBLE/ANPE/CA LEASING
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	720	1991	706 504	70 207	776 711	780 000	776 711	780 000	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE/AGIDECA
COLOMIERS - EOLIS 1	50	50	3 860	2007	7 888 975		7 888 975	7 000 000	7 888 975	7 400 000	ALCATEL
COLOMIERS - EOLIS 2	50	50	2 929	2008	577 720		577 720	5 300 000	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	3 700 000	3 120 609	3 650 000	DRIRE/DRTE
MONTPELLIER, CLOS DES MUSES	20	80	2 544	2007	4 600 000	188 232	4 788 232	4 950 000	4 788 232	4 950 000	CONSEIL GÉNÉRAL DE L'HÉRAULT/ BANQUE DUPUY PARSEVAL
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 F./COM. DE TOULOUSE/ REPSOL FR./KPMG
TOULOUSE, PERISUD	80	20	3 415	1985	2 435 373	273 048	2 708 421	2 650 000	2 708 421	2 850 000	SYSTEMAT/ASFO
TOULOUSE, BASSO COMBO	50	50	2 435	2002	3 350 000		3 350 000	3 600 000	3 350 000	3 700 000	EDF
TOULOUSE, BUOPARC 1	50	50	1 710	1986	1 519 412	393 479	1 912 892	2 012 000	1 912 892	3 872 000	TÉLÉPERFORMANCE
TOULOUSE, BUOPARC 2	50	50	3 305	1987	2 984 791	157 432	3 142 223	3 888 000	3 142 223	2 178 000	TÉLÉPERFORMANCE/ATSE/ASTEK
TOULOUSE-LE MIRAIL, BASSO COMBO	50	50	767	1990	799 232	55 917	855 149	770 000	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	1 528 000	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	1 172 000	1 819 618	1 129 000	ADECCO/PÉRIMÉDIAS
TOTAL			120 619		139 802 696	7 167 833	146 970 531	158 245 000	138 926 093	153 324 739	



PARIS (75)
Rue Vieille
du Temple

Locaux d'activités
PARIS
Quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
Rue de BAGNOLET	50	50	2 776	1980	581 826	674 941	1 256 767	3 000 000	1 256 767	2 875 000	ESAJ/ESTBA
TOTAL			2 776		581 826	674 941	1 256 767	3 000 000	1 256 767	2 875 000	

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/ CAP VI/SITEX/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	8 500 000	SOTEM/MGTI/RATP
----------------	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

Pôle Roissy

GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	50	50	3 770	1988	2 546 667	14 843	2 561 510	2 500 000	2 561 510	2 600 000	ARTIN/SORTIMO
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------

Deuxième Couronne Sud

LES ULIS	50	50	5 150	1996	1 943 420		1 943 420	3 600 000	1 943 420	3 700 000	RENAULT SPORT TECHNOLOGIE
----------	----	----	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------------------

Deuxième Périphérie

HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 175	1991	4 105 199		4 105 199	3 425 000	4 105 199	3 684 000	APF/EUROSOFILTRA
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 146	1990	3 991 501	77 421	4 028 922	3 425 000	4 028 154	3 666 000	PHILIP MORRIS/FOSTER

TOTAL			38 081		24 664 484	115 317	24 779 802	27 950 000	24 739 034	28 650 000	
--------------	--	--	---------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

PROVINCE
Sud Est

AUBAGNE, ACTIBURO	100		4 170	1988	3 070 635	132 110	3 202 745	3 150 000	3 202 745	3 200 000	S.P.I.B./OLYMPUS FRANCE SA/QUADRIA
GRENOBLE, ACTIALP		100	3 506	1988	1 997 003	19 374	2 016 378	2 150 000	2 016 378	2 000 000	ADECCO/ COMPLETEL ALLIANCE BUREAUTIQUE

Sud Ouest

BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	50	50	3 740	1987	2 438 733	202 574	2 641 307	1 800 000	2 641 307	1 740 000	ADECCO/AUTO ECOLE /BCT
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------------------

TOTAL			11 416		7 506 371	354 058	7 860 430	7 100 000	7 860 430	6 940 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Locaux commerciaux

PARIS

Quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
RUE BALARD		100	696	1995	2 122 090		2 122 090	2 950 000	2 122 090	2 940 000	LA POSTE/ALLISON CAFÉ LE 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	1 250 000	233 399	1 450 000	WING AN/PARISSO/LE MOULIN DE PIERRE
RUE DAMREMONT	100		72	1969	38 951		38 951	280 000	38 951	275 000	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		190 561	1 300 000	190 561	1 300 000	ED SUD
RUE DES ENTREPRENEURS (61)		100	269	1970	119 672	15 896	135 568	1 070 000	135 568	1 080 000	INTERACTIVE ENTERTAINEMENT
RUE DE LA FONTAINE AU ROI	100		587	1987					891 827	1 500 000	LOCAUX VENDUS
RUE MIOLLIS	50	50	79	1983	152 449		152 449	370 000	152 449	350 000	A.I.R.T.H.M.
BOULEVARD DE MONTPARNASSE		100	474	1970	279 413	1 253	280 666	1 400 000	280 666	1 500 000	RECTORAT ACADÉMIE/ LA CLOSERIE DES LILAS
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		2 785	1969	452 774	34 485	487 258	4 800 000	487 258	4 300 000	PAD/PRÉFECTURE DE POLICE
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		1 645	1969	359 017		359 017	3 285 000	359 017	3 300 000	CONFORAMA
RUE DU THEATRE	100		75	1969	26 983		26 983	270 000	26 983	260 000	NOKKY
TOTAL			7 255		4 153 763	53 036	4 206 799	18 235 000	5 098 627	19 365 000	

RÉGION PARISIENNE

Première Couronne Nord

DRANCY	50	50	1 250	1983	1 791 276	9 147	1 800 423	2 250 000	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	940 000	441 920	1 000 000	DIMIER/THAT ET BRUNA/BOUJARD
---------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	-----------	------------------------------

Deuxième Périphérie

EVRY, LES EPINETTES	50	50	1 120	1981	319 846	29 815	349 661	1 050 000	349 661	1 100 000	LEGENDRE/ BOUCHERIE DES EPINETTES
RAMBOUILLET	80	20	1 343	1984	1 219 592	143 943	1 363 535	2 200 000	1 363 535	2 100 000	VILLE DE RAMBOUILLET/SAFARI CUIR MOTOBÉCANE JACKY

TOTAL			4 543		3 896 270	182 905	4 079 175	7 090 000	4 079 175	6 590 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

PROVINCE Nord Est

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Locataires
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	826	1984	906 538	178 068	1 084 606	550 000	1 084 606	530 000	MAD IMPORT/NGUON SOPHIE UNG BÉATRICE RENNY

PROVINCE Sud Est

NICE, PIERRE SEMARD	50	50	1 050	1980	476 403		476 403	610 000	476 403	750 000	SODEM CONFORAMA
---------------------	----	----	-------	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	-----------------

PROVINCE Sud Ouest

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	50	50	740	1985	515 740		515 740	1 040 000	515 740	1 000 000	LA POSTE/DECORAM/CRÉDIT DU NORD
-------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	-----------	---------------------------------

TOTAL			2 616		1 898 681	178 068	2 076 749	2 200 000	2 076 749	2 280 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Locaux industriels et entrepôts RÉGION PARISIENNE

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	685 523	1 350 000	
--------------	--	--	--------------	--	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	------------------	--

PROVINCE Nord

MARCQ EN BAROEUL, LA PILATERIE I ET II	50	50	5 950	1977	1 237 832	83 843	1 321 675	2 200 000	1 321 675	2 240 000	DSC/CP GAUTHIER
---	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------------

PROVINCE Sud Est

LYON-CHASSIEU	50	50	7 741	1976	2 338 507	166 719	2 505 226	2 700 000	2 505 226	3 300 000	MADE IN EUROPA EXPR./ LEROY LOGIS.
LYON-VEISSIEUX, CORBAS	30	70	5 835	1974	674 398	212 365	886 763	1 180 000	886 763	1 000 000	RSE DÉCORATION

TOTAL			19 526		4 250 737	462 927	4 713 664	6 080 000	4 713 664	6 540 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Terrain Sud Est

LYON, CHASSIEU AV. DU PROGRES	100			2004	2 026 300		2 026 300	2 680 000	2 026 300	2 550 000	PFO
-------------------------------	-----	--	--	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

TOTAL					2 026 300		2 026 300	2 680 000	2 026 300	2 550 000	
--------------	--	--	--	--	------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	--

TOTAL GÉNÉRAL			309 770		352 980 682	20 761 492	373 742 175	457 865 000	366 888 463	463 044 739	
----------------------	--	--	----------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--

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 2009,
- 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 2009 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 17.724.196 €,
- 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 17.724.196 €
- report à nouveau antérieur + 6.600.102 €
- soit, 24.324.298 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 17.545.695 €
- d'affecter au report à nouveau : 6.778.603 €

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 2009 respectivement à 282.643.637 € et à 329.308.891€.

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 2010 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

CINQUIÈME 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 2010 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTIONS RELATIVES À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BARDIN.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur LE BRUCHEC.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame PIGNOT.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur VANHOUTTE.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, l'APPSCPI, représentée par Madame SOLSONA.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012.

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 2009,
- 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 2009 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 12.458.537 €,
- 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 12.458.537 €
- report à nouveau antérieur + 3.622.664 €
- soit, 16.081.201 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 12.521.678 €
- d'affecter au report à nouveau : 3.559.523 €

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 2009 respectivement à 202.361.869 € et à 235.834.274 €.

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 2010 et jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

CINQUIÈME 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 2010 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTIONS RELATIVES À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur BARDIN.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012.

HUITIÈME 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 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame PIGNOT.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

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 2012

ONZIÈME 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 2012.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, APPSCPI, représentée par Madame SOLSONA.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

TREIZIÈME 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 2012.



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

9 rue Jadin - 75017 PARIS

Tél : 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 9001 N°2001/15764C

