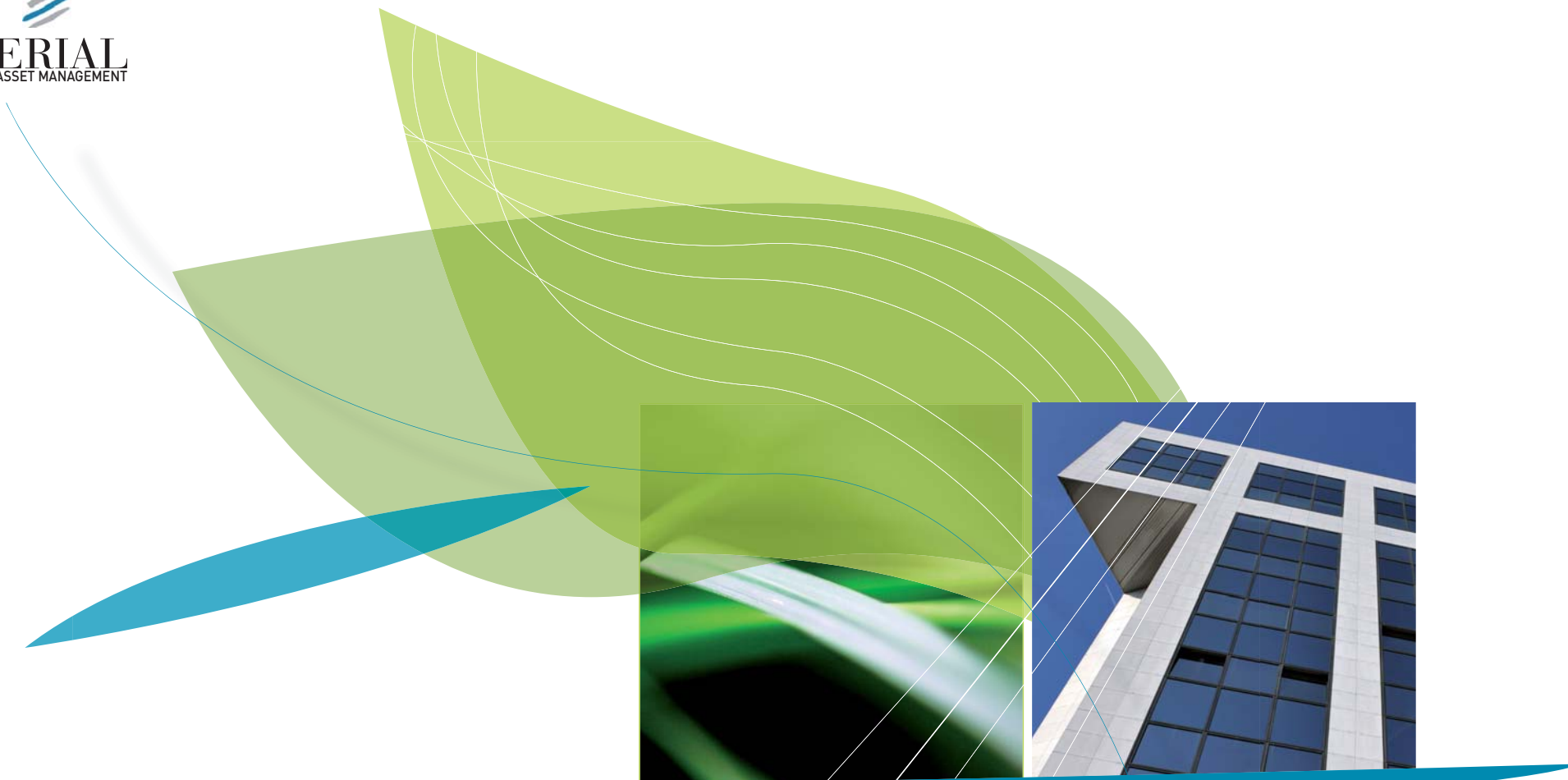




La Participation Foncière 1 & 2

Une fibre toujours plus verte

Rapport Annuel 2010



Eric COSSERAT
Président de
PERIAL Asset Management

Une dimension environnementale qui grandit

L'année 2010 s'est inscrite dans un contexte économique et géopolitique instable, dont le placement immobilier avec son statut de valeur refuge est sorti gagnant.

Après deux années de résistance, liée aux effets de la crise financière, la valeur du patrimoine de PF1 et PF2 a de nouveau enregistré une valorisation positive. Néanmoins, la fragilité de la reprise économique ne permet pas encore d'inverser la tendance à la baisse des revenus locatifs. Toutefois, la mutualisation des revenus et la constitution de réserves importantes pour vos PF permettent d'assurer la régularité de vos dividendes à un niveau de rendement compétitif par rapport aux autres produits d'épargne.

Plus généralement, les SCPI, fortes de leurs atouts, ont été plébiscitées par les épargnants qui y ont investi près de 2,5 milliards d'euros en 2010. Avec une capitalisation globale de 22 milliards d'euros, elles s'inscrivent durablement dans le paysage des produits de placement. Cependant, il leur faut réaffirmer leur légitimité sur le plan réglementaire et nous avons l'obligation de vous proposer la transformation ou non de vos PF en OPCI ; vous aurez donc à vous prononcer sur leur maintien en SCPI lors des Assemblées Générales.

Cette année, d'autres enjeux porteront en priorité sur la renforcement des revenus locatifs et la modernisation du patrimoine avec sa nécessaire adaptation aux nouvelles normes environnementales. La stratégie de PERIAL Asset Management, en matière de réduction de l'empreinte énergétique des immeubles, vise à assurer la valorisation et la consolidation de vos patrimoines. Une stratégie que conforte plus que jamais l'actualité géopolitique qui pose également, à notre économie et à notre société, la question cruciale de notre avenir énergétique.

La conjoncture économique	4
Les chiffres clés	8
Organes de Direction et de Contrôle	9
Rapport de gestion	10
Rapport du Conseil de Surveillance PF1	34
Rapport du Conseil de Surveillance PF2	36
Rapports du Commissaire aux Comptes PF1	38
Rapports du Commissaire aux Comptes PF2	40
Documents de synthèse et annexe PF1	42
Documents de synthèse et annexe PF2	52
Inventaire détaillé des placements PF1-PF2	62
Projet de résolutions PF1	70
Projet de résolutions PF2	71



BOULOGNE (92)
Les Patios Sèvres
Rue Thiers



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

Retour à une valeur refuge naturelle

En 2010, un rebond d'activité d'une amplitude très hétérogène a succédé à la récession. Exubérant en Asie, il s'est accéléré outre-Atlantique mais a peiné à s'amplifier en zone euro. Au delà de cet épisode, le cycle économique mondial ne nous paraît pas encore mûr pour une véritable reprise et une progression vive de l'investissement et de l'emploi. Il s'oriente plutôt vers une phase de croissance affaiblie (au moins pour les économies développées) qui s'explique par le mouvement de désendettement des acteurs privés, puis publics, et par l'arrivée à échéance des mesures de soutien budgétaire et monétaire.

Dans ce contexte - ampleur des liquidités mondiales due à des politiques monétaires accommodantes, volatilité des marchés-actions et maintien à un niveau très faible des taux d'intérêt par les banques centrales - les différents acteurs ont semblé anticiper un déclin durable de l'activité économique des pays développés en privilégiant les placements sécurisés en termes de capital et de rendement. Ainsi, l'or, les dettes souveraines et l'immobilier sont apparus comme des vecteurs de placement répondant à l'attrait croissant des investisseurs pour les valeurs refuge.

Pour autant, les fondamentaux de l'économie française en 2010 sont demeurés fragiles avec un taux de croissance du PIB de + 1,6%, une hausse de 2% du nombre des demandeurs d'emploi et un taux d'investissement des entreprises en repli.

Dans cet environnement, les principales tendances du marché immobilier en France ont été les suivantes :

- Des investissements soutenus avec un volume en augmentation de 40% versus 2009 et plus de 11 milliards d'euros d'engagements.
- Une reprise du volume de transactions locatives par rapport à 2009 : + 15% en Ile-de-France.
- Une stabilisation de l'offre de locaux disponibles à la location.
- Une amélioration de la situation de l'offre et de la demande, ce qui a entraîné une résistance des loyers des locaux neufs et une stabilisation des loyers de seconde main, avec néanmoins des disparités importantes en fonction de la situation et de la qualité des locaux.

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



Des investisseurs qui privilégient SCPI et OPCI

En 2010, bien que les investisseurs français soient toujours largement majoritaires, le retour des investisseurs étrangers, allemands et anglo-saxons pour l'essentiel, s'est confirmé.

Les investisseurs ayant faiblement recours à l'emprunt ont dominé le marché, mais le fait nouveau de l'année réside dans la forte augmentation de la part de marché des SCPI et OPCI. Portées par une collecte record, les SCPI ont représenté plus de 11% du volume des investissements. De même, les OPCI à règles de fonctionnement allégées ont décollé, grâce notamment à l'externalisation du patrimoine immobilier de sociétés commerciales de premier plan. Ces véhicules ont séduit les vendeurs par l'attrait de la

fiscalité des plus-values et ont attiré des investisseurs institutionnels.

Baisse sélective des taux de rendement

L'afflux de liquidités et le manque d'offres recherchées par les investisseurs ont eu pour conséquences la chute des taux de rendement des actifs les plus sécurisés, et une augmentation mesurée des valeurs vénales. Ce signe encourageant est dû aux incertitudes économiques, mais aussi à un différentiel très positif entre les taux de rendement des immeubles et les taux d'intérêt des financements long terme.

La baisse des taux de rendement a été plus rapide et plus forte que prévu au début de l'année, avec des variations de plus de 100 points de

base entre le début et la fin 2010 ; une situation néanmoins nuancée selon les segments de marché. En effet, la concurrence accrue entre investisseurs sur les actifs les mieux situés et sécurisés a entraîné une baisse des taux de rendement. Ceci concerne Paris intra-muros et la première couronne ouest, ainsi que le centre ville de certaines grandes métropoles régionales. Par contre, les segments des actifs vacants, situés en périphérie ou difficilement adaptables à l'évolution environnementale, n'ont pas connu cette évolution.

Ce mouvement baissier des taux « prime » nous semble devoir toucher à sa fin car la prime de risque immobilière est cohérente avec les rendements obligataires actuels.

2010 : Année de transition

Un contexte favorable pour l'immobilier de rendement

La hausse importante du volume des investissements en immobilier d'entreprise s'explique par la volonté des investisseurs d'adapter leur allocation d'actifs au nouvel environnement financier (marché des actions instable, rendement obligataire faible...). Ils ont donc privilégié les actifs aptes à mieux résister en termes de capital et de rendement. De fait, l'immobilier d'entreprise générateur de revenus réguliers a retrouvé, à leurs yeux, le statut de valeur refuge.

Prudence et sélectivité pour devise.

Les bureaux ont retrouvé leur place d'actifs préférés des investisseurs en immobilier d'entreprise. Ils ont ainsi drainé en 2010 79% des engagements et totalisent plus de 9,9 Mds d'euros. Le segment des commerces a connu le même engouement auprès des investisseurs car cette classe d'actifs est jugée

défensive. Pour leur part, les marchés de la logistique et des locaux d'activités, considérés comme plus risqués, ne décollent pas.

Signes de l'aversion au risque :

- Le choix géographique des immeubles. Les investisseurs ont privilégié les quartiers d'affaires établis, ayant démontré leur capacité de résistance face à la baisse de l'activité locative. La reprise du marché n'a donc pas profité aux pôles tertiaires de 2^e couronne et à certaines métropoles régionales.
- L'état de l'immeuble et la sécurisation de ses loyers. Priorité a été donnée aux bâtiments neufs, ou conformes aux réglementations environnementales actuelles, loués pour une durée ferme minimum de 6 ans à des sociétés de premier plan. De ce fait, le segment des actifs anciens qui nécessitent des travaux, et présentent des revenus locatifs instables, a été délaissé.

SEVRES (92)
Rue Troyon



Un marché locatif contrasté

Malgré un contexte économique peu propice à une absorption nette positive de l'offre de locaux, la demande en 2010 a confirmé son orientation favorable pour certaines grandes entreprises et PME qui anticipent des recrutements et cherchent à optimiser leur organisation immobilière en termes financiers. Cependant, ce constat recouvre des situations très contrastées liées à la localisation et la typologie des immeubles.

Une vraie demande... pour les locaux de qualité et bien localisés.

A Paris intra-muros, et dans certaines grandes métropoles régionales, la demande a été soutenue pour les meilleurs produits. Ainsi, Paris a représenté 42% de la demande placée en Ile-de-France, ce qui démontre le rapide redémarrage de la capitale. Les entreprises ont voulu profiter de la baisse des loyers et des avantages commerciaux annexes consentis en 2009 pour déménager ou revenir à Paris, et ce pour toutes les catégories de surfaces. La même tendance a été observée aussi pour certains secteurs à Lyon, Marseille et Lille, qui ont ainsi vu baisser leur taux de vacance. A contrario, les secteurs de la deuxième couronne en Ile-de-France et certaines métropoles régionales ont connu une augmentation significative de leurs taux de vacance, conséquence de la réduction de la demande.

Enfin, la tendance constatée en 2009 sur l'attractivité des locaux conformes au Grenelle de l'environnement s'est affirmée en 2010, les grandes entreprises favorisant les immeubles à très haute performance énergétique et à basse consommation.

Stabilisation de l'offre disponible

En Ile-de-France, l'offre immédiatement disponible, tout comme l'offre future certaine, est stable depuis fin 2009. En conséquence,

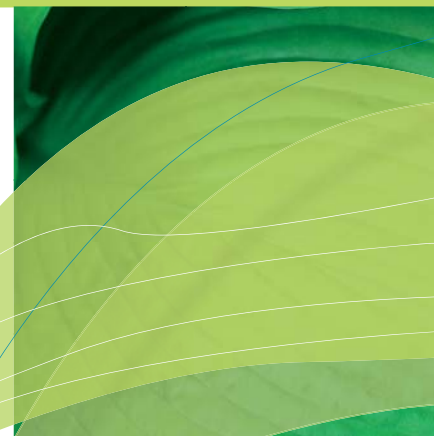
l'économie francilienne a réussi à absorber les surfaces correspondant aux livraisons et libérations de l'année 2010. En restant stable, ce résultat a fort heureusement déjoué les pronostics et les craintes de 2009. Aujourd'hui, sur certaines zones, la détérioration de l'offre de qualité et la faiblesse de l'offre future pourraient provoquer la rareté, alors que d'autres secteurs présentent une suroffre non résorbée.

Loyers : fin de la baisse... pour les meilleurs produits

Le deuxième semestre 2010 a vu se confirmer la fin de la phase de correction massive des valeurs locatives initiée en 2008, ainsi que la consolidation des valeurs locatives sur les zones centrales et les meilleurs produits. Toutefois, pour les locaux de seconde main situés dans les marchés en suroffre, les loyers sont toujours orientés à la baisse. A noter que les mesures d'accompagnement, qu'il s'agisse de franchise de loyer ou de prise en charge de travaux par le propriétaire, demeurent systématiques.

Paris / Ile-de-France

La moyenne pondérée des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, s'établit à 308 € HT/HC/an/m² contre 303 € HT/HC/an/m² en 2009. La croissance des loyers atteint +1,4% à Paris en 2010, compte-tenu d'une demande plus soutenue.



IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing



PARIS (75)
Rue Balzac

HORIZON 2011

L'économie française reste en phase de sortie de récession et le produit intérieur brut devrait connaître, pour les prochaines années, une évolution modérée. Cette reprise timide de la croissance devrait permettre une lente décline du taux de chômage et une reprise de l'investissement des entreprises. L'absence de risques inflationnistes à court terme et des politiques monétaires accommodantes continueront de soutenir l'activité. En 2011, les banques centrales devraient maintenir leurs taux directeurs à des niveaux faibles. Néanmoins, ces prévisions restent soumises à quelques interrogations qui entretiennent un climat d'incertitude, parmi lesquelles :

- La forte progression de la dette publique des pays de la zone euro, qui pourrait entraîner une hausse des coûts de financement et des pressions baissières sur le cours de l'euro.
- Des politiques budgétaires moins expansives qui posent la question du relais des acteurs privés comme soutien de la croissance.
- Une impulsion due aux économies émergentes qui devrait s'atténuer au profit de leur marché domestique.



MARCQ EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons

son accessibilité par les transports en commun. Le marché des actifs non sécurisés et de qualité médiocre semble devoir, quant à lui, rester bloqué tant qu'une correction sur les prix n'aura pas été réalisée.

En 2011, les taux de rendement des immeubles devraient se stabiliser avant de remonter. En effet, une hausse probable des taux d'intérêt (plus ou moins forte sous l'effet d'une crise de la dette publique et de tensions inflationnistes) aura comme conséquence directe, sur la formation des prix de marché, une hausse des taux de rendement.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

Perspectives immobilières

Dans le contexte économique énoncé, le marché immobilier devrait donc connaître une croissance fragile et nuancée.

En ce qui concerne les investissements, le climat d'incertitude et les perspectives modérées de l'économie permettront à leur volume de progresser légèrement en 2011. Les investisseurs resteront orientés sur des actifs sécurisés et tangibles comme l'immobilier, mais demeureront plus vigilants que jamais dans leur analyse des actifs immobiliers. La prime de risque de l'immobilier demeurera attractive tant que les taux d'intérêt resteront à leur niveau actuel. Les critères de sélection retiendront toujours les immeubles aux loyers sécurisés et bien situés. A cela s'ajoutera, toutefois, une évaluation de la qualité intrinsèque du bâtiment et de

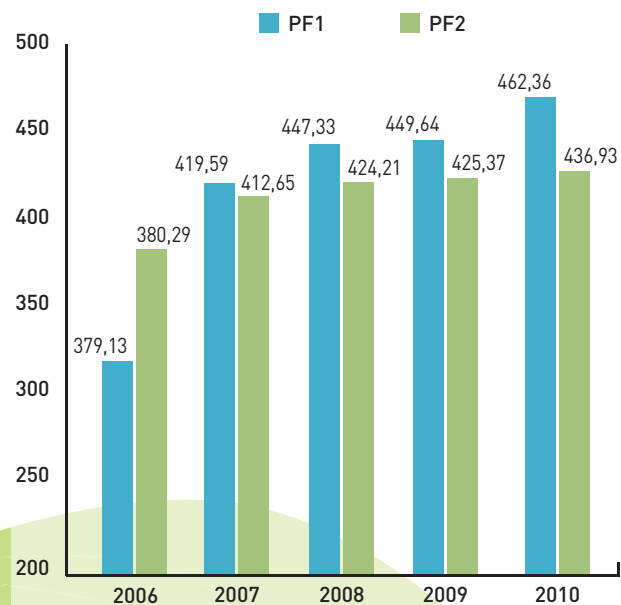
Sur le marché des transactions locatives, le moteur de la demande restera principalement la réduction des coûts immobiliers. Toujours vigilantes, les PME conserveront une attitude permettant de la flexibilité, et leurs décisions immobilières seront étroitement corrélées au climat économique. En revanche, les besoins immobiliers des grands groupes, engendrés entre autres par le retour des fusions-acquisitions, devraient alimenter les transactions en 2011. Le taux de vacance en Ile-de-France devrait se stabiliser autour de 7%, avec des évolutions géographiques différenciées. Les surfaces de qualité et bien situées risquent de connaître des situations de tension avec une légère hausse des loyers, contrairement à d'autres zones périphériques où la suroffre interdira toute perspective de hausse de loyer.



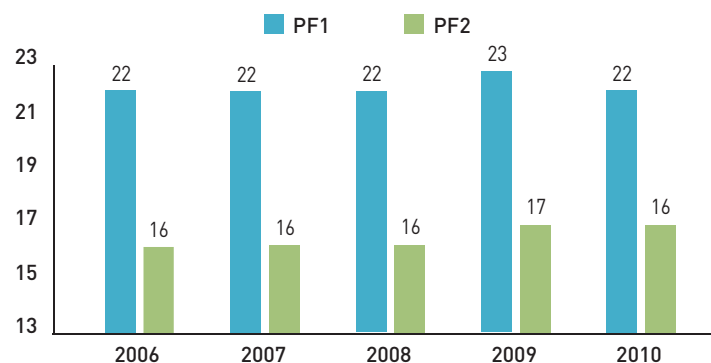
NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

Les racines de nos performances

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



Revenus locatifs (en M €)



Répartition géographique en m²



- Province 49,2%
- Paris 6,5%
- Région Parisienne 44,3%

Les chiffres significatifs 2010

	PF1	PF2
Capitalisation au 31/12/10	309 634 632 €	217 107 022 €
Valeur d'expertise au 31/12/10	282 833 500 €	200 806 500 €
Nombre d'associés au 31/12/10	10 896	8 373
Nombre de parts au 31/12/10	669 683	496 892
Surface du patrimoine	173 599 m²	137 868 m²
Taux d'occupation au 31/12/10	86 76%	87,41%
Evolution du prix de la part en 2010	+2,83%	+2,72%
Prix d'exécution au 31/12/10	462,36 €	436,93 €
Dividendes 2010	26,20 €	25,20 €
Rendement 2010	5,83%	5,92%

Répartition sectorielle en m²



- Bureaux 71,4%
- Commerces 4,6%
- Loc. indus. entrepôts 7%
- Loc. activités 17%

Une structure simple et claire

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



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 422.400 €

(Associé unique PERIAL SA)

Siège Social : 9, rue Jadin

75017 PARIS

Agrément AMF n°GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT

Président

Monsieur Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général

INFORMATION

Monsieur Bruno ROUSSEAU

Responsable des relations avec les Associés

Tél. : 01.56.43.11.11

E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Olivier BOURNET

Commissaire aux Comptes titulaire

Monsieur Bernard LABOUESSE

Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEIL DE SURVEILLANCE LA PARTICIPATION FONCIERE 1

Président

Monsieur Jean PITOIS

Commissaire aux Comptes,

Gérant de sociétés

Membres

Monsieur Jacques BARDIN

Agrégé de lettres modernes,

Docteur ès lettres

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

Directeur comptabilité Groupe BATA

Monsieur Marc GENDRONNEAU

Proviseur adjoint

Monsieur Ange LE BRUCHEC

Architecte, Expert près la Cour d'Appel

Monsieur Pierre PECCOLO

Directeur technique en retraite

Monsieur Georges POUSSIER

Gérant associé d'une société immobilière

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE LA PARTICIPATION FONCIERE 2

Président

Monsieur Damien VANHOUTTE

Conseil en gestion de patrimoine

Membres

Monsieur Jacques BARDIN

Agrégé 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 PITOIS, POUSSIER
et la société AVIVA Vie.

Au Conseil de PF2,
Messieurs PITOIS, PECCOLO
et la société AXA France Vie.

Ces conseillers sortants se représentent à vos suffrages.

Six candidatures pour PF1 et six 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 globalement depuis 2003 à 6 000 €.

Après consultation du Conseil de Surveillance, nous vous proposons de porter cette rémunération à 8.000 € en 2011 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

Une gestion qui respire la transparence

PERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis 45 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management gère les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE 2, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO₂, et un OPCI RFA MAJESTAL 1. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, et l'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise notamment les produits d'épargne du groupe PERIAL, parmi lesquels les parts de PF1, PF2, PFO, et PFO₂.

GOUVERNANCE 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.

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,
- 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 PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile-de-France et en régions toulousaine et bordelaise. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque 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 fonc-



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olaf Palme

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



tion de syndic ou directeur d'ASL. Cette fonction est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,

- PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires, voire la transaction d'immeubles.
- 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 et de la déontologie, confié à une équipe dédiée, a pour objet de veiller au respect des dispositions de la directive européenne sur les marchés financiers en terme 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.

En outre, la gestion du risque est également intégrée dans l'organisation et les métiers de

PERIAL Asset Management et fait l'objet d'indicateurs qui sont suivis et mis à jour.

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

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

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM). A compter du 1^{er} janvier 2011, la cotisation que versait votre SCPI est désormais prise en charge par la Société de Gestion. 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 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.



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



LYON (69)
Actipole
(avant/après)
Boulevard Jules
Carteret



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

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

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

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

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

- la vérification des critères de sélection et de mise en concurrence des prestataires,

- le suivi budgétaire des investissements et des actes de gestion (travaux),
- la prévention d'éventuels conflits d'intérêts entre sociétés du groupe plus 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 termes de délégation de pouvoirs.

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

La transcription en droit français d'une directive européenne relative à cette lutte conduit PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion de Portefeuille, à obtenir des informations complètes relatives à votre identité, votre domicile, votre activité professionnelle, le montant de vos revenus et de votre patrimoine. Bien plus, ces données doivent être mises à jour tous les deux ans.

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

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
 - promouvoir un reporting financier 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», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «UNICIA», pour la gestion des parts.

En complément de ces procédures de contrôle interne, PERIAL Asset Management

a obtenu la certification ISO 9001 délivrée par l'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 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂,
- personnes physiques ou morales détenant des parts des SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂.

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



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu

13

COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves-Brunaud



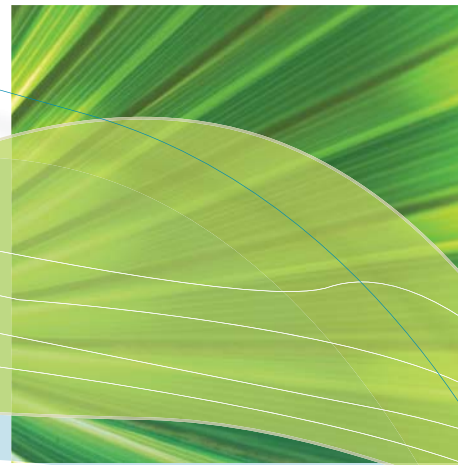
MARCO
EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons



SEVRES (92)
Rue Troyon



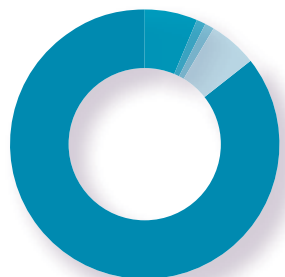
Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de
PERIAL Asset Management



Un patrimoine en pleine maturité

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 31/12/2010.

Répartition sectorielle
en valeur vénale **PF1**



- Bureaux 85,7%
- Commerces 6,4%
- Locaux Industriels & Entrepôts 1,2%
- Terrain 1,0%
- Activités 5,7%

Répartition sectorielle
en valeur vénale **PF2**



- Bureaux 81,4%
- Commerces 5,7%
- Locaux Industriels & Entrepôts 2,0%
- Activités 10,9%

2010. Des performances globalement positives

Vos Sociétés voient leurs performances globales progresser par rapport à l'année précédente.

A l'origine de cette évolution du prix des parts : le maintien du dividende à son niveau 2009, la progression des valeurs d'expertise et, enfin, l'attractivité du « produit SCPI » perçu comme plus protecteur que d'autres produits d'épargne dans un contexte économique fragile.

Stabilité du dividende et augmentation 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.

Parallèlement, le prix des parts progresse sur le marché secondaire.

+ 2,83% pour **PF1**

+ 2,72% pour **PF2**

Liquidité avérée

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2010 traduisent un échange de :

- 1,56% soit 10.433 parts du capital de PF1, contre 2,15% et 14.370 parts en 2009.
- 1,52% soit 7.556 parts du capital de PF2, contre 2,14% et 10.658 parts en 2009.

Le plus faible nombre de parts échangées est le résultat d'une raréfaction du nombre de vendeurs.

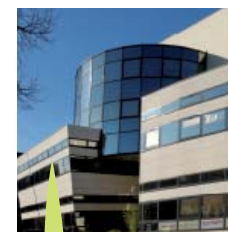
Au 31/12/2010, seules 30 parts de PF1 et 201 parts de PF2 étaient en attente de cession au prix du marché, signe de l'attractivité de vos SCPI.

Le prix d'exécution a poursuivi son augmentation : **+ 2,83%** pour **PF1**, atteignant 462,36 € au 31/12/2010 contre 449,64 € au 31/12/2009, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 8,66% pour 2010,

+ 2,72% pour **PF2**, atteignant 436,93 € au 31/12/2010 contre 425,37 € au 31/12/2009, soit une performance globale (revenu + valeur de part) de 8,64% pour 2010.

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
2010	PF1	5,83%	2,83%	8,66%	462,36	5,11%	6,75%
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%



CLIGNY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme

Revenus : les effets de la récession 2009

En 2010, l'immobilier d'entreprise a ressenti significativement les effets du ralentissement économique. Les libérations de locaux enregistrées fin 2009, les délais de relocation plus longs, les renégociations et renouvellements de baux, ont eu un impact sur les revenus de l'année.

Ainsi par rapport à 2009, les résultats nets de **PF1** et **PF2** s'inscrivent en baisse, respectivement de **-8,04%** et **-6,33%**.

Sur un an, les loyers baissent de **-4,89%** pour **PF1** et de **-5,13%** pour **PF2**.

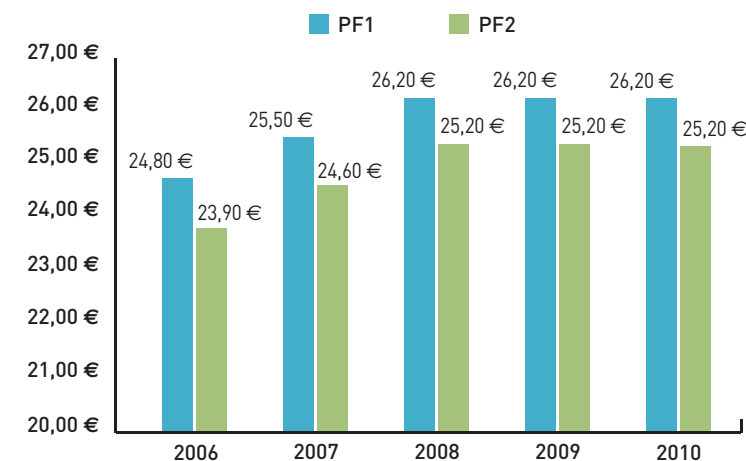
Les produits de l'activité immobilière diminuent de **-3,75%** pour **PF1**, et de **-4,85%** pour **PF2**.

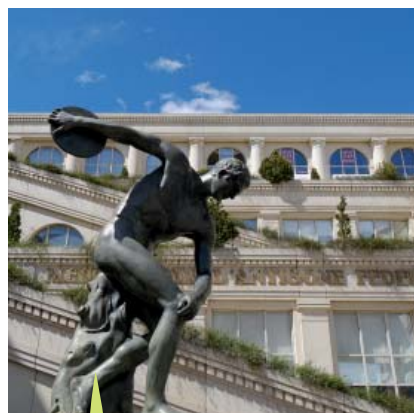
Pour leur part, les produits financiers - issus des placements sur des supports sans risque de capital - ont fortement diminué en raison de l'utilisation de la trésorerie disponible pour certains des investissements immobiliers réalisés.

Performances annuelles de La Participation Foncière 2

Année	SCPI	Rendement	Evolution de la valeur de part	Performance globale	Prix d'achat d'une part au 31/12 (en €)	Performance globale annuelle moyenne sur 10 ans	
						Capital	Rendement
2010	PF2	5,92%	2,72%	8,64%	436,93	4,03%	6,66%
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%

Évolution des dividendes

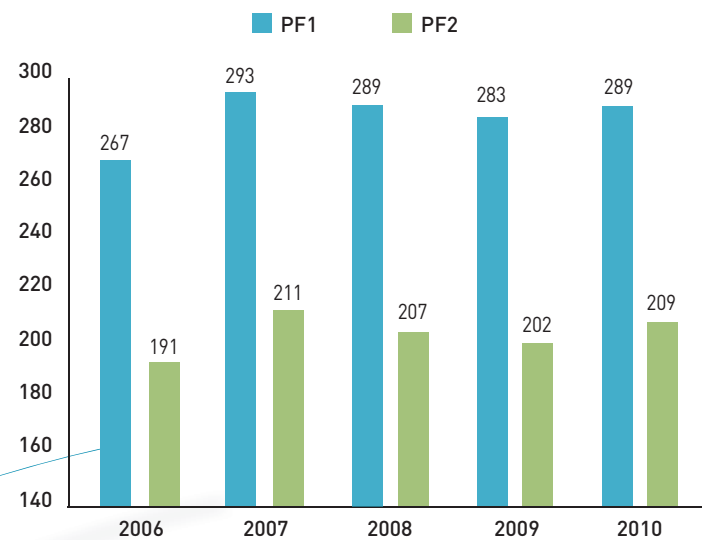




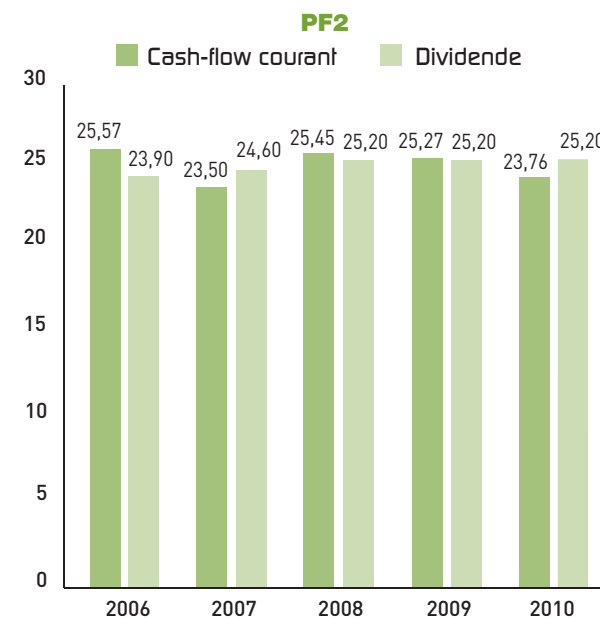
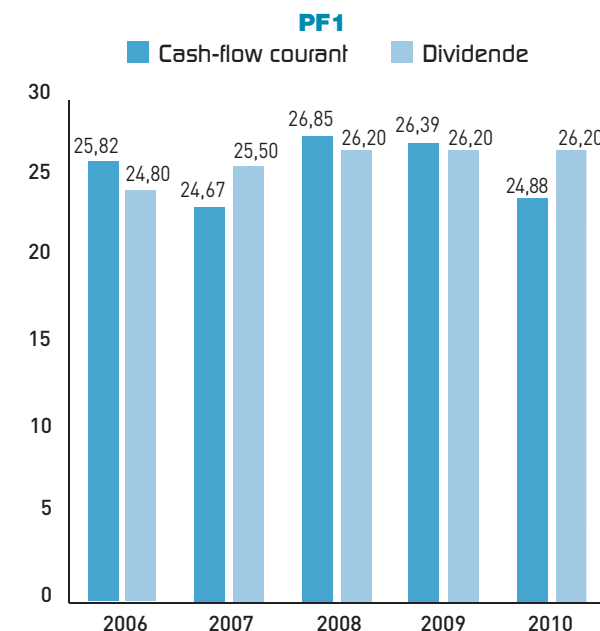
MONTPELLIER (34)
Les Echelles de la ville
Place Paul Bec

16

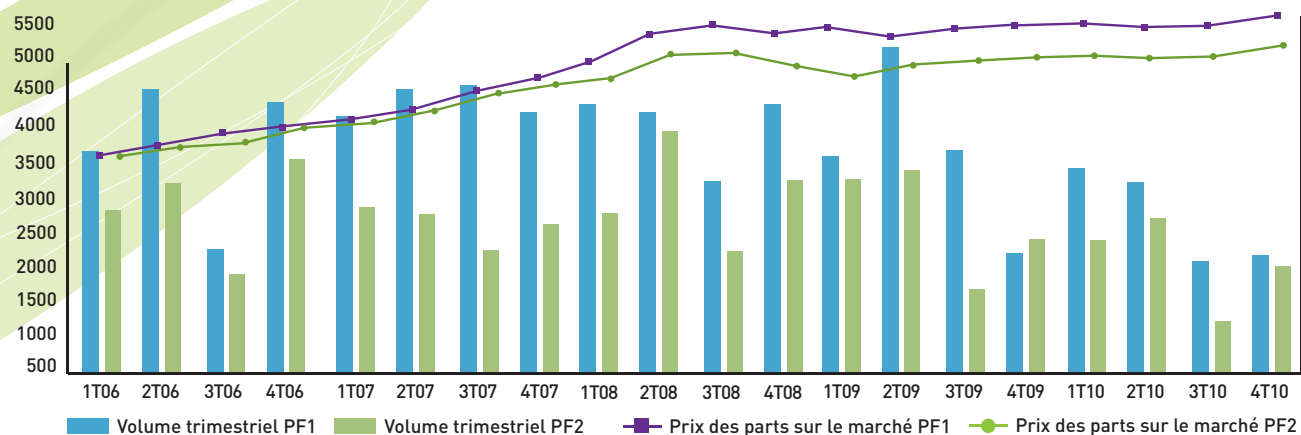
Actif net PF1-PF2 réévalué (en M€)



Cash flow et dividende par part (en €)



Liquidité du marché des parts PF1-PF2 (2006-2010)





PARIS (75)
Rue Balzac

Taux d'occupation financier : les raisons d'une baisse

Rappelons le mode de calcul du taux d'occupation : au numérateur est pris en compte le loyer hors TVA facturé ; au dénominateur, le loyer facturé plus celui de tous les locaux vacants sans exclusion d'aucune sorte.

Après plus de 24.000 m² devenus vacants en 2009, plus de 21.000 m² sont devenus disponibles en 2010, représentant un loyer annuel de 2.051.464 € pour PF1 et 1.479.960 € pour PF2. Dans le même temps, les relocations ont représenté plus de 20.000 m².

Le taux d'occupation au 31/12/2010 est de :

- **86,76%** pour **PF1** contre 89,64% au 31/12/2009,
- **87,41%** pour **PF2** contre 89,42% au 31/12/2009.

Taux d'occupation trimestriels

PF1

1T2010	87,45%
2T2010	86,55%
3T2010	86,70%
4T2010	86,76%

PF2

1T2010	86,82%
2T2010	87,02%
3T2010	87,42%
4T2010	87,41%

Principaux locaux devenus vacants

VILLE	SURFACE	DATE DE DEPART	LOCATAIRE
PALaiseau (91)	2.204 m ² d'entrepôts	31/08/2010	AGILENT
PARIS (75)	613 m ² de bureaux	05/12/2010	IDA
NOISY LE GRAND (93)	1.311 m ² de bureaux	30/06/2010	GROUPAMA
COLOMIERS (31)	2.929 m ² de bureaux	30/09/2010	Fin de garantie Locative

A fin 2010, les locaux disponibles représentant les loyers annuels les plus importants sont :

- Paris, rue de Vienne pour un loyer annuel de 291.000 € HT. Actuellement en cours de location.
- Ivry-sur Seine, pour un loyer annuel de 808.950 € HT. Cet immeuble fait l'objet de travaux de rénovation, en cours d'achèvement, afin d'atteindre un niveau Très Haute Performance Énergétique.
- Lyon Actipôle, pour un loyer annuel de 499.129 € HT. Comptabilisés dans les locaux vacants, ces locaux sont indisponibles à la location car le site fait l'objet d'un projet de démolition et construction dont il est fait état ci-après.
- Herblay, pour un loyer annuel de 296.000 € HT. Ces locaux font l'objet d'une négociation pour une relocation partielle. Le solde des locaux disponibles est représenté par des locaux diffus.

Reprise des relocations au second semestre

Au cours de l'exercice, les relocations ont représenté un loyer annuel de 1.010.325 € pour PF1 et de 1.097.618 € pour PF2, pour une surface totale de 15.665 m². Si le taux d'occupation a atteint son point bas au 30 juin 2010, une reprise des relocations au second semestre a provoqué une légère progression du remplissage du patrimoine, sans permettre une absorption nette positive par rapport aux libérations.

Néanmoins, un ajustement des loyers a été nécessaire pour relouer les locaux. Ainsi, les loyers de relocation ont diminué, en moyenne, de 2% pour PF1 et de 1% pour PF2.



IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing

Principales relocations

VILLE	SURFACE	LOCATAIRE
IVRY (94)	1.321 m ² de bureaux et activités	FINEDUC
COLOMIERS (31)	2.323 m ² de bureaux	STERIA
PARIS (75)	321 m ² de bureaux	UNIMA
MARCQ EN BAROEUL (59)	2.980 m ² d'activités	COISNE ET ASSOCIES

La plus importante relocation porte sur un immeuble neuf, livré en 2009, qui bénéficiait d'une garantie locative expirant le 30/09/2010 à Colomiers (31). Ces locaux ont été loués à la société Steria, pour une durée ferme de 6 ans minimum, avec paiement du premier loyer en mai 2011.

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	92 445	4 449	38 788	2 204	137 886
Province	119 646	2 616	11 416	19 526	153 204
TOTAL	222 437	14 320	52 980	21 730	311 467

Renouvellements de bail : ajustement des valeurs

En 2010, sur l'ensemble du patrimoine de vos PF, 20 baux ont été renouvelés, soit 2,8% du montant du loyer annuel de PF1 et 2,5% de celui de PF2.

Pour PF1, les baux renouvelés ont généré un loyer annuel de 625.095 € versus un ancien loyer de 668.402 €, soit -6,4%.

Pour PF2, les baux renouvelés ont permis d'obtenir un loyer annuel de 393.553 € versus un ancien loyer de 414.640 €, soit -5,1%.

Le renouvellement des baux demeure, dans un climat fragile, un élément primordial pour sécuriser les revenus locatifs sur les prochaines années.

Pérennisation des loyers aux conditions de marché

En fonction des risques de départ des locataires, votre Société de Gestion de Portefeuille analyse chaque situation. Elle envisage les possibilités de négocier avec ceux-ci pour signer un nouveau bail aux conditions de marché, tout en sécurisant la durée de location sur les 3 ou 6 prochaines années. En 2010, nombre de renégociations concernaient des locataires ayant signifié leur départ, qui ont été maintenus moyennant la signature d'un nouveau bail. Au total, celles-ci portaient sur un loyer annuel de 242.653 € pour PF1 et de 180.547 € pour PF2. Elles n'ont pu aboutir qu'après ajustement des valeurs locatives aux conditions de marché, en baisse de 10% par rapport à l'ancien loyer.

Ventes et investissements 2010

Des ventes en augmentation

En 2010, vos Sociétés ont procédé à des cessions d'actifs pour un volume modeste, portant sur les locaux les moins satisfaisants en termes de contribution aux résultats. Elles ont été réalisées en fonction des opportunités de prix offerts. Ainsi, PF1 et PF2 ont vendu différents actifs pour, respectivement, des montants net vendeur de 4.967.500 € et de 3.257.500 €. Ces locaux étaient totalement ou partiellement vacants, et leur contribution à la performance était faible, voire négative. Ils se situaient à Asnières, Tassin, Sainte-Luce, Evry, Gonesse et Mérignac.

Globalement, les ventes ont été réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise à fin 2009, au regard desquelles les prix net vendeur obtenus affichent des prix supérieurs de 3,46% pour PF1 et de 5,59% pour PF2.

Comme pour l'exercice précédent, en vous proposant une résolution, nous souhaitons renouveler une rémunération sur les ventes d'immeubles, mais en en modifiant en accord avec le Conseil de Surveillance de votre Société, le taux et la base cette année. Plafonnée à 2,50% du prix net vendeur, elle portera exclusivement sur les ventes qui seront réalisées au cours de l'année, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011. Aucune rémunération ne sera prévue pour le réemploi des fonds.

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

RENNES (35)
Boulevard
Laennec


Investissement : utilisation de la trésorerie disponible

Au 31/12/2009, les fonds disponibles étaient de 9.650.074 € pour PF1 et de 7.296.592 € pour PF2. Les deux SCPI ont procédé au cours de cet exercice à 4 acquisitions, pour un volume de plus de 17 millions d'euros, soit 12.788.561 € pour PF1 et 4.734.961 € pour PF2.

- En indivision 50/50 entre PF1 et PF2, un immeuble à usage de bureaux en pleine propriété à Marcq-en-Baroeul (59). L'ensemble développe une surface de 2.953 m² et 102 parkings extérieurs. Le prix d'acquisition, acte en mains, est de 4.341.272 € ; soit 4.087.172 € hors frais et droits. Les

locaux sont entièrement loués à différents locataires (dont Bouygues Telecom, Steria et Gan...) et le rendement net est supérieur à 9,4%. L'acquisition a été réalisée en mai 2010.

- Pour PF2, un immeuble à usage d'activités et bureaux en pleine propriété à Evry (91). L'ensemble développe une surface de 2.541 m² et parkings extérieurs. Le prix d'acquisition hors TVA, acte en mains, est de 2.564.100 €. Les locaux sont loués en totalité à divers locataires et le rendement net est de 8,87%. L'acquisition a été réalisée en octobre 2010.

- Pour PF1, des lots de copropriété à usage

Compte-tenu des opérations effectuées, la trésorerie disponible au 31 décembre 2010 s'élève à :

- 1.330.906 € pour **PF1**
- 5.961.967 € pour **PF2**.

PF1, dans le respect des contraintes légales, a poursuivi la mise en œuvre d'un projet ambitieux à Lyon qui répond à la nécessaire adaptation aux normes environnementales et à l'optimisation financière déjà relatées dans le rapport de gestion 2009. La SCPI, propriétaire depuis 1987 d'un immeuble de bureaux de 4.650 m² face au stade de Gerland, et compte tenu d'une modification du droit des sols, a déposé un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) d'environ 11.944 m². Les premières dépenses sont engagées et l'instruction du permis de construire est en cours, mais PF1 n'engagera les travaux de construction que lorsqu'un bail sera signé pour 50% des surfaces.

La mission de maîtrise d'ouvrage déléguée limitée à la conception a été confiée à PERIAL Développement. A ce titre, cette dernière a assumé, sous le contrôle et selon les principes fixés par la Société de Gestion de Portefeuille, les études de faisabilité, les projections de coûts, les négociations avec la mairie et l'architecte des Bâtiments de France, le dépôt du permis, le suivi de son instruction et le pré-chiffrage des travaux.

Emprunts

En 2010, PF1 et PF2 n'ont pas eu recours à l'emprunt. Il est rappelé que vos Sociétés ont contracté trois emprunts pour l'acquisition d'immeubles en 2002 et 2003. A la fin de l'exercice 2010, le capital restant dû s'élève à 1.130.881 € pour PF1 et 1.130.881 € pour PF2. Ces emprunts expirent entre 2012 et 2015 et ont été souscrits à des taux fixes.

Un taux de charges maîtrisé

La totalité des charges de l'exercice demeure maîtrisée, voire diminue sensiblement, s'établissant respectivement, pour PF1 et PF2, à 26,69% et 27,17% du montant des revenus.

LYON (69)
Avant/après
Actipole
Boulevard Jules Carteret



Loyer moyen (en m²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	266 €	192 €	102 €
BUREAUX	386 €	202 €	129 €
ACTIVITÉS	105 €	80 €	83 €
ENTREPÔTS		78 €	37 €
TERRAIN			33 €

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance.

DONNÉES EXPERTISES 2010 / surfaces m².

de bureaux et parkings d'une surface de 506 m² à Sèvres(92), au 7^e étage d'un immeuble où PF1 et PF2 détiennent la majorité des lots. Cette acquisition permet de renforcer la position de votre SCPI au sein de la copropriété. Ces locaux ont été acquis vacants et sont proposés à la location. Le prix d'acquisition, acte en mains, est de 1.636.900 € ; soit 1.540.000 € hors frais et droits. Le rendement net projeté est de 8,53%. L'acquisition a été réalisée en septembre 2010.

- Pour PF1, en indivision avec PF Opportunité, un immeuble à usage de bureaux et activités tertiaires, en pleine propriété, à Boulogne-Billancourt (92). L'ensemble développe une surface de 3.574 m² et 76 parkings en sous-sol. La quote-part du prix d'acquisition, acte en mains, pour PF1 est de 8.980.800 € ; soit 8.463.000 € hors frais et droits. Les locaux sont entièrement loués à différents locataires (dont les sociétés AIGLE et PILOTIS) et le rendement net est de 7,38 %. L'acquisition a été réalisée en septembre 2010.

Ces acquisitions ayant été réalisées pour la plupart au 4^e trimestre, leur impact sur les revenus 2010 a été faible, mais sera effectif pour la totalité de l'année 2011.



Une fibre prudentielle renforcée

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

Provisions pour créances douteuses

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 31/12/10, représentent 489.768 € pour PF1 et 396.531 € pour PF2, soit respectivement 2,26% et 2,54% des loyers.

Sur l'exercice 2010, il n'a pas été constaté d'augmentation significative de défaillances d'entreprises. Votre Société de Gestion de Portefeuille, par un dialogue permanent avec les locataires, préfère anticiper tout problème de cet ordre.

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

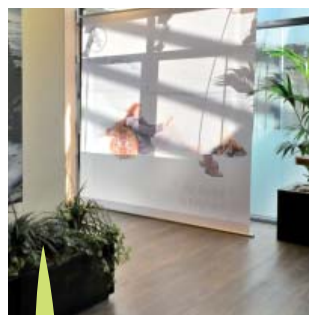
	PF1	PF2
31/12/2006	1 168 609	1 236 845
31/12/2007	601 430	819 659
31/12/2008	1 263 282	1 276 204
31/12/2009	1 211 333	1 372 139
31/12/2010	1 574 726	1 509 171

Dotations pour grosses réparations

En 2010, la dotation pour grosses réparations aura été de 1.473.002 € pour PF1 et de 1.050.699 € pour PF2. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont, à fin 2010, de 1.109.608 € pour PF1 et de 913.666 € 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.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux, établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, permettant à PF1 et à PF2 de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de leur patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel. Au 31/12/2010, la provision pour grosses réparations est en augmentation par rapport à 2009. Elle s'élève à 1.574.726 € pour PF1 et 1.509.171 € pour PF2.

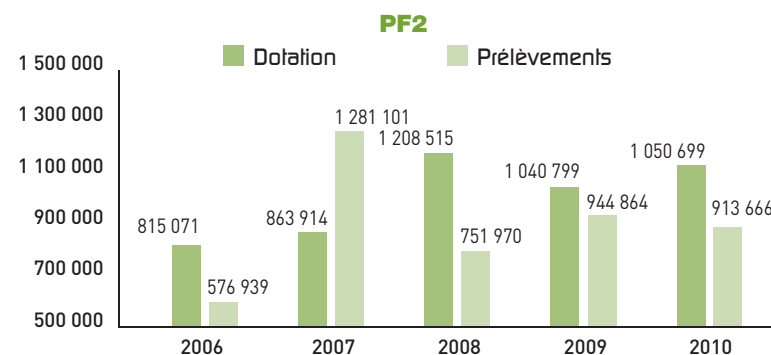
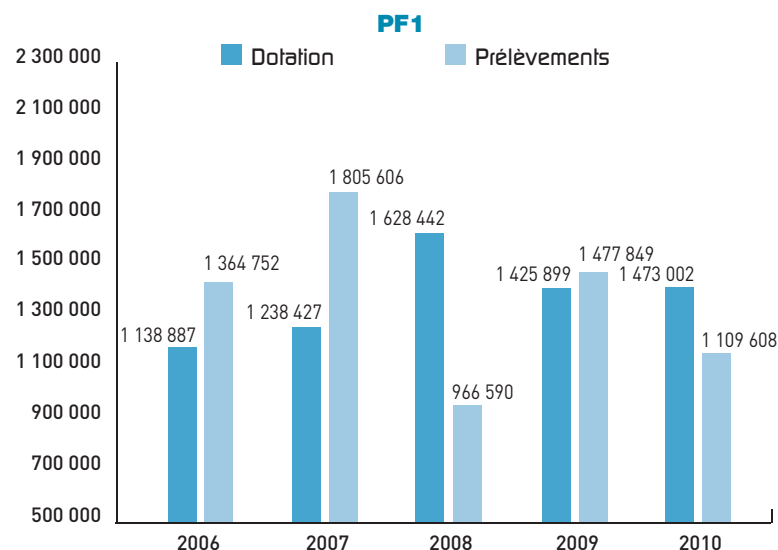


BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



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



Le report à nouveau pour faire face aux aléas

Le niveau de ce report se maintient à un niveau très satisfaisant pour PF1 et PF2, malgré une baisse versus 2009 compte-tenu de sa contribution au maintien du dividende.

Il représente au 31/12/2010 :

- 115 jours de distribution pour PF1, soit 5.532.314 €.
- 79 jours de distribution pour PF2, soit 2.707.996 €.

Ce niveau conséquent des réserves de vos SCPI permet d'aborder avec sérénité une conjoncture économique fragile et de renforcer les revenus locatifs futurs.

Un avenir durable pour votre patrimoine

La maîtrise de l'empreinte environnementale est aujourd'hui un enjeu prioritaire, notamment face à l'exposition au risque de hausse des prix de l'énergie, de plus en plus volatiles, et à d'éventuelles crises liées aux pénuries d'approvisionnement. Ce point est d'autant plus sensible qu'en France les tarifs du kilowatt-heure sont actuellement inférieurs à ceux du marché européen.

Parallèlement, le cadre réglementaire du Grenelle de l'environnement a fixé les nouvelles règles du jeu qui sont à la fois une contrainte et un levier de croissance. Pour s'y conformer, la consommation d'énergie du parc existant devra diminuer de 38% à l'horizon 2020.

Votre Société de Gestion de Portefeuille s'est donc engagée, concernant l'empreinte environnementale du patrimoine immobilier géré, dans une politique volontariste de prévention et d'anticipation. Depuis 2008, le développement durable est devenu une valeur clé de la stratégie mise en place, et la volonté d'anticiper les risques pour l'environnement implique désormais tous les collaborateurs de PERIAL Asset Management et ses partenaires.

Analyser la performance pour agir

31 audits ont été lancés par PF1 et PF2 sur les immeubles détenus en pleine propriété, avec le concours des bureaux d'études BUREAU VERITAS et AUBAINE. Ils portent sur l'état initial des bâtiments pour les parties énergie, eau, déchets et qualité de l'air, et sur les travaux préconisés pour atteindre les objectifs suivants :

- Énergie : diminution des consommations de 30 à 40%, en indiquant pour chaque solution le gain énergétique induit, son coût de mise en œuvre, le délai de retour sur investissement attendu et les éventuelles améliorations induites en termes d'usage.
- Eau, déchets et qualité de l'air : analyse des postes de dépenses et des équipements en place, tant sur les parties communes que privatives, et estimation des points d'amélioration ainsi que du coût de leur mise en œuvre.
- Accessibilité Handicapés : définition du niveau d'accessibilité des bâtiments et estimation des éventuelles dispositions à mettre en œuvre pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

Cette action, engagée depuis 2008, a nécessité au préalable la collecte, auprès des locataires et gestionnaires d'immeubles, de toutes les factures de consommation d'énergie et d'eau des deux dernières années.

Objectif : établir un audit exhaustif et fiable. Préalablement à la commande des audits, la Société de Gestion de Portefeuille a sollicité, pour le compte de vos SCPI, une subvention de l'ADEME pour 25 de leurs immeubles. A ce jour, elle a été obtenue pour ceux situés en Région PACA, Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées (soit 10 immeubles) et permet une prise en charge de plus de 50% des frais d'audit. Pour la région Ile-de-France, nos demandes de subvention sont en attente d'accord. Sur les 10 immeubles subventionnés, 8 audits ont été remis et ont fait - ou font - l'objet d'analyse et de décision de travaux.

Ex : Un plan d'amélioration de la performance énergétique a été adopté pour un immeuble

d'Ivry-sur-Seine libéré fin 2009 par France Telecom. Suite à l'audit et l'étude thermique - et au vu de la rentabilité des travaux - il a été décidé une rénovation complète du bâtiment pour atteindre un niveau de performance « HPE rénovation » et afficher une réduction de 58% de la consommation d'énergie conventionnelle. La volonté de votre Société étant aussi de pouvoir contrôler les consommations d'énergie, tant des parties privatives que communes, un équipement de mesure en temps réel a été mis en place.

Un premier bilan des audits effectués fait état, en matière d'économies d'énergie, de gains facilement mobilisables liés au comportement des locataires, ainsi que du retour sur investissement rapide de travaux peu coûteux.

Contrôle et sensibilisation

Le diagnostic n'est que la première étape de la démarche adoptée par vos Sociétés, l'objectif étant de permettre le suivi des consommations d'énergie et leur réduction pour une meilleure maîtrise des charges.

Ainsi, en association avec le BUREAU VERITAS, nous avons initié une modification progressive des rapports propriétaire-locataire et propriétaire-gestionnaire via :

- La rédaction de guides des bonnes pratiques environnementales, à destination du gérant des immeubles et des locataires, afin de les inciter à consommer moins, mieux et autrement. Ces guides seront mis en œuvre dans le courant de l'année.
- L'intégration d'une annexe environnementale à nos baux, avec possibilité de mettre en place un contrat de performance énergétique étudié au cas par cas. Ainsi, pour un immeuble de Colomiers loué à la société Steria, un engagement a été pris avec garantie sur un niveau de consommation d'énergie de 35 Kwh/m²/an. De la même manière, une annexe environnementale sera jointe au bail de location de locaux situés à Ivry-sur-Seine, qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.



PARIS (75)
Rue Vieille
du Temple

Une valorisation saine du patrimoine

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 hausses 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 orientées à la hausse

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010, 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 2010, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

- 282.833.500 € pour **PF1**
- 200.806.500 € pour **PF2**

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2009 est de 6,21 % pour PF1 et 4,82% pour PF2. A périmètre égal, elle est en hausse de +3,59% pour PF1 et de +4,10% 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 31/12/2010, à 289.999.342 € pour PF1 et à 209.084.388 € pour PF2. Soit respectivement par part 433,04 € et 420,78 €, contre 422,06 € et 407,26 € en 2009.
- 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 338.534.549 € pour PF1 et à 243.865.058 € pour PF2. Soit respectivement par part 505,51 € et 490,78 €, contre 491,74 € et 474,62 € en 2009.

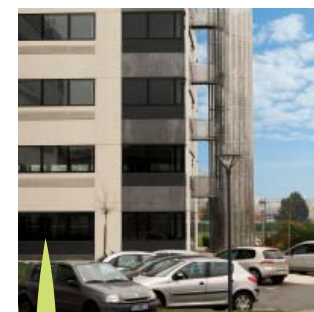
Le mandat de la société FONCIER EXPERTISE est venu à expiration fin 2010, et les conditions financières de son renouvellement sont en cours de négociation.

Prix moyen au m²

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	3 906 €	2 207 €	932 €
BUREAUX	6 341 €	2 603 €	1 372 €
ACTIVITÉS	1 305 €	833 €	841 €
ENTREPÔTS		823 €	349 €
TERRAIN			744 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves Brunaud

Rendements nets moyens

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCE	6,82%	9,35%	12,22%
BUREAUX	6,25%	8,13%	9,77%
ACTIVITÉS	8,03%	9,59%	10,02%
ENTREPRIS		9,45%	10,53%
TERRAIN			4,37%

NB : loyer annuel HT retenu par les experts soit : loyer facturé + loyer potentiel appliqué à la vacance .

DONNEES EXPERTISES 2010 / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%).

Tendances principales des expertises

Dans un environnement général marqué par les incertitudes, l'immobilier a fait figure d'actif tangible et de valeur refuge au regard d'autres placements d'épargne. L'immobilier d'entreprise bénéficie de la pérennité des revenus liés à sa détention et du niveau faible des taux d'intérêt. Ainsi, en 2010, les liquidités disponibles s'y sont largement placées, entraînant une correction positive pour les actifs immobiliers les plus sécurisés.

Les principales tendances constatées pour le patrimoine de vos SCPI sont :

- une hausse des prix notable sur les actifs parisiens loués,
- une augmentation des valeurs des immeubles ayant fait l'objet de travaux importants pour les amener à un niveau de normes environnementales,
- une hausse plus mesurée pour les actifs en Province,
- une sanction pour certains actifs partiellement ou totalement vacants.

Les hausses les plus significatives, de plus de 10%, sont constatées à Paris et sa première couronne. A noter que l'une des plus fortes concerne l'immeuble d'Ivry-sur-

Seine (+ 43%), compte-tenu de sa mise aux normes environnementales (niveau THPE) et de l'augmentation de ses loyers.

Les baisses constatées sur le patrimoine sont le fait des actifs impactés par des vacances totales ou partielles, notamment à Palaiseau (-11%).

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 8,64% et 8,83%



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



NANTES (44)
Acropole
Allée Baco



Perspectives 2011

Renforcement des revenus et maîtrise des charges

Au regard des perspectives évoquées dans la note de conjoncture, PF1 et PF2 abordent cette nouvelle année de façon prudente. Elles affichent néanmoins une ambition renouvelée quant au renforcement des revenus, à la maîtrise des charges ou à la modernisation du patrimoine et son adaptation aux nouvelles normes environnementales. Souhaitant donner à vos SCPI une dimension plus significative et optimiser la mutualisation du risque, votre Société de Gestion de Portefeuille étudie aujourd'hui la possibilité de leur fusion. Enfin, compte-tenu de la réglementation et des éléments portés à votre connaissance, nous soumettons à votre vote la non transformation de vos Sociétés en OPCI. Malgré le contexte économique, celles-ci poursuivront leurs efforts afin de renforcer et d'améliorer les revenus locatifs et le résultat net.

24

Une politique de vente et d'investissement ciblée

Chaque nouvelle cession est étudiée pour autant qu'elle contribue au renforcement financier de vos Sociétés et à la modernisation de leur patrimoine. Au vu du contexte favorable du marché en termes de prix, une augmentation du volume des ventes est envisagée pour 2011. Elles concerneront en priorité des immeubles totalement ou partiellement vacants et qui ont une contribution au résultat trop faible. Les cessions d'immeubles loués pourront être envisagées pour anticiper des risques futurs en termes de travaux ou de vacance. Leur produit permettra d'augmenter la trésorerie disponible pour de nouveaux investissements immobiliers qui participeront à la modernisation du patrimoine et à une meilleure sécurité de son revenu.

Focus sur les relocations et la gestion des risques

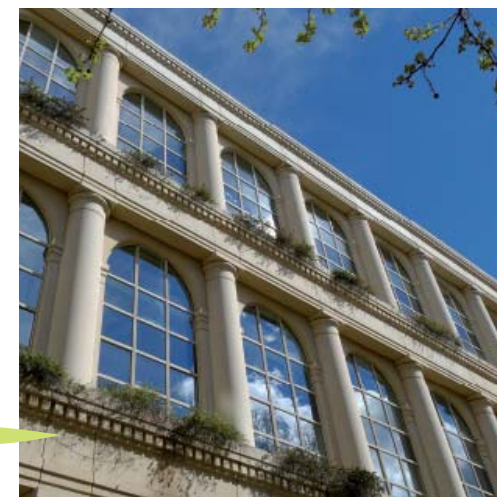
En 2011, PERIAL Asset Management portera tout particulièrement ses efforts sur le remplissage des locaux disponibles, générant ainsi des revenus locatifs supplémentaires et limitant les charges non récupérables, mais aussi sur la gestion des risques pour consolider les revenus locatifs par le maintien des locataires en place.

Le taux d'occupation est un élément d'autant plus important que la fiscalité s'alourdit. Augmentation de plus de 40% de la taxe sur les bureaux en Ile-de-France, à compter de 2011 ; hausse de la taxe foncière à Paris et d'autres communes ; réforme de la taxe professionnelle qui fera peser de nouvelles charges sur vos Sociétés comme la contribution économique territoriale.

Optimisation de l'empreinte écologique

Vos Sociétés, par la mise en place et le développement de la stratégie environnementale globale énoncée, souhaitent renforcer la capacité de votre patrimoine à aborder les défis futurs de maîtrise de charges et d'optimisation de remplissage des immeubles.

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

**Fin Bail****Risque 2011** (montant des loyers en €)**Baux à échéance 2011** (nb baux)**Échéance triennale****Risque exp triennale 2011** (montant des loyers en €)**Baux à échéance 2011** (nb baux)**Risque total****Risque 2011** (montant des loyers en €)

PF1

PF2

1 441 517 €

38

5 234 656 €

140

6 676 173 €

1 094 989 €

35

3 721 220 €

134

4 816 209 €

COMPTES ANNUELS

Pour PF1

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 27.889.049 € contre 28.974.642 € en 2009.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 211.966 € contre 457.510 € en 2009.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 16.299.406 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 16.299.406 €
- report à nouveau : + 6.778.603 €

23.078.009 €

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 : 5.532.314 €

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 26,20 €, contre 26,20 € en 2009.

Le report à nouveau représentera 8,26 € par part, contre 10,12 € en 2009, soit 115 jours de distribution.

Évolution du capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
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 *
2010	102 461 499	0	669 683	10 896	0	462,36 *

(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.

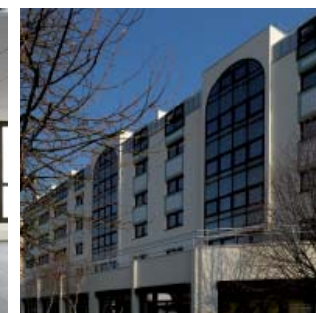
Évolution des conditions de cession ou de retrait

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)
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	-
2010	10 433	1,56 %	30	NS	-



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme

IVRY (94)
Rue Maurice Grandcoing

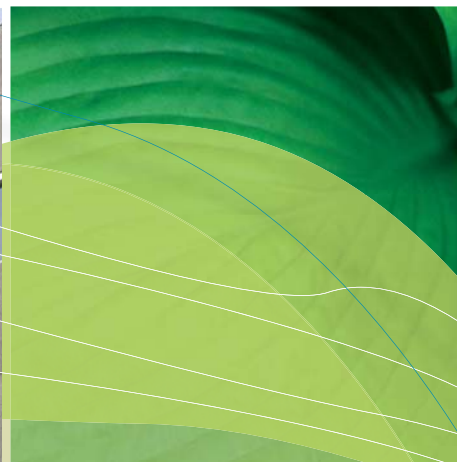


Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € H.T.)

Année	2006		2007		2008		2009		2010	
	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	32,07	95,04	32,90	94,74	32,33	92,50	34,04	95,46	32,38	97,53
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,98	2,92	1,19	3,43	2,10	6,01	0,68	1,92	0,32	0,96
Produits divers	0,69	2,04	0,64	1,83	0,52	1,49	0,93	2,62	0,50	1,51
TOTAL DES REVENUS	33,74	100,00	34,73	100,00	34,95	100,00	35,66	100,00	33,20	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	3,30	9,78	3,39	9,77	3,44	9,85	3,46	9,72	3,26	9,82
Autres frais de gestion	1,53	4,51	1,98	5,70	1,51	4,32	1,19	3,34	1,07	3,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,52	7,48	2,96	8,51	1,80	5,15	2,95	8,27	2,03	6,12
Charges locatives non récupérables	1,79	5,29	1,94	5,58	1,82	5,22	1,85	5,20	1,80	5,43
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,14	27,06	10,27	29,57	8,57	24,54	9,45	26,51	8,16	24,58
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	- 0,34	- 1,00	-0,85	-2,44	0,99	2,83	-0,08	-0,22	0,54	1,63
- autres	- 1,21	- 3,58	-0,21	-0,60	-0,48	-1,37	-0,18	-0,51	0,16	0,48
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	- 1,55	- 4,58	-1,05	-3,03	0,51	1,46	-0,26	-0,73	0,70	2,11
TOTAL CHARGES	7,58	22,48	9,22	26,54	9,09	26,00	9,19	25,78	8,86	26,69
RÉSULTAT COURANT	26,16	77,52	25,51	73,46	25,86	74,00	26,47	74,22	24,34	73,31
Variation report à nouveau	1,36	4,04	0,01	0,04	-0,34	-0,97	0,27	0,75	-1,86	-5,60
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,80	73,48	25,50	73,42	26,20	74,97	26,20	73,47	26,20	78,92
Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,60	72,89	25,24	72,67	25,60	73,25	25,97	72,83	25,87	77,92

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

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



Évolution du prix de la part (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	357,64	379,13	419,59	447,33	449,64
Dividende versé au titre de l'année	24,80	25,50	26,20	26,20	26,20
Rendement de la part en % [1]	6,78 %	6,41%	5,96%	5,87%	5,81%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	10,18	10,19	9,86	10,12	8,26

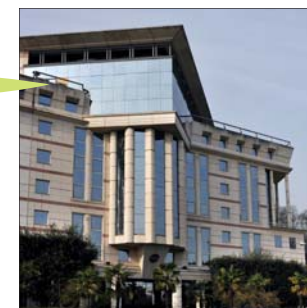
[1] Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.
* Prix acquéreur frais inclus.

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/09*	Variation 2010	Total 31/12/10
Fonds collectés	255 403 576		255 403 576
+ Cessions d'immeubles	61 222 190	4 967 500	66 189 690
+ Divers (Emprunt)	3 030 954		3 030 954
- Commission de souscription	23 218 507		23 218 507
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	282 436 411	12 529 141	294 965 552
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	3 766 023	460 802	4 226 825
= SOMME RESTANT À INVESTIR	10 235 779	- 8 022 443	2 213 337**

* 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 1.330.906 €.

SEVRES (92)
Rue Troyon



COMPTES ANNUELS

Pour PF2

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 19.673.681 € contre 20.677.158 € en 2009.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 140.472 € contre 337.098 € en 2009.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 11.670.151 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 11.670.151 €
- report à nouveau : + 3.559.523 €

15.229.674 €

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 : 2.707.996 €

Le revenu par part s'élèvera ainsi à 25,20 €, contre 25,20 € en 2009.

Le report à nouveau représentera 5,45 € par part, contre 7,16 € en 2009, soit 79 jours de distribution.

Évolution du capital

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

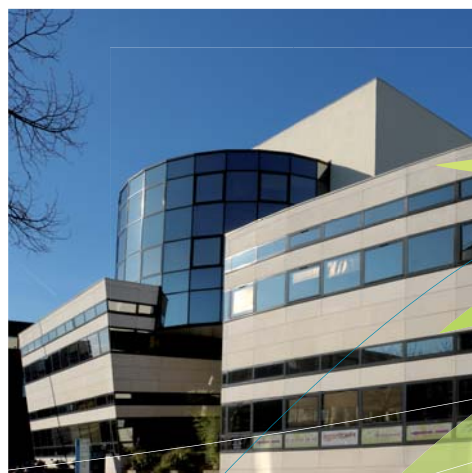
Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2006	76 024 476	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 *
2010	76 024 476	0	496 892	8 373	0	436,93 *

(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.

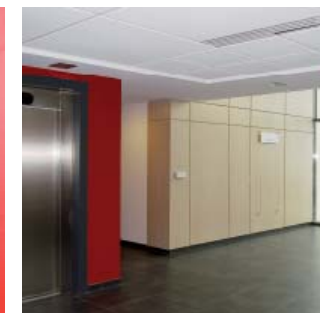
Évolution des conditions de cession ou de retrait

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)
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	-
2010	7 556	1,52 %	201	NS	-



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme

COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue
Yves Brunaud



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

Année	2006		2007		2008		2009		2010	
	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	31,71	95,98	32,34	94,97	31,14	91,86	33,16	95,25	31,46	97,55
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,96	2,89	1,28	3,77	2,23	6,58	0,68	1,95	0,28	0,87
Produits divers	0,37	1,13	0,43	1,26	0,53	1,56	0,98	2,80	0,51	1,58
TOTAL DES REVENUS	33,04	100,00	34,05	100,00	33,90	100,00	34,81	100,00	32,25	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	3,26	9,87	3,34	9,82	3,33	9,81	3,38	9,69	3,17	9,82
Autres frais de gestion	1,39	4,23	2,39	7,01	1,42	4,19	1,34	3,84	1,07	3,32
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,36	4,13	2,82	8,30	1,88	5,55	2,84	8,16	2,19	6,78
Charges locatives non récupérables	1,92	5,81	2,08	6,10	1,91	5,63	2,24	6,44	1,91	5,92
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,93	24,04	10,63	31,22	8,54	25,18	9,79	28,13	8,34	25,84
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,48	1,45	- 0,84	- 2,47	0,92	2,71	0,19	0,55	0,28	0,87
- autres	- 0,47	- 1,41	- 0,08	- 0,24	- 0,09	- 0,27	- 0,25	- 0,71	0,15	0,47
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,01	0,04	- 0,92	- 2,71	0,83	2,45	- 0,06	- 0,16	0,43	1,33
TOTAL CHARGES	7,95	24,08	9,71	28,51	9,37	27,63	9,74	27,98	8,77	27,17
RÉSULTAT COURANT	25,09	75,92	24,34	71,49	24,53	72,37	25,07	72,02	23,48	72,83
Variation report à nouveau	1,19	3,59	- 0,26	- 0,76	- 0,67	- 1,98	- 0,13	- 0,37	- 1,71	- 5,30
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,90	72,33	24,60	72,25	25,20	74,34	25,20	72,39	25,20	78,14
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,72	71,79	24,32	71,43	24,57	72,48	24,96	71,70	24,89	77,18

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



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

Évolution du prix de la part (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	351,88	380,29	412,65	424,21	425,37
Dividende versé au titre de l'année	23,90	24,60	25,20	25,20	25,20
Rendement de la part en % (1)	6,50 %	6,20 %	5,98%	5,97%	5,90%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	8,22	7,96	7,29	7,16	5,45

(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 31/12/09*	Variation 2010	Total 31/12/10
Fonds collectés	182 169 245		182 169 245
+ Cessions d'immeubles	44 596 484	3 257 500	47 853 984
+ Divers (Emprunt)	2 935 750		2 935 750
- Commission de souscription	16 560 841		16 560 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	202 700 855	4 940 676	207 641 531
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-		-
- Divers	2 811 957	- 153 898	2 658 059
= SOMME RESTANT À INVESTIR	7 627 827	- 1 529 278	6 098 549**

* 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 5.961.967 €.

Possibilité de transformation ou non de vos Sociétés en OPCI

La réglementation OPCI (cf. article L214-84-2 du code monétaire et financier) fait obligation à votre Société de Gestion de Portefeuille, PERIAL Asset Management, de demander à votre Assemblée de se prononcer, avant le 18 avril 2012, sur la possibilité de transformer PF1 et/ou PF2 en OPCI. Ce délai a été édicté pour bénéficier du report d'imposition des plus-values immobilières constatées lors de la transformation, régime fiscal de faveur. La tenue de votre Assemblée Générale extraordinaire est donc mise à profit pour inscrire cette question à son ordre du jour.

Les caractéristiques de l'OPCI vous ont été systématiquement présentées dans un tableau comparatif joint à tout dossier de souscription. OPCI et SCPI sont des produits distincts, tel que le tableau ci-dessous vous le rappelle.

Il résulte de cette comparaison que :

A. SCPI et OPCI sont des produits dotés d'avantages et d'inconvénients propres mais distincts. Chaque produit est régi par une forme juridique, une gouvernance, un fonctionnement, une gestion immobilière en termes de nature d'investissements et de travaux qui sont différents et très difficilement transposables dans la perspective de la transformation d'une SCPI en OPCI. En outre, l'OPCI est un fonds ouvert qui génère sa propre liquidité contrairement à la SCPI, fonds fermé qui fonctionne avec un marché secondaire.

B. L'OPCI étant plus contrôlé, il convient de rémunérer les différents intervenants, facteur pouvant avoir une incidence sur le rendement : deux experts, valorisateur, dépositaire.

C. En outre, l'obligation légale d'investir au moins 10% de l'actif de l'OPCI, taux porté à 35% en l'état actuel des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, dans des placements monétaires - soit au plus 65% en

immobilier contre 95% en SCPI - afin d'assurer la liquidité du produit. Or, la rémunération des placements monétaires étant à l'heure actuelle inférieure à celle de l'immobilier, le rendement d'une SCPI transformée en OPCI serait susceptible de baisser.

D. Le schéma juridique et fiscal de transformation n'est pas clairement défini pour le passage de la SCPI en OPCI. En effet, l'OPCI existe sous deux formes juridiques et fiscales distinctes, mais la SCPI ne peut se scinder en deux et devrait opter pour une forme plutôt qu'une autre.

Par ailleurs, en termes fiscaux, il convient de noter que la transformation de votre SCPI en SPICAV - forme d'OPCI régie par la fiscalité des revenus mobiliers - ferait perdre aux Associés le régime spécifique des plus-values immobilières (abattement pour durée de détention) et des revenus fonciers (imposition des revenus : imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus pour réduire la base taxable). A l'inverse, ces inconvénients n'existent pas dans le cas de la transformation d'une SCPI en FPI.

E. Enfin, la transformation d'une SCPI en FPI, forme d'OPCI régie par les revenus fonciers, emporte une autre conséquence. Votre SCPI bénéficie d'un avantage fiscal lié à son sta-

tut de fonds immobilier collectif : elle offre à certains vendeurs d'immeubles une taxation réduite de 33,33% à 19,04% des plus-values réalisées lors d'une cession, régime appelé SIIC 3, valable jusqu'au 31 décembre 2011. L'OPCI FPI ne bénéficie pas de cet avantage fiscal.

Nous vous rappelons que cette résolution a été inscrite à l'ordre du jour de votre Assemblée afin de satisfaire une obligation légale. Pour autant, la transformation ne reçoit pas le soutien de PERIAL Asset Management.

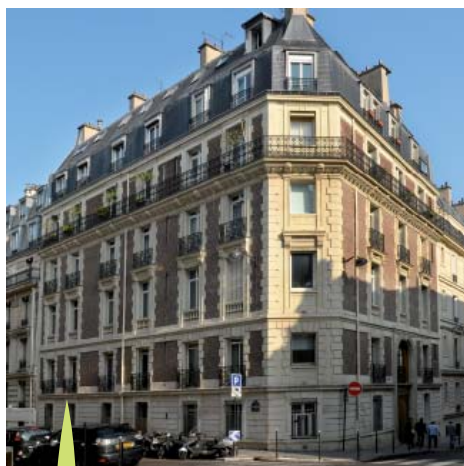
En effet, l'analyse comparée des avantages et inconvénients de chacun de ces deux produits, et l'inexistence d'OPCI FPI à l'heure actuelle, amènent votre Société de Gestion de Portefeuille à ne pas conseiller, en l'état actuel de la réglementation et pour les raisons évoquées ci-dessus, la transformation de la SCPI en OPCI.

Tel est le sens de la première résolution de **non transformation** de PF1 et PF2 en OPCI inscrite à l'ordre du jour de leurs Assemblées Générales extraordinaires. Si vous souhaitez le maintien de votre Société en SCPI, il convient de voter en faveur de cette résolution.



PARIS (75)
Rue Vieille du Temple

THEMATIQUE	SCPI	OPCI FPI	OPCI SPICAV
Forme juridique	Société civile	Fonds sans personnalité morale	Société anonyme à capital variable
Gouvernance	Conseil de Surveillance (7 à 9 membres) et Assemblée Générale annuelle	Conseil de Surveillance (7 à 9 membres)	Conseil d'Administration ou Directoire + Conseil de Surveillance et Assemblée Générale annuelle
Nature des actifs immobiliers	100% du patrimoine (sauf collecte en attente d'investissement) composés d'immeubles détenus directement	60% au moins de la valeur des actifs de l'OPCI, et 65% au plus en l'état actuel des recommandations de l'AMF , composés d'immeubles, terrains, parts de sociétés immobilières, contrats de crédit bail	60% au moins de la valeur des actifs de l'OPCI Immeubles, terrains, parts et actions de sociétés immobilières, actions de SIIC
Nature de la trésorerie Définition cf. Articles R 214-173 à R214-175 du code monétaire et financier	Placements avec garantie de recouvrement du capital	10% au moins de la valeur des actifs de l'OPCI, seuil porté à 35% au moins en l'état actuel des recommandations de l'AMF Placements avec garantie de recouvrement du capital	10% au moins de la valeur des actifs de l'OPCI Placements avec garantie de recouvrement du capital



PARIS (75)
Rue Balzac

THEMATIQUE	SCPI	OPCI FPI	OPCI SPICAV
Nature des autres actifs définition cf. Articles L214-92 et L214-93 du code monétaire et financier	Sans objet	30% au plus de la valeur des actifs de l'OPCI et essentiellement OPCVM	30% au plus de la valeur des actifs de l'OPCI essentiellement OPCVM
Travaux immobiliers autorisés	Nature et montant limités : entretien, agrandissement et reconstruction Cf. article L214-116 du CMF	Sans limite de nature ou de montant : travaux de toute nature (construction, reconstruction, agrandissement, surélévation, entretien, maintenance)	Sans limite de nature ou de montant : travaux de toute nature (construction, reconstruction, agrandissement, surélévation, entretien, maintenance)
Renouvellement du patrimoine	Montant des cessions limité Cf. article L214-116 du CMF	Cessions libres à condition qu'elles n'aient pas un caractère habituel : les immeubles ne sont pas acquis en vue de leur revente	Cessions libres à condition qu'elles n'aient pas un caractère habituel : les immeubles ne sont pas acquis en vue de leur revente
Endettement	Sur autorisation de l'Assemblée Générale	. Limité à 40% de la valeur des immeubles . Limité à 10% de la valeur des actifs financiers	. Limité à 40% de la valeur des immeubles . Limité à 10% de la valeur des actifs financiers
Fiscalité des revenus immobiliers	Revenus fonciers Imposition sur le résultat réalisé (incluant sommes mises en réserve) Pas de seuil minimal de distribution	Revenus fonciers Imposition sur le résultat distribué (hors sommes mises en réserve) Distribution minimale : .85% du résultat .85% du montant des plus-values	Revenus de capitaux mobiliers Imposition sur le résultat distribué (hors sommes mises en réserve) Distribution minimale : .85% du résultat .50% du montant des plus-values
Fiscalité des revenus financiers : placement de la trésorerie	Au taux de l'impôt sauf option pour le prélèvement libératoire (31,3%)	Au taux de l'impôt sauf option pour le prélèvement libératoire (31,3%)	Au taux de l'impôt sauf option pour le prélèvement libératoire (31,3%)
Fiscalité des revenus financiers : placement des valeurs mobilières	Sans objet	Revenus de capitaux mobiliers	Revenus de capitaux mobiliers
Fiscalité des cessions de parts ou actions	Régime des plus-values immobilières, taxation à 19% + prélèvements sociaux de 12,30%, avec abattement de 10% par an après 5 ans de détention et exonération si détention de plus de 15 ans	Régime des plus-values immobilières, taxation à 19% + prélèvements sociaux de 12,30%, avec abattement de 10% par an après 5 ans de détention et exonération si détention de plus de 15 ans	Régime des plus-values mobilières : taxation à 19% + prélèvements sociaux, soit 31,3%
Fiscalité à l'acquisition de parts ou actions	Droits de mutation de 5% sur le marché secondaire	Néant sauf gros porteurs (>20%)	Néant sauf gros porteurs (>20%)
Liquidité	Cession si contrepartie sur le marché secondaire au prix de confrontation (offre/demande) ou souscription compensant un retrait	Pas de cession / Rachat effectué à la valeur liquidative (valeur réelle du patrimoine) et financé par la réserve de trésorerie	Pas de cession / Rachat effectué à la valeur liquidative (valeur réelle du patrimoine) et financé par la réserve de trésorerie
Expertise immobilière	1 expert / expertise tous les 5 ans des immeubles/actualisation annuelle entre deux expertises	2 experts/ expertise annuelle de tous les immeubles/actualisation trimestrielle	2 experts/ expertise annuelle de tous les immeubles/actualisation trimestrielle
Contrôle de la gestion	Conseil de Surveillance, Commissaire aux Comptes, AMF	Conseil de Surveillance, Commissaire aux Comptes, AMF, dépositaire	Conseil d'Administration ou de Surveillance, Commissaire aux Comptes, AMF, dépositaire

Changement de forme sociale de la Société de Gestion

Afin de lui permettre un fonctionnement plus souple et plus adapté à ses activités, votre Société de Gestion, PERIAL Asset Management, a pris la forme de Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle. Pour mémoire, cette transformation a été rendue possible par l'adoption, par PERIAL Asset Management, du statut de Société de Gestion de Portefeuille (agrément AMF obtenu en juillet 2007).

L'article 15 des statuts doit donc être modifié pour en tenir compte.

Étude d'un Projet de fusion

Votre Société de Gestion de Portefeuille étudie la fusion de LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 et de LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2, dont elle a présenté les fondamentaux à vos Conseils de Surveillance.

Cette opération de fusion est la traduction juridique d'une communauté d'immeubles et d'Associés liant déjà PF1 et PF2. En effet, plus de 80% des immeubles constituant le patrimoine PF1 et PF2 sont détenus en indivision. En outre, près de la moitié des détenteurs de parts de PF1 sont également des Associés de PF2. Par la fusion, la situation juridique pourrait rejoindre, ainsi, la réalité immobilière et capitalistique.

La fusion présente plusieurs intérêts pour les Associés de LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 et LA PARTICIPATION FONCIÈRE 2 :

1. Elle permettrait d'assurer une mutualisation du risque plus importante, en terme de valeur du titre et de revenu locatif. En réunissant les patrimoines et les revenus locatifs, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs. Bien plus, la réunion des deux SCPI donnerait naissance à l'un des acteurs majeurs du marché, position lui assurant une visibilité renforcée, donc un meilleur positionnement aux yeux des vendeurs d'immeubles et des locataires.

2. La fusion favoriserait une gestion plus dynamique du patrimoine, en raison principalement du relèvement des seuils réglementaires définis pour l'engagement de travaux et d'arbitrages, plafonnés en proportion de la valeur du patrimoine. Par suite, la majoration substantielle de cette valeur facilitera la rénovation des immeubles, voire leur revente, perspectives opportunes au regard du Grenelle de l'Environnement.

3. Elle offrirait enfin à ces placements en SCPI une meilleure liquidité. En effet, la SCPI issue de la fusion de PF1 et PF2 présenterait l'une des capitalisations les plus importantes parmi les SCPI du marché. Elle bénéficierait d'un marché secondaire unique, et donc d'une plus grande profondeur.

Cette opération de fusion sera soumise au vote de votre Assemblée qui se tiendra en juin 2012. Vous recevrez, joint au rapport annuel de gestion pour 2011, un traité de fusion qui définira les modalités juridiques, comptables et financières de l'opération. Si celle-ci est votée, elle prendrait juridiquement effet au 1^{er} janvier 2012. PERIAL Asset Management souhaitait d'ores et déjà vous informer de ce projet, qui inscrit résolument le patrimoine de vos SCPI dans une dynamique de gestion fortement empreinte d'une optimisation environnementale.

Les principaux coûts de la fusion sont :

1. La fiscalité sur l'apport des immeubles égale, en l'état actuel de la réglementation, à 500 € par actif, à majorer de la rémunération du notaire.

2. Les honoraires du Commissaire à la fusion.

3. L'expertise d'un ou plusieurs immeubles demandée expressément au titre de la fusion, c'est-à-dire n'entrant pas dans la campagne ordinaire d'évaluation du patrimoine (tous les immeubles sont expertisés tous les 5 ans, cette valeur faisant l'objet d'une actualisation annuelle). Ces frais sont imputés sur la prime de fusion.

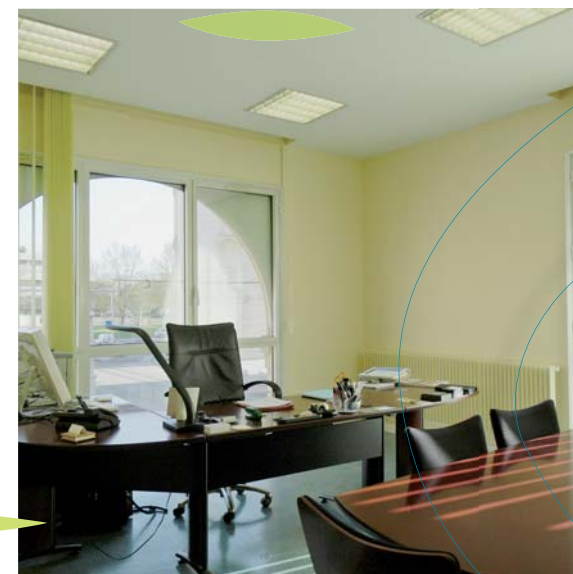
VILLENEUVE D'ASCQ (59)
La Cousinerie
Rue du 8 Mai 1945

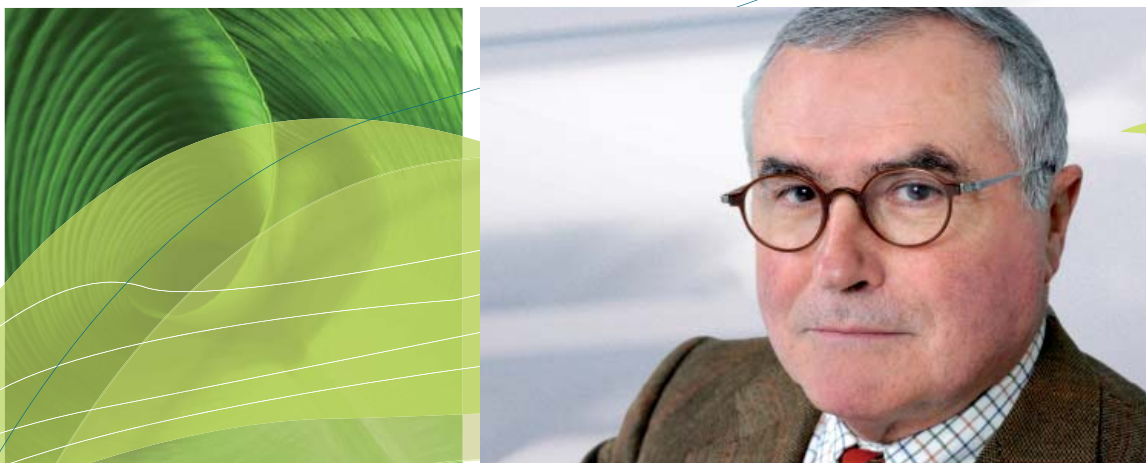


MARCQ EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons



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





Jean PITOIS
Président du Conseil
de Surveillance de PF1

**Mesdames, Mesdemoiselles,
Messieurs les Associés,**

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions légales. Lors de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la Société, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion, et recueillir les avis du Commissaire aux Comptes.

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

Le patrimoine social

L'expertise annuelle réalisée par la Société FONCIER EXPERTISE révèle une hausse de 3,59 % de la valeur de notre patrimoine en 2010. Cet accroissement, en regard de la légère baisse qui avait été observée en 2009, reflète à notre avantage l'évolution du

marché immobilier, et l'attrait de ce dernier relativement aux autres produits d'épargne. La provision pour grosses réparations, réserve dont dispose la Société de Gestion pour entretenir notre patrimoine et en maintenir l'attractivité face aux exigences croissantes des locataires, est en augmentation de 30% par rapport à 2009 et s'élève au 31 décembre 2010 à 1.574.726 €.

Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2010 s'élève à 86,76%, et est en baisse par rapport au 31 décembre 2009 (89,64%), les loyers de l'année ont par conséquent diminué de 4,89 % par rapport à l'exercice précédent.

Résultat et dividendes

Les revenus locatifs ont régressé, en n'échappant pas aux effets du ralentissement économique, de ses conséquences sur les délais de relocation, et sur la baisse des loyers souhaitée et négociée par les locataires.

Les produits financiers ont fortement diminué, par l'effet conjugué de la réduction

de la trésorerie disponible et de taux moins rémunérateurs.

Le résultat net s'est inscrit en baisse de 8,04 % par rapport à l'exercice précédent. Les dividendes distribués ont été néanmoins maintenus à un niveau équivalent de ceux de l'an dernier, soit 26,20 € par part, grâce à un prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier a toutefois conservé un prudent niveau de 115 jours de distribution. Cette réserve, souhaitée tant par vos représentants, que par votre Société de Gestion, se révèle une fois encore précieuse dans une conjoncture économique régressive, car elle permet une distribution stable des dividendes.

La valeur de la part

Le marché des parts totalise 10 433 échanges au cours de l'année 2010 et est, en volume, en retrait par rapport à 2009 (14 370 parts).

Il représente 1,56% du capital de la SCPI, en conformité avec les statistiques d'échange des SCPI en régime de croisière.

La valeur des parts a poursuivi sa progres-

sion (+2,83%), offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,67% pour un prix d'acquisition de 462,36 € par part au 31 décembre 2010.

Ce marché des parts traduit une excellente liquidité dans une période globalement incertaine.

Projet de fusion

La Société de Gestion nous a présenté les perspectives d'une fusion entre notre Société et La Participation Foncière 2. Cette opération serait de nature à offrir aux Associés des deux Sociétés des avantages multiples :

- une plus grande liquidité des parts sociales,
- une mutualisation des risques de gestion locative optimisée,
- une gestion plus dynamique et donc plus rentable du patrimoine en majeure partie partagé et qui serait alors réuni,
- une gestion moins couteuse au bénéfice de la Société de Gestion, grâce à des Associés communs qui deviendraient uniques.

Ce projet sera étudié et examiné avec soin par vos représentants, il sera soumis à votre vote lors de l'Assemblée qui statuera en 2012 sur les comptes de l'année en cours.

Transformation de notre Société en O.P.C.I.

La Société de Gestion nous a retracé, dans son rapport, les conséquences des évolutions statutaires qui nous sont offertes par la réglementation. La transformation de notre Société en O.P.C.I. ne nous paraît pas convenir aux objectifs économiques que la plupart d'entre nous s'étaient fixés en choisissant le mode d'investissement immobilier de type collectif « S.C.P.I. », qui est le nôtre. Nous sommes enclins à considérer que la dilution de notre épargne en deux produits différents, l'immobilier, et le financier, ne correspond pas aux objectifs que les Associés, personnes physiques, recherchent. Nous vous invitons par conséquent à **voter favorablement** la résolution qui vous est proposée de « **non-transformation** ».

Conclusion

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

La crise financière récente a répercuté avec un décalage normal, ses effets sur la formation du résultat de notre Société. Le niveau récurrent de ce résultat est le garant des dividendes que nous attendons.

Aussi, nous resterons attentifs à la pertinence qualitative, et chronologique, des arbitrages nécessaires pour retrouver, puis maintenir la valeur de ces résultats.

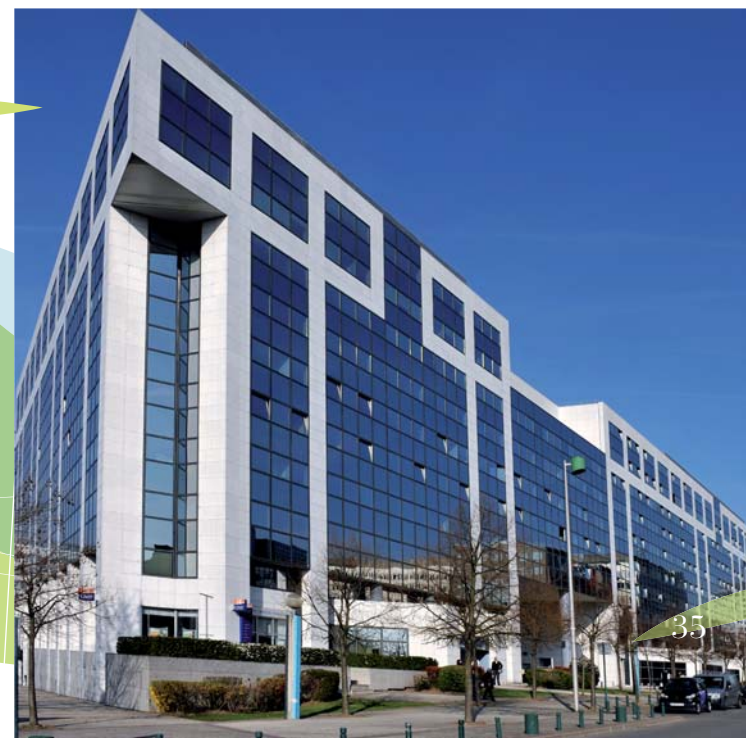
Nous tenons à remercier les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

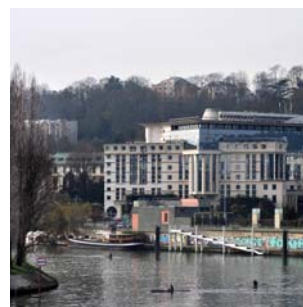
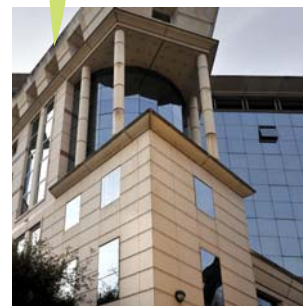
Comme chaque année, vous devez procéder à l'élection de membres des Conseils de Surveillance, et nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers sortants qui se représentent à vos suffrages.

Jean PITOIS
Président du Conseil
de Surveillance de PF1

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



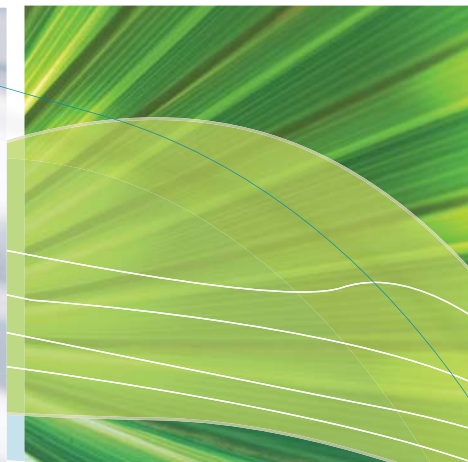
SEVRES (92)
Rue Troyon



NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



Damien VANHOUTTE
Président du Conseil
de Surveillance de PF2



**Mesdames, Mesdemoiselles,
Messieurs les Associés,**

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions légales. Lors de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la Société, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion, et recueillir les avis du Commissaire aux Comptes.

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

Le patrimoine social

L'expertise annuelle réalisée par la Société FONCIER EXPERTISE révèle une hausse de 4,10 % de la valeur de notre patrimoine en 2010. Cet accroissement, en regard de la légère baisse qui avait été observée en 2009, reflète à notre avantage l'évolution du

marché immobilier, et l'attrait de ce dernier relativement aux autres produits d'épargne. La provision pour grosses réparations, réserve dont dispose la Société de Gestion pour entretenir notre patrimoine et en maintenir l'attractivité face aux exigences croissantes des locataires, est en augmentation de 10% par rapport à 2009 et s'élève au 31 décembre 2010 à 1.509.171 €.

Le taux d'occupation de nos immeubles au 31 décembre 2010 s'élève à 87,41%, et est en baisse par rapport au 31 décembre 2009 (89,42%), les loyers de l'année ont par conséquent diminué de 5,13% par rapport à l'exercice précédent.

Résultat et dividendes

Les revenus locatifs ont régressé, en n'échappant pas aux effets du ralentissement économique, de ses conséquences sur les délais de relocation, et sur la baisse des loyers souhaitée et négociée par les locataires.

Les produits financiers ont fortement diminué, par l'effet conjugué de la réduction

de la trésorerie disponible et de taux moins rémunérateurs.

Le résultat net s'est inscrit en baisse de 6,33 % par rapport à l'exercice précédent. Les dividendes distribués ont été néanmoins maintenus à un niveau équivalent de ceux de l'an dernier, soit 25,20 € par part, grâce à un prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier a toutefois conservé un prudent niveau de 79 jours de distribution. Cette réserve, souhaitée tant par vos représentants que par votre Société de Gestion, se révèle une fois encore précieuse dans une conjoncture économique régressive, car elle permet une distribution stable des dividendes.

La valeur de la part

Le marché des parts totalise 7 556 échanges au cours de l'année 2010 et est, en volume, en retrait par rapport à 2009 (10 658 parts).

Il représente 1,52% du capital de la SCPI, en conformité avec les statistiques d'échange des SCPI en régime de croisière.

La valeur des parts a poursuivi sa progres-



sion (+2,72%), offrant aux derniers acquéreurs un rendement de 5,77% pour un prix d'acquisition de 436,93 € par part au 31 décembre 2010.

Ce marché des parts traduit une excellente liquidité dans une période globalement incertaine.

Projet de fusion

La Société de Gestion nous a présenté les perspectives d'une fusion entre notre Société et La Participation Foncière 1. Cette opération serait de nature à offrir aux Associés des deux Sociétés des avantages multiples :

- une plus grande liquidité des parts sociales,
- une mutualisation des risques de gestion locative optimisée,
- une gestion plus dynamique et donc plus rentable du patrimoine, en majeure partie partagé et qui serait alors réuni,
- une gestion moins coûteuse au bénéfice de la Société de Gestion, grâce à des Associés communs qui deviendraient uniques.

Ce projet sera étudié et examiné avec soin par vos représentants, il sera soumis à votre vote lors de l'Assemblée qui statuera en 2012 sur les comptes de l'année en cours.

Transformation de notre société en O.P.C.I.

La Société de Gestion nous a retracé, dans son rapport, les conséquences des évolutions statutaires qui nous sont offertes par la réglementation. La transformation de notre Société en O.P.C.I. ne nous paraît pas convenir aux objectifs économiques que la plupart d'entre nous s'étaient fixés en choisissant le mode d'investissement immobilier de type collectif « S.C.P.I. », qui est le nôtre. Nous sommes enclins à considérer que la dilution de notre épargne en deux produits différents, l'immobilier, et le financier, ne correspond pas aux objectifs que les Associés, personnes physiques, recherchent. Nous vous invitons par conséquent à **voter favorablement** la résolution qui vous est proposée de « **non-transformation** ».

Conclusion

Les indicateurs que nous avons analysés ensemble témoignent, malgré un environnement économique aléatoire, de la capacité de notre S.C.P.I. PF2 à maintenir des flux réguliers de revenus aux détenteurs de parts.

La crise financière récente a répercuté avec un décalage normal, ses effets sur la formation du résultat de notre Société. Le niveau récurrent de ce résultat est le garant des dividendes que nous attendons.

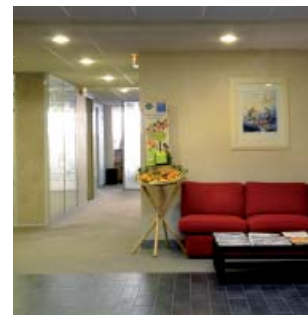
Aussi, nous resterons attentifs à la pertinence qualitative, et chronologique, des arbitrages nécessaires pour retrouver, puis maintenir la valeur de ces résultats.

Nous tenons à remercier les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

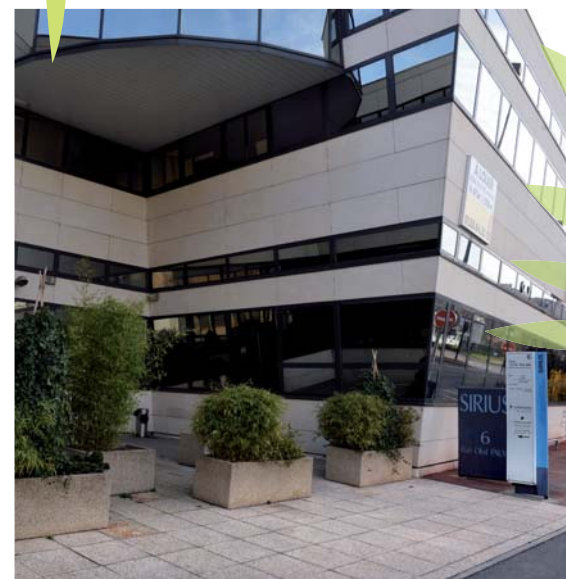
Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier qui sont soumises au vote de l'Assemblée Générale, votre Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes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

Comme chaque année, vous devez procéder à l'élection de membres des Conseils de Surveillance, et 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



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme

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



Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010 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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPER-TISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 20 juin 2007. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

thodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que 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 les modalités d'estimation retenues.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Mézy sur Seine, le 28 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



SEVRES (92)
Rue Troyon

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Associés,

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société la SCPI **LA PARTICIPATION FONCIERE 1**, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bienfondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Conventions soumises à L'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, j'ai été avisé des conventions suivantes passées au cours de l'exercice écoulé :

Administration de la SCPI et gestion locative

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

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

Au titre de l'exercice 2010, votre Société a pris en charge un montant de 2.181.557 € 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 2010.

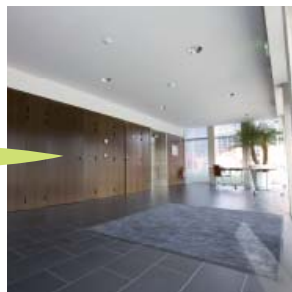
Commissions d'arbitrage

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2010 a autorisé votre Société de Gestion à percevoir une rémunération au taux maximum de 1,25 % calculée 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 en 2010.

Le montant pris en charge par votre SCPI au titre de cette convention s'élève à 209.051 € hors taxes sur l'exercice.

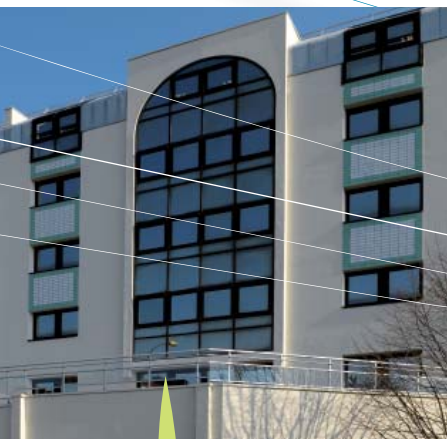
Mézy sur Seine, le 28 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



BRON (69)
Rue Maryse Bastie





40

IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing



IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing



Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010 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 vénales 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.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

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 applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Mézy sur Seine, le 28 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET

LYON (69)
Actipole
(avant/après)
Boulevard Jules
Carteret



Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Associés,

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société la SCPI **LA PARTICIPATION FONCIERE 2**, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bienfondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-76 du code monétaire et financier, j'ai été avisé des conventions suivantes passées au cours de l'exercice écoulé :

Administration de la SCPI et gestion locative

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre Société. Au titre de l'exercice 2010, votre Société a pris en charge un montant de 1.574.194 € 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 2010.

Commissions d'arbitrage

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2010 a autorisé votre Société de Gestion à percevoir une rémunération au taux maximum de 1,25 % calculée 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 en 2010.

Le montant pris en charge par votre SCPI au titre de cette convention s'élève à 98.315 € hors taxes sur l'exercice.

Mézy sur Seine, le 28 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Olivier BOURNET



RENNES (35)
Boulevard Laennec

PARIS (75)
Rue BalzacPARIS (75)
Rue de Vienne

PF I

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives
Immobilisations en cours

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
Autres provisions pour risques et charges

TOTAL 1

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé
Immobilisations incorporelles
Immobilisations corporelles d'exploitation
Immobilisations financières

Créances

Locataires et comptes rattachés
Autres créances
Provisions pour dépréciation des créances

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement
Fonds de remboursement
Autres disponibilités

Provisions pour risques et charges

Dettes

Dettes financières
Dettes d'exploitation
Dettes diverses

TOTAL 2

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance
Charges à répartir sur plusieurs exercices
Produits constatés d'avance

TOTAL 3

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

	31 Décembre 2010		31 Décembre 2009	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 222 353 101	+ 282 833 500	+ 215 329 968	+ 266 298 625
Immobilisations en cours	+ 829 018		+ 715 406	
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	- 1 574 726		- 1 211 333	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	221 607 393	282 833 500	214 834 041	266 298 625
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 148 600	+ 148 600	+ 152 941	+ 152 941
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 270 086	+ 1 270 086	+ 1 472 837	+ 1 472 837
Autres créances	+ 5 998 932	+ 5 998 932	+ 5 542 892	+ 5 542 892
Provisions pour dépréciation des créances	- 489 768	- 489 768	- 432 749	- 432 749
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 18 533 121	+ 18 533 121	+ 29 092 381	+ 29 092 381
Provisions pour risques et charges	- 54 874	- 54 874	- 5 095	- 5 095
Dettes				
Dettes financières	- 5 800 975	- 5 800 975	- 6 072 081	- 6 072 081
Dettes d'exploitation	- 4 902 805	- 4 902 805	- 5 780 383	- 5 780 383
Dettes diverses	- 7 529 261	- 7 529 261	- 7 618 379	- 7 618 379
TOTAL 2	7 173 056	7 173 056	16 352 363	16 352 363
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 7 214	- 7 214	- 7 351	- 7 351
TOTAL 3	- 7 214	- 7 214	- 7 351	- 7 351
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	228 773 235		231 179 054	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		289 999 342		282 643 637

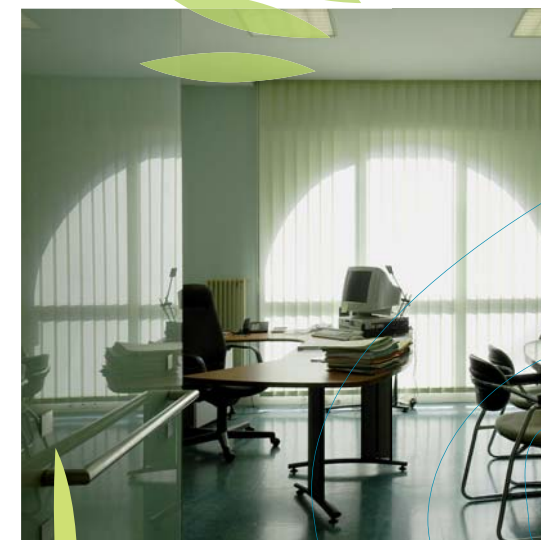
COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves-Brunaud



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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2010 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2010 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	- 2 361 309		- 734 635	- 3 095 944
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	- 5 587 417		- 424 896	- 6 012 313
Réserves				
Report à nouveau	6 600 102	178 501		6 778 603
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	17 724 196	-17 724 196	16 299 406	16 299 406
Acomptes sur distribution	- 17 545 695	17 545 695	- 17 545 695	- 17 545 695
TOTAL GÉNÉRAL	231 179 054	0	-2 405 819	228 773 235



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

SEVRES (92)
Rue Troyon

Compte de résultat (en €)

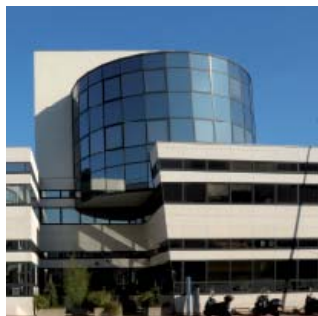
Charges (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Charges immobilières		8 571 299		8 997 522
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 004 016		5 783 329	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	250 161		496 433	
Grosses réparations	1 109 608		1 477 849	
Autres charges immobilières	1 207 514		1 239 910	
Charges d'exploitation de la société		5 292 684		4 686 650
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 181 557		2 319 250	
Diverses charges d'exploitation	1 362 079		683 888	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	221 172		257 614	
Provisions pour grosses réparations	1 473 002		1 425 899	
Provisions pour risques et charges divers	54 874			
Autres charges				
Charges financières		74 835		89 968
Charges financières diverses	74 835		89 968	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		20 925		35 160
Charges exceptionnelles	20 925		35 160	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	13 959 743	13 959 743	13 809 301	13 809 301
BÉNÉFICE NET		16 299 406		17 724 196
TOTAL GÉNÉRAL		30 259 148		31 533 497

44

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		27 889 049		28 974 642
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	21 681 732		22 797 202	
Charges facturées	6 004 016		5 783 329	
Produits annexes	203 302		394 111	
Autres produits		2 047 891		1 869 714
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	164 153		322 731	
Provisions pour grosses réparations	1 109 608		1 477 849	
Provisions pour risques et charges divers	5 095		57 584	
Transfert de charges d'exploitation	741 975		11 550	
Autres produits	27 059			
Produits financiers		211 966		457 510
Divers produits financiers	211 966		457 510	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		110 242		231 630
Produits exceptionnels	110 242		231 630	
Reprises d'amortissement et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS	30 259 148	30 259 148	31 533 497	31 533 497
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		30 259 148		31 533 497



CLICHY (92)
Le Sirius
Rue Olof Palme

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



La participation foncière 1

1 - faits significatifs

Au 31 décembre 2010 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 228 773 235 € et une valeur estimée totale de 289 999 342 €.
- Le bénéfice s'établit à 16 299 406 €, 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.

2 - informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N° 99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

- Colonne «valeurs bilantielles» présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne «valeurs estimées» présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres

actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins- valeurs latentes sur actifs financiers.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Le total du prix des terrains inscrit en comptabilité est de 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 des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

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

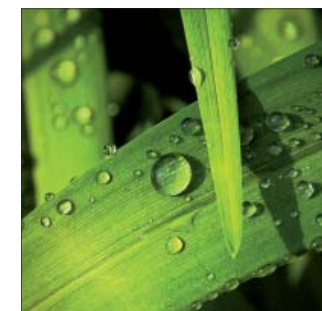
L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	223 182 119	333,27
Valeur vénale/expertise	282 833 500	422,34
Valeur de réalisation	289 999 342	433,04
Valeur de reconstitution	338 534 549	505,51

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



La Société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 106 actualisations, 13 révisions quinquennales et 3 premières expertises.

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 est révisé annuellement en fonction de l'indice BT01. Compte tenu de la faible variation négative de l'indice constatée au 01/01/2010, il a été décidé de maintenir le taux appliqué en 2009, soit 0,66% de la valeur comptable totale des immeubles.

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

Provision des créances Locataires

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

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

Gestion locative

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

3 - Tableaux chiffrés en euros

Immobilisations locatives

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2010	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2010
Terrains et immeubles locatifs	203 311 319	12 046 586	3 642 257	211 715 648
Agencement, aménagement	12 018 649	368 943	1 750 138	10 637 453
Immobilisation en cours	715 406	113 612		829 018
TOTAL	216 045 374	12 529 141	5 392 396	223 182 119

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 2010		Valeurs 2009	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	200 350 293	242 288 500	192 849 535	227 214 625
Locaux industriels / entrepôts	2 522 241	3 515 000	2 522 241	3 479 000
Locaux commerciaux	5 166 330	18 105 000	5 192 675	16 825 000
Locaux d'activités	13 116 955	16 175 000	13 454 623	16 100 000
Terrains	2 026 300	2 750 000	2 026 300	2 680 000
TOTAL	223 182 119	282 833 500	216 045 374	266 298 625

L'«Inventaire détaillé des placements immobiliers» figure en page 62 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/10	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/10
Provisions pour grosses réparations	1 211 333	1 473 002	1 109 608	1 574 726
TOTAL	1 211 333	1 473 002	1 109 608	1 574 726

* Provisions utilisées.

MARCQ EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons



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



Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances locataires et comptes rattachés

	2010	2009
Solde locataires débiteurs	1 031 511	1 224 623
dont locataires douteux	720 645*	650 728
Factures à établir	238 575	248 213
TOTAL	1 270 086	1 472 837

* Soit une base HT après déduction des dépôts de garantie de 498.616 € provisionnée à hauteur de 489.768 €.

Autres créances

	2010	2009
Créances fiscales et sociales	100 737	57 431
Fournisseurs débiteurs	397	2 170
Débiteurs divers	338 165	48 094
Provisions sur charges versées aux syndics	5 532 574	5 435 196
Autres créances (subventions à recevoir)	27 059	
TOTAL	5 998 932	5 542 892

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 (18,20 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès des banques Neufilize O.B.C, Calyon et Société Générale.

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



Autres provisions

	Montant au 01/01/10	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/10
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	426 234	221 172	157 638	489 768
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers**	6 516		6 516	0
Provisions pour risques et charges ***	5 095	54 874	5 095	54 874
TOTAL	437 844	276 046	169 249	544 642

* Dont 35 929 € de créances irrécouvrables.

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

*** La dotation concerne un risque de restitution d'un dépôt de garantie déjà imputé sur un locataire.

La reprise de l'exercice fait suite à la fin du contentieux avec l'ASL d'Evry avec une incidence directe sur le résultat.

Dettes

Dettes financières

	2010	2009
Emprunts bancaires *	1 130 881	1 404 714
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 658 840	4 650 183
Soldes créditeurs de banques	11 254	17 184
TOTAL	5 800 975	6 072 081

* Il subsiste toujours trois emprunts à taux fixe auprès de LCL avec des échéances de fin de remboursement de 2012 à 2015. Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	660 688	895 801
Locataires, provisions sur charges reçues	3 609 171	4 039 331
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	632 946	845 251
TOTAL	4 902 805	5 780 383

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	709 600	878 019
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 961	10 500
Associés dividendes à payer	5 436 201	5 473 452
Créditeurs divers	1 362 500	1 256 408
TOTAL	7 529 261	7 618 379

Capitaux propres

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/10	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/10
Prime d'émission brute	129 723 570		129 723 570
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 2 332 177	- 734 635*	- 3 066 812
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 29 132		- 29 132
Total des prélèvements	- 2 361 309	- 734 635	- 3 095 944
PRIME D'ÉMISSION NETTE	127 362 261	- 734 635	126 627 626

* Frais acquisition sur les immeubles de Marcq en Baroeul, Sèvres et Boulogne-Billancourt ainsi qu'une régularisation 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 2010 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins value globale de 6 012 313 € dont une moins value de 424 896 € imputable aux ventes de l'exercice :

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ Value	- Value
Tassin 1/2 Lune	2 602 267	2 280 000	0	322 267
Gonesse Gay Lussac Lot 4	168 834	177 500	8 666	0
Gonesse Gay Lussac Lot 7	168 834	175 000	6 166	0
Merignac Château Rouquey Lot 20	213 133	345 000	131 867	0
Ste Luce Bougrière	150 381	315 000	164 619	0
Asnières Champs (bat)	1 813 019	1 300 000	0	513 019
Evry l'Orée du bois (lots 2-5 & 8)	26 345	75 000	48 655	0
Asnières Champs (PK)	249 582	300 000	50 418	0
	5 392 396	4 967 500	410 391	835 287
MOINS VALUE DE L'EXERCICE				- 424 896

COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue
Yves-Brunaud



49

Affectation du résultat de l'exercice précédent

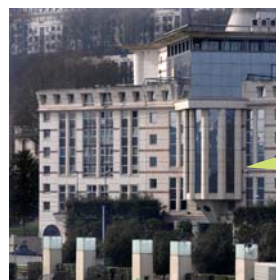
L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 23 juin 2010 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2009 de 17 724 196 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 17 545 695 € et d'affecter le solde, soit 178 501 €, au report à nouveau.

Comptes de résultats

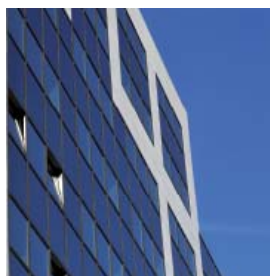
Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 638 846
Taxes locatives	443 204
TOTAL CHARGES LOCATIVES	2 082 049
Travaux, entretien courant	1 162 549
Assurances	160 068
Taxes foncières	1 884 590
Taxes sur les bureaux en IDF	257 397
Frais de procédures	6 342
Charges non locatives diverses	1 059
Commissions et honoraires	449 961
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	3 921 966
TOTAL	6 004 016

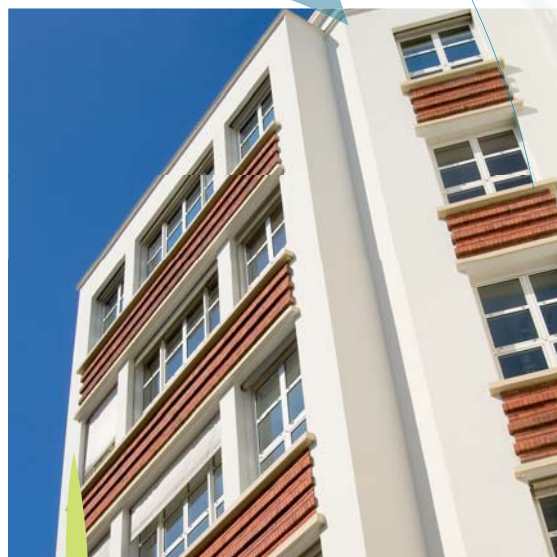
SEVRES (92)
Rue Troyon



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



PARIS (75)
Rue Vieille du Temple



Autres charges immobilières

	2010	2009
Charges de copropriétés	389 869	321 134
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	115 510	210 239
Impôts locaux, taxes bureaux ...	474 960	553 154
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétique ...)*	227 176	155 383
TOTAL	1 207 514	1 239 910

* Dont 27 059 € de subventions à recevoir (cf. supra poste Autres créances).

Divers charges d'exploitation

	2010	2009
Honoraires Commissaire aux comptes**	31 000	32 000
Honoraires d'expertise des immeubles	53 473	52 191
Honoraires recherche locataire	146 427	202 235
Honoraires divers*	138 300	5 772
Publicité et publication	43 446	51 931
Frais de PTT	37 429	29 597
Services bancaires	17 723	22 135
droit d'enregistrement*	607 673	11 550
Rémunération conseil de surveillance	6 000	6 000
pertes sur créances irrécouvrables	35 929	212 948
Commissions d'arbitrage	209 051	36 700
Autres	35 629	20 829
TOTAL	1 362 079	683 888

* Dont prélèvement sur prime d'émission 741 975 11 550

** Uniquement honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Produits annexes

	2010	2009
Charges forfaitaires	15 748	38 824
Remises en état facturées (départ locataire)*	161 492	338 042
Etat des lieux facturés	26 062	17 244
TOTAL	203 302	394 111

* Dont 89 855 € neutralisés dans le compte de charges 604600.



AIX EN PROVENCE (13)
Espace Wagner
Les Milles



COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves Brunaud

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	74 835	
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		211 966
TOTAL	74 835	211 966

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		12 471
Indemnités locataires & autres	1 600	47 600
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndicis ...)	19 325	50 171
TOTAL	20 925	110 242

4 - Informations diverses

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	238 575
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	20 009
TOTAL	258 584

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	5 040
Services bancaires	5 043
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	245 854
Charges immobilières	1 021 877
Frais d'Assemblée Générale	44 420
Honoraires expertises des immeubles	52 832
Divers	23 761
TOTAL	1 398 827

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente	
Engagements d'achat	882 431
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	469 361
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	4 287 542
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 168 905
Cautions sur paiement différé immeuble	300 000
TOTAL	1 468 905

* 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.

PARIS (75)
Rue Balzac

52

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu

PF2

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives

Immobilisations en cours

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

Autres provisions pour risques et charges

TOTAL 1

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles d'exploitation

Immobilisations financières

Créances

Locataires et comptes rattachés

Autres créances

Provisions pour dépréciation des créances

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement

Fonds de remboursement

Autres disponibilités

Provisions pour risques et charges

Dettes

Dettes financières

Dettes d'exploitation

Dettes diverses

TOTAL 2

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Produits constatés d'avance

TOTAL 3

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

PF2	31 Décembre 2010		31 Décembre 2009	
	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 159 196 781	+ 200 806 500	+ 157 696 800	+ 191 566 375
Immobilisations en cours				
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	- 1 509 171		- 1 372 139	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	157 687 610	200 806 500	156 324 661	191 566 375
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 81 053	+ 81 053	+ 85 541	+ 85 541
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 040 853	+ 1 040 853	+ 1 040 722	+ 1 040 722
Autres créances	+ 3 803 633	+ 3 803 633	+ 3 524 683	+ 3 524 683
Provisions pour dépréciation des créances	- 396 531	- 396 531	- 315 844	- 315 844
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+16 430 918	+16 430 918	+19 743 518	+19 743 518
Provisions pour risques et charges				
			-5 095	-5 095
Dettes				
Dettes financières	- 4 335 371	- 4 335 371	- 4 553 477	- 4 553 477
Dettes d'exploitation	- 3 364 478	- 3 364 478	- 3 584 173	- 3 584 173
Dettes diverses	- 4 978 535	- 4 978 535	- 5 134 755	- 5 134 755
TOTAL 2	8 281 540	8 281 540	10 801 121	10 801 121
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 3 652	- 3 652	- 5 627	- 5 627
TOTAL 3	- 3 652	- 3 652	- 5 627	- 5 627
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	165 965 498		167 120 155	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		209 084 388		202 361 869

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

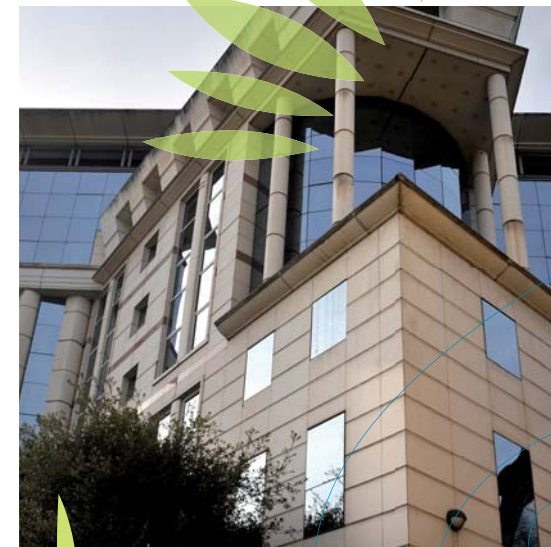
Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2010 Situation d'ouverture	Autres résultat N-1	autres mouvements	31 Décembre 2010 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	- 1 407 243		- 119 935	- 1 527 178
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	- 619 916		- 183 195	- 803 112
Réserves				
Report à nouveau	3 622 664	- 63 141		3 559 523
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	12 458 537	- 12 458 537	11 670 151	11 670 151
Acomptes sur distribution	- 12 521 678	12 521 678	- 12 521 678	- 12 521 678
TOTAL GÉNÉRAL	167 120 155	0	-1 154 657	165 965 498

LYON (69)
Actipole
(avant/après)
Boulevard Jules
Carteret



SEVRES (92)
Rue Troyon

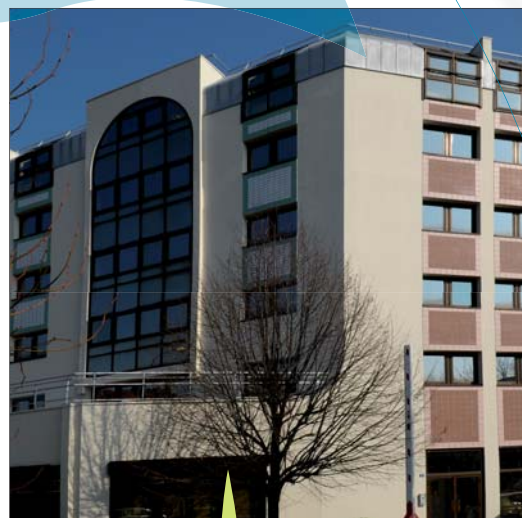


MARCQ
EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons



Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Charges immobilières		5 957 215		6 362 549
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 922 189		3 838 333	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	172 448		465 246	
Grosses réparations	913 666		944 864	
Autres charges immobilières	948 911		1 114 107	
Charges d'exploitation de la société		3 366 901		3 473 852
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	1 574 194		1 678 342	
Diverses charges d'exploitation	560 525		570 304	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	181 483		184 408	
Provisions pour grosses réparations	1 050 699		1 040 799	
Provisions pour risques et charges divers				
Autres charges				
Charges financières		74 835		89 968
Charges financières diverses	74 835		89 968	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		24 478		14 700
Charges exceptionnelles	24 478		14 700	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	9 423 429	9 423 429	9 941 070	9 941 070
BÉNÉFICE NET		11 670 151		12 458 537
TOTAL GÉNÉRAL		21 093 580		22 399 607



IVRY (94)
Rue Maurice
Grandcoing

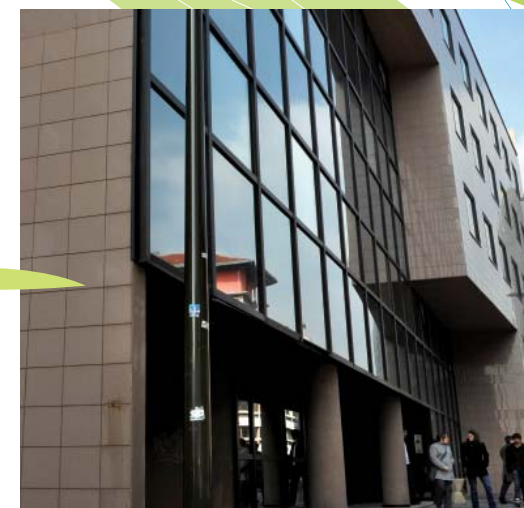
Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2010	Totaux partiels	31 déc. 2009	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		19 673 681		20 677 158
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	15 630 016		16 475 863	
Charges facturées	3 922 189		3 838 333	
Produits annexes	121 476		362 962	
Autres produits		1 165 079		1 263 487
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	100 796		292 677	
Provisions pour grosses réparations	913 666		944 864	
Provisions pour risques et charges divers	5 095		14 396	
Transfert de charges d'exploitation	127 275		11 550	
Autres produits	18 246			
Produits financiers		140 472		337 098
Divers produits financiers	140 472		337 098	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		114 349		121 864
Produits exceptionnels	114 349		121 864	
Reprises d'amortissement et provision exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	21 093 580	21 093 580	22 399 607	22 399 607
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		21 093 580		22 399 607



COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves-Brunaud

BOULOGNE (92)
Rue Thiers



La participation foncière 2

1 - faits significatifs

Au 31 décembre 2010 :

- l'« Etat du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIERE 2 fait apparaître une valeur bilantielle totale de 165 965 498 € et une valeur estimée totale de 209 084 388 €.
- Le bénéfice s'établit à 11 670 151 €, 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.

2 - informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

- Colonne «valeurs bilantielles» présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne «valeurs estimées» présentant, à titre d'information, la valeur vénale des im-

meubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins- valeurs latentes sur actifs financiers.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

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

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

Le total du prix des terrains inscrit en comp-

tabilité 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 des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	159 196 781	320,39
Valeur vénale/expertise	200 806 500	404,13
Valeur de réalisation	209 084 388	420,78
Valeur de reconstitution	243 865 058	490,78

NANTES (44)
Le Tripode
Rues Louis Barthou
et Tardieu



La Société FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 93 actualisations, 12 révisions quinquennales et 2 premières expertises.

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 est révisé annuellement en fonction de l'indice BT01. Compte tenu de la faible variation négative de l'indice constatée au 01/01/2010, il a été décidé de maintenir le taux appliqué en 2009, soit 0,66% de la valeur comptable totale des immeubles.

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

Provision des créances Locataires

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

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

Gestion locative

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

3 - Tableaux chiffrés en euros

Immobilisations locatives

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2010	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2010
Terrains et immeubles locatifs	149 080 187	4 607 686	1 913 040	151 774 833
Agencement, aménagement	8 616 613	332 990	1 527 655	7 421 948
Immobilisation en cours				
TOTAL	157 696 800	4 940 676	3 440 695	159 196 781

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 2010		Valeurs 2009	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	131 038 931	163 486 500	129 207 428	154 965 375
Locaux industriels / entrepôts	2 876 946	4 015 000	2 876 946	3 951 000
Locaux commerciaux	5 143 705	11 430 000	5 170 050	10 700 000
Locaux d'activités	20 137 199	21 875 000	20 442 376	21 950 000
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	159 196 781	200 806 500	157 696 800	191 566 375

L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 62 du présent document.

État des provisions

	Montant au 01/01/10	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/10
Provisions pour grosses réparations	1 372 139	1 050 699	913 666	1 509 171
TOTAL	1 372 139	1 050 699	913 666	1 509 171

* Provision utilisée.



COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves-Brunaud



MARCQ EN BAROEUL (59)
La Pilaterie
Rue des Houblons

Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances locataires et comptes rattachés

	2010	2009
Solde locataire débiteurs	866 256	915 179
Dont locataires douteux *	609 505	467 625
Factures à établir	174 597	125 543
TOTAL	1 040 853	1 040 722

* Soit une base HT de 402.745€ après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 396.531 €.

Autres créances

	2010	2009
Créances fiscales et sociales	76 051	42 816
Fournisseurs débiteurs	937	2 116
Débiteurs divers	331 606	24 878
Provisions sur charges versées aux syndics	3 376 793	3 454 873
Autres créances (subventions à recevoir)	18 246	
TOTAL	3 803 633	3 524 683

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 (15,96 millions d'euros) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès des banques Neufilize OBC et Calyon.

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



Autres provisions

	Montant au 01/01/10	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/10
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	309 328	181 483	94 280	396 531
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers**	6 516		6 516	0
Provisions pour risques et charges ***	5 095		5 095	0
TOTAL	320 939	181 483	105 891	396 531

* Dont 17 784 € de créances irrécouvrables.

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

*** La reprise de l'exercice fait suite à la fin du contentieux avec l'ASL d'Evry avec une incidence directe sur le résultat.

Dettes

Dettes financières

	2010	2009
Emprunts bancaires *	1 130 882	1 404 714
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 197 584	3 140 893
Soldes créditeurs de banques	6 906	7 869
TOTAL	4 335 371	4 553 477

* Il subsiste toujours trois emprunts à taux fixe auprès de LCL avec des échéances de fin de remboursement de 2012 à 2015. Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont mentionnés dans un tableau ci-après.

Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	480 500	413 921
Locataires, provisions sur charges reçues	2 372 147	2 463 211
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	511 832	707 041
TOTAL	3 364 478	3 584 173

Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	575 098	706 288
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	42 739	14 500
Associés dividendes à payer	3 551 253	3 591 388
Créditeurs divers	809 446	822 579
TOTAL	4 978 535	5 134 755

Capitaux propres

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/10	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/10
Prime d'émission brute	89 583 929		89 583 929
Prélèvements sur P.E.			
- Frais d'acquisition des immeubles	- 1 362 646	- 119 935*	- 1 482 581
- Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles	- 44 597		- 44 597
Total des prélèvements	- 1 407 243	- 119 935	- 1 527 178
PRIME D'ÉMISSION NETTE	88 176 686	- 119 935	88 056 751

* Frais acquisition sur l'immeuble de Marcq en Baroeul ainsi qu'une régularisation 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 2010 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins value globale de 803 112 € dont une moins value de 183 195 € imputable à l'exercice :

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ Value	- Value
Tassin 1/2 Lune	650 567	570 000	0	80 567
Gonesse Gay Lussac Lot 4	168 834	177 500	8 666	0
Gonesse Gay Lussac Lot 7	168 834	175 000	6 166	0
Merignac Château Rouquey Lot 20	213 133	345 000	131 867	0
Ste Luce Bougrière	150 381	315 000	164 619	0
Asnières Champs (bat)	1 813 019	1 300 000	0	513 019
Evry l'Orée du bois (lots 2-5 & 8)	26 345	75 000	48 655	0
Asnières Champs (PK)	249 582	300 000	50 418	0
	3 440 695	3 257 500	410 391	593 586
MOINS VALUE DE L'EXERCICE				- 183 195

PARIS (75)
Rue Balzac



59

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 23 juin 2010 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2009 de 12 458 537 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 12 521 678 €, et d'affecter le solde soit < 63 141 > €, au report à nouveau.

Comptes de résultats

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	942 985
Taxes locatives	279 269
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 222 255
Travaux, entretien courant	756 122
Assurances	110 666
Taxes foncières	1 334 632
Taxes sur les bureaux en IDF	196 293
Frais de procédures	5 986
Charges non locatives diverses	1 228
Commissions et honoraires	295 008
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	2 699 935
TOTAL	3 922 189

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



SEVRES (92)
Rue Troyon

Autres charges immobilières

	2010	2009
Charges de copropriétés	195 464	231 331
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	78 975	151 959
Impôts locaux, taxes bureaux ...	496 229	489 972
Charges non loc. diverses*	1 040	172 870
Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétique ...)**	177 203	67 975
TOTAL	948 911	1 114 107

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

** Dont 18 246 € de subventions à recevoir (cf. supra poste Autres créances).

Divers charges d'exploitation

	2010	2009
Honoraires Commissaire aux comptes**	31 000	32 000
Honoraires d'expertise des immeubles	35 066	35 244
Honoraires recherche locataire	158 421	198 112
Honoraires divers*	26 496	5 233
Publicité et publication	33 509	40 800
Frais de PTT	23 340	17 051
Services bancaires	8 326	12 987
droit d'enregistrement*	104 018	11 550
Rémunération conseil de surveillance	6 000	6 000
pertes sur créances irrécouvrables	17 784	190 087
Commissions d'arbitrage	98 315	9 749
Autres	18 251	11 492
TOTAL	560 525	570 304

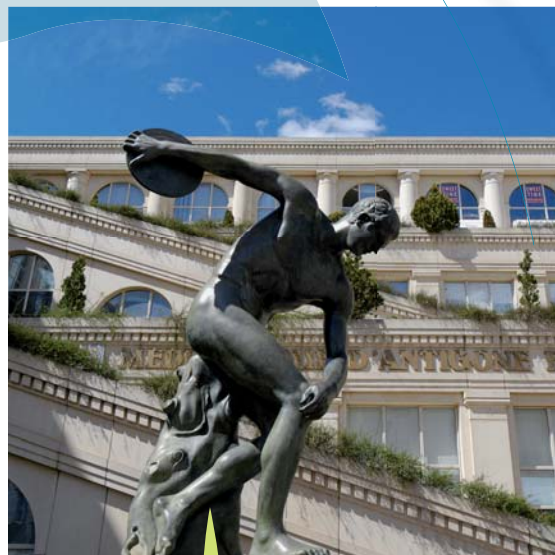
* Dont prélèvement sur prime d'émission 127 275 11 550

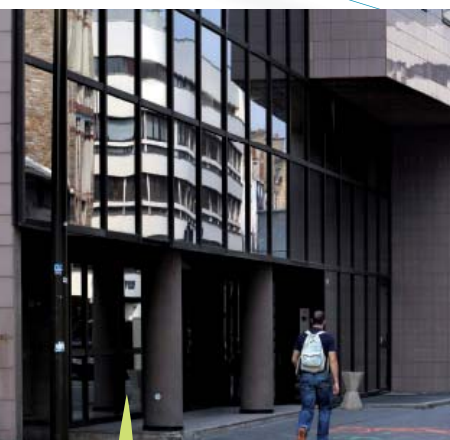
** Uniquement honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Produits annexes

	2010	2009
Charges forfaitaires	7 476	31 551
Remise en état facturées (départ locataire)*	102 335	318 810
Etat des lieux facturés	11 665	12 601
TOTAL	121 476	362 962

* Dont 77 000 € neutralisé dans le compte de charges 604600.

MONTPELLIER (34)
Les Echelles de la ville
Place Paul BecVILLENEUVE D'ASCQ (59)
La Cousinerie
Rue du 8 Mai 1945



BOULOGNE (92)
Rue Thiers



COLOMIERS (31)
Eolis 2
Avenue Yves Brunaud

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	74 835	
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		140 472
TOTAL	74 835	140 472

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		23 109
Indemnités locataires & autres	400	47 600
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	24 078	43 641
TOTAL	24 478	114 349

4 - Informations diverses

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	174 597
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	10 073
TOTAL	184 669

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	5 040
Services bancaires	1 571
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	215 322
Charges immobilières	626 691
Frais d'Assemblée Générale	34 135
Honoraires expertises des immeubles	35 155
Divers	23 119
TOTAL	941 034

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente	
Engagements d'achat	136 581
Hypothèque (IPPD 1er rang)*	1 250 000
Engagements divers**	469 361
Promesses d'affectations hypothécaires ***	1 685 750
TOTAL	3 541 692
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	911 466
Cautions sur paiement différé immeuble	300 000
TOTAL	1 211 466

* 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 au 31.12.2010 (en €)

Patrimoine *PF1 - PF2*

Bureaux PARIS Quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
RUE D'ARTOIS	20	80	667	1971	519 604	76 026	595 630	5 000 000	595 630	4 430 000	KB PARTENAIRES / GLEEDS
RUE DE BALZAC		100	297	1969	201 233	284 448	485 681	2 325 000	485 681	2 000 000	UNIMA FRANCE
RUE DE COURCELLES (22/24)		100	188	1972	151 362	12 709	164 072	1 200 000	164 072	1 000 000	BOZ
RUE DE COURCELLES (88)	50	50	367	1985	912 801	175 286	1 088 087	2 600 000	1 088 087	2 200 000	EXPERTINNOV-PHONWEB
RUE FREDERIC BASTIAT	100		146	1969	82 028		82 028	800 000	82 028	650 000	LABORATOIRES CARRARE
RUE MARBEUF	100		187	1969	107 748	42 455	150 203	1 500 000	150 203	1 340 000	CABINET OKOSHKEN
RUE MARBEUF	97,5	2,5	194	1969	129 946		129 946	1 500 000	129 946	1 335 000	FRAFORMEC
RUE DE MILAN	100		307	1986	692 881		692 881	1 850 000	692 881	1 720 000	ACT EUROPE/LEAP FROG
RUE PERGOLESE	100		295	1986	387 417	117 975	505 391	1 750 000	505 391	1 750 000	VADE MECUM
BOULEVARD SEBASTOPOL	40	60	1 543	1979	1 193 676	555 052	1 748 728	7 835 000	1 748 728	7 300 000	JOUBE/OFIMER/ BUREAU MÉCANOGRAPHIQUE
RUE DE VIENNE	50	50	630	1977	487 837	177 521	665 357	5 000 000	665 358	4 200 000	LOCAUX VACANTS
AVENUE DE VILLIERS	100		190	1967	87 696	19 990	107 686	1 050 000	107 686	920 000	SOFT LINE
RUE VOLNEY	100		173	1969	105 876		105 876	1 000 000	105 876	860 000	PROGRESSIO

PARIS Hors quartier central des affaires

RUE BARTHOLDI	100		71	1967	35 330		35 330	220 000	35 330	230 000	LOCAUX VACANTS
RUE DE LA CONDAMINE	50	50	582	1991	4 632 984		4 632 984	2 700 000	4 632 984	2 390 000	BIBLIOTHÈQUE POUR L'ÉCOLE
AVENUE EMILE ZOLA	100		172	1986	254 590		254 590	1 110 000	254 590	1 000 000	BNP
RUE MOULIN DES PRES	50	50	424	1976	121 959	255 200	377 159	1 250 000	377 159	1 260 000	SERVINCO
RUE SAINT LAMBERT	100		221	1967	62 504	35 894	98 398	740 000	98 398	500 000	L'APETREIMC
RUE VIEILLE DU TEMPLE	50	50	3 692	1977	1 335 453	2 535 265	3 870 718	19 500 000	3 870 718	18 400 000	CIM/SANDRO/REFLECT/IONIS/INSEAL
TOTAL			10 346		11 502 925	4 287 821	15 790 745	58 930 000	15 790 746	53 485 000	

RÉGION PARISIENNE Péri Défense

NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	3 570	1988	6 574 831	574 117	7 148 948	7 862 000	7 148 948	7 993 000	NEURONES SOLUTIONS
NANTERRE, CLEMENCEAU 1	80	20	1 879	1999	2 397 261		2 397 261	4 138 000	2 397 261	4 207 000	NEURONES SOLUTIONS/ SAUNIER ET ASSOCIÉS
SURESNES, RUE S. DE ROTHSCHILD	50	50	2 125	2002	4 462 215	328 498	4 790 713	5 941 600	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	5 958 400	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	4 000 000	5 933 008	3 600 000	AUDIT ETUDES ET CONSEILS/ABPR
LEVALLOIS, RASPAIL	50	50	1 300	1996	2 393 450		2 393 450	4 950 000	2 393 450	4 800 000	CRM METRIX/DALET
NEUILLY, RUE DES GRAVIERS	80	20	2 101	2006	10 600 000		10 600 000	13 450 000	10 600 000	12 700 000	DELOITTE

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
Boucle Nord											
ASNIERES, RUE DES CHAMPS	50	50		1978					4 125 203	3 200 000	LOCAUX VENDUS EDITIONS LARIVIÈRE/PROPLAN/INTERNET ARTHESYS/ADREXO/BRAMMER
CLICHY, LA GARENNE	80	20	6 689	1989	12 626 270	530 396	13 156 667	11 500 000	13 156 667	12 000 000	
GENNEVILLIERS, PARISPACE	50	50	5 054	1989	5 300 195	128 733	5 428 928	4 450 000	5 428 928	4 250 000	
Boucle Sud											
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	2 428	1987	7 585 060	405 400	7 990 460	10 100 000	7 990 460	9 800 000	YOPLAIT
BOULOGNE, ESPACE GALLIENI	80	20	1 074	2004	3 060 000		3 060 000	4 100 000	3 060 000	4 000 000	PROSODIE
BOULOGNE, THIERS	50	50	3 865	1988	13 845 845	555 732	14 401 577	14 500 000	14 401 577	14 200 000	ROBIN / CATALINA
BOULOGNE, SAINT DENIS	60	autre	2 056	2010	8 463 000		8 463 000	8 370 000			
SEVRES, RUE TROYON	50	50	808	2000	1 476 241		1 476 241	3 112 850	1 476 241	2 712 000	CLINACT/ICON CLINICAL
SEVRES, RUE TROYON	50	50	473	2001	1 133 611		1 133 611	1 587 150	1 133 611	1 588 000	ICON CLINICAL RESEARCH
SEVRES, RUE TROYON	100		506	2010	1 540 000		1 540 000	1 550 000			LOCAUX VACANTS
Première Couronne Est											
MONTREUIL, LE MELIES	80	20	3 071	1989	6 781 390	100 026	6 881 416	5 950 000	6 881 416	5 550 000	MANPOWVER/LCS INFOS/AGEFOS
Première Couronne Sud											
ARCUEIL	50	50	4 218	1988	6 087 747	402 960	6 490 707	7 500 000	6 490 707	7 350 000	AXLOG/ CESI/ CITYLOG/ASTEK EDF/GTS
CHATILLON, TECHNOSUD	50	50	6 226	1988	7 615 053	338 970	7 954 024	11 000 000	7 954 024	9 000 000	
MARNE LA VALLÉE											
MARNE LA VALLEE, LE MANDINET	100		4 554	1987	5 468 791	2 529	5 471 320	6 320 000	5 471 320	6 300 000	CONFORAMA FRANCE POLE EMPLOI
NOISY LE GRAND	80	20	2 497	2005	3 452 200		3 452 200	4 300 000	3 452 200	4 300 000	
SAINT QUENTIN											
GUYANCOURT, PARC ARIANE	50	50	1 896	1991	3 895 072	121 052	4 016 124	2 650 000	4 016 124	3 000 000	TAK'ASIC/TERUMO EUROPE NV LA COMPAGNIE DE FORMATION/ SCALDY/IN VIVO
ST Q. EN YVELINES, LE CAPRICORNE		100	2 568	1987	4 459 134	142 581	4 601 715	3 700 000	4 601 715	3 800 000	
PÔLE ROISSY											
ROISSY, PARIS NORD II	100		5 520	1988	6 957 773	199 118	7 156 891	5 550 000	7 104 789	5 800 000	MULTI LOCATAIRES DORO MATRA
ROISSY, PARC DES REFLETS	50	50	387	1995	520 203		520 203	475 000	520 203	500 000	
Deuxième Couronne Sud											
IVRY, ROND-POINT EUROPEEN	50	50	5 271	1990	10 029 926	545 417	10 575 343	10 000 000	10 034 499	6 950 000	FINEDUC
JOUY EN JOSAS	50	50	2 973	1988	4 230 666	214 264	4 444 930	3 700 000	4 444 930	3 450 000	EUROCEREP/SILICON GRAPHIC
L'HAY LES ROSES	20	80	3 746	1996	4 382 909		4 382 909	8 000 000	4 382 909	6 900 000	L'ORÉAL
VELIZY, VILLACOUBLAY	50	50	9 877	1997	5 183 267		5 183 267	10 700 000	5 183 267	10 750 000	FICHET BAUCHE
TOTAL			89 917		160 848 095	4 918 339	165 766 435	185 415 000	159 295 692	170 450 000	

PROVINCE Nord

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
BEAUVAIS	50	50	2 060	1988	2 320 241		2 320 241	2 250 000	2 320 241	2 200 000	DDASS
LILLE, PLACE DE LA GARE	80	20	1 265	1987	1 741 650	30 308	1 771 958	2 200 000	1 771 958	2 300 000	BUFFALO GRILL/TRANSEUROPE
VILLENEUVE D'ASCQ, EUROPARC	50	50	938	1990	1 054 817	13 007	1 067 824	1 200 000	1 067 824	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	2 700 000	AFIBEL
VILLENEUVE D'ASCQ, TECHNOPARC		100	776	1996	733 890	160 000	893 890	860 000	893 890	850 000	EXTREMIT

PROVINCE Nord Est

ILLKIRCH	50	50	2 201	2007	4 455 000		4 455 000	4 000 000	4 455 000	4 100 000	QUINTILES
METZ- BORN, PARC DE QUEULEU	100		794	1986	680 283	63 309	743 592	750 000	743 592	730 000	IKON OFFICE SOLUTION/ASIROBICON
METZ, TECHNOPARC 2000		100	1 044	1990	1 115 622		1 115 622	825 000	1 115 622	850 000	LOCAUX VACANTS
STRASBOURG, J. MAYER	100		1 980	1980	1 737 919	117 890	1 855 808	1 760 000	1 855 808	1 815 000	PMU/INSERM IRCOS
STRASBOURG, LA MEINAU	100		960	1990	1 066 381	42 948	1 109 329	840 000	1 109 329	900 000	RISO FRANCE

PROVINCE Nord Ouest

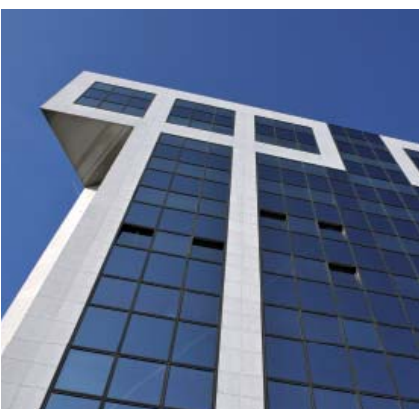
NANTES, ACROPOLE	50	50	6 246	1987	6 452 008	168 468	6 620 475	9 500 000	6 620 475	9 900 000	MAP/AG BURO/EFCE/ TELEPERFORMANCE/SNCF
NANTES, TECHNOPARC DE L'AUBINIÈRE	50	50	749	1990	741 984	38 896	780 880	830 000	780 880	830 000	CABINET TANOUS/DESTINATION SANTÉ/ PROGES PLUS
NANTES, ST HERBLAIN, ATLANTIS	50	50	1 346	1988	1 290 176	78 872	1 369 048	1 250 000	1 369 048	1 300 000	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	2 100 000	CONSEIL GÉNÉRAL LOIRE/ERESIS/HYPRA
NANTES, STE LUCE, LA BOUGRIERE	50	50		1979					300 762	470 000	LOCAUX VENDUS
NANTES, BARTHOU-TRIPODES	50	50	2849	2007	7 717 804		7 717 804	6 400 000	7 717 804	6 300 000	POLE EMPLOI
RENNES, JULES VALLES	100		1 470	1986	1 232 165	69 285	1 301 450	1 800 000	1 301 450	1 760 000	BULL/RÉGIONS JOB
RENNES, LAENNEC	30	70	2 314	2008	5 158 565	23 472	5 182 037	4 550 000	5 158 565	4 600 000	SNCF/UEB
ROUEN, BOIS GUILLAUME, TECHNOPARC	50	50	806	1989	820 176	13 716	833 892	815 000	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	2 800 000	2 501 232	3 000 000	BRIVES OR/PARU VENDU
MACON	50	50	1 463	1985	1 091 276		1 091 276	2 000 000	1 091 276	2 000 000	DDTE
ORLEANS, HELIOPOLIS	50	50	926	1987	958 598	12 101	970 699	1 050 000	970 699	1 050 000	BUREAU VÉRITAS

PROVINCE Sud Est

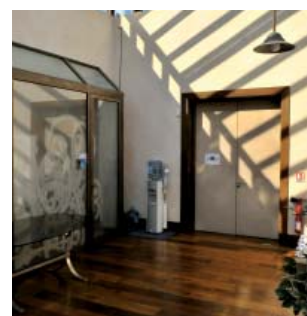
Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
A. PROVENCE, ESP. WAGNER BAT A1/A2/B	80	20	2 478	1988	2 597 118	16 478	2 613 596	3 270 000	2 613 596	3 160 000	ADICOR/ARKEMA
A. PROVENCE, ESP. WAGNER BAT C/D/E	80	20	2 540	1989	2 786 311		2 786 311	3 350 000	2 786 311	3 240 000	GICR 2000/HENKEL
A. PROVENCE, EUROPARC DE PICAURY	80	20	951	1999	1 034 717		1 034 717	1 570 000	1 034 717	1 500 000	UNILOG IT SERVICES
GRENOBLE ST MARTIN D'HERES, HELIOPOLIS		100	2003	1989	1 789 010	85 919	1 874 929	2 000 000	1 874 929	1 950 000	EUROMASTER/MISSLER SOFTWARE/ SWEETAIR/ MDR
GRENOBLE BERNIN	50	50	2 862	2007	4 525 000		4 525 000	4 550 000	4 525 000	4 500 000	DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
LYON-BRON, ST EXUPERY	50	50	940	1989	1 021 235	61 208	1 082 443	980 000	1 055 148	1 030 000	NOVADIS
LYON, BERJON		100	1076	1969	301 049	24 730	325 779	1 500 000	325 779	1 550 000	PRÉFECTURE DE POLICE
LYON-GERLAND, ACTIPOLE	100		4 650	1987	3 528 966	540 206	4 069 172	4 000 000	3 955 560	2 900 000	LOCAUX VACANTS
LYON-GERLAND, LE CHALLENGE	100		3 554	1986	3 441 671	378 386	3 820 057	6 350 000	3 820 057	6 500 000	HOLLOPTIC/ COM. DE LYON
LYON-GERLAND, PARC D'ARTILLERIE	50	50	4 205	1986	3 506 327	210 090	3 716 418	5 690 000	3 716 418	5 650 000	TSE/BIOMNIS/ZACHARIE
LYON-TASSIN, LES BUREAUX DU PARC	80	20		1987					3 252 834	2 860 000	LOCAUX VENDUS
LYON-VAISE		100	2 501	1991	3 573 426	55 025	3 628 451	4 100 000	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	2 150 000	2 206 367	1 900 000	CRÉDIT AGRICOLE/AFAD
NICE, CASSIN	80	20	2 482	1986	2 850 797	495 026	3 345 823	4 200 000	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	2 500 000	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	6 150 000	DIVERS LOCATAIRES
SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA	100		828	2003	921 000	25 730	946 730	1 100 000	921 000	1 150 000	DIVERS LOCATAIRES



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

PROVINCE Sud Ouest

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
BORDEAUX-LE LAC, EXPOBURE	50	50	966	1987	855 654	60 360	916 013	920 000	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	1 800 000	2 678 134	2 000 000	POLE EMPLOI
BORDEAUX-MERIGNAC, HELIOPOLIS	50	50	1 152	1987	1 190 069	81 941	1 272 010	1 180 000	1 272 010	1 100 000	GARDINER FRANCE/WINLOG
BORDEAUX-MERIGNAC, CH. ROUQUEY	50	50	1 078	1986	574 167	72 221	646 388	625 000	1 072 654	1 250 000	LA POSTE
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	2 627	1986	1 981 068	900 342	2 881 411	3 000 000	2 881 411	2 750 000	NUMÉRICÂBLE/ANPE/CA LEASING
BORDEAUX-MERIGNAC, LE KENNEDY	80	20	720	1991	706 504	70 207	776 711	800 000	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	7 000 000	ALCATEL
COLOMIERS - EOLIS 2	50	50	2929	2008	5 777 200		5 777 200	4 400 000	5 777 200	5 300 000	IMMEUBLE ACQUIS EN VEFA
MONTPELLIER, PARTHENA	50	50	1 056	1989	1 370 809	177 618	1 548 427	1 520 000	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	3 900 000	3 120 609	3 700 000	DRIRE/DRTE
MONTPELLIER, CLOS DES MUSES	20	80	2 544	2007	4 600 000	188 232	4 788 232	5 000 000	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 FRANCE/COM. DE TOULOUSE/ REPSOL FRANCE/KPMG
TOULOUSE, PERISUD	80	20	3 415	1985	2 435 373	273 048	2 708 421	2 750 000	2 708 421	2 650 000	SYSTEMAT/ASFO
TOULOUSE, BASSO COMBO	50	50	2 435	2002	3 350 000		3 350 000	3 600 000	3 350 000	3 600 000	EDF
TOULOUSE, BUROPARC 1	50	50	1 710	1986	1 519 412	393 479	1 912 892	1 899 500	1 912 892	2 012 000	TÉLÉPERFORMANCE
TOULOUSE, BUROPARC 2	50	50	3 305	1987	2 984 791	157 432	3 142 223	3 775 500	3 142 223	3 888 000	TÉLÉPERFORMANCE/ATSE/ASTEK
TOULOUSE-LE MIRAIL, BASSO COMBO	50	50	767	1990	799 232	55 917	855 149	770 000	855 149	770 000	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	1 528 000	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	1 172 000	ADECCO/PÉRIMÉDIAS
TOTAL			116 693		136 250 241	6 930 535	143 180 778	154 680 000	146 970 531	158 245 000	

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

NANTES (44)
Acropole
Allée Baco

Locaux d'activités PARIS

Hors quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
Rue de BAGNOLET	50	50	2 776	1980	581 826	674 941	1 256 767	3 200 000	1 256 767	3 000 000	ESAJ/ESTBA
TOTAL			2 776		581 826	674 941	1 256 767	3 200 000	1 256 767	3 000 000	

RÉGION PARISIENNE

Boucle Nord

GENNEVILLIERS, GALLIENI	50	50	7 949	1989	6 043 765		6 043 765	6 700 000	6 043 765	6 500 000	X ET Y/ CAP VI/SITEX/ZAP TECHNOLOGY
-------------------------	----	----	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------------------------------

Première Couronne Sud

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

Pôle Roissy

GONESSE, ZI LA PATTE D'OIE	50	50	3 770	1988	1 875 246	10 929	1 886 175	1 950 000	2 561 510	2 500 000	ROUTAGE TV/SORTIMO/XL ENVELOP
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------------------------

Deuxième Couronne Sud

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

Deuxième Périphérie

HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 175	1991	4 105 199		4 105 199	3 325 000	4 105 199	3 425 000	EUROSOFILTRA/APF
HERBLAY, ZAC DES BELLEVUES II		100	6 146	1990	3 991 501	108 786	4 100 287	3 325 000	4 068 922	3 425 000	PHILIP MORRIS/FOSTER

TOTAL			38 081		23 993 063	142 768	24 135 832	27 600 000	24 779 802	27 950 000	
--------------	--	--	---------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

PROVINCE

Sud Est

AUBAGNE, ACTIBURO	100		4 170	1988	3 070 635	132 110	3 202 745	3 150 000	3 202 745	3 150 000	S.P.I.B./OLYMPUS FRANCE SA/QUADRIA
GRENOBLE, ACTIALP		100	3 506	1988	1 997 003	20 499	2 017 503	2 200 000	2 016 378	2 150 000	ADECCO/ COMPLETEL ALLIANCE BUREAUTIQUE

Sud Ouest

BORDEAUX-LE-LAC, TECHNOLAC	50	50	3 740	1987	2 438 733	202 574	2 641 307	1 900 000	2 641 307	1 800 000	ADECCO/AUTO ECOLE /BCT
----------------------------	----	----	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------------------

TOTAL			11 416		7 506 371	355 183	7 861 555	7 250 000	7 860 430	7 100 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Locaux commerciaux

PARIS

Hors quartier central des affaires

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
RUE BALARD		100	696	1995	2 122 090		2 122 090	3 250 000	2 122 090	2 950 000	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	1 265 000	233 399	1 250 000	WING AN/PARISSO/LE MOULIN DE PIERRE
RUE DAMREMONT	100		72	1969	38 951		38 951	295 000	38 951	280 000	BOULINGUIEZ
RUE DOMBASLE	100		145	1973	70 897	213	71 111	550 000	71 111	450 000	LA PALETTE
RUE DES ENTREPRENEURS (54)	50	50	439	1976	190 561		190 561	1 600 000	190 561	1 300 000	ED SUD
RUE DES ENTREPRENEURS (61)		100	269	1970	119 672	15 896	135 568	1 150 000	135 568	1 070 000	INTERACTIVE ENTERTAINEMENT
RUE MIOLLIS	50	50	79	1983	152 449		152 449	425 000	152 449	370 000	A.I.R.T.H.M.
BOULEVARD DE MONTPARNASSE		100	474	1970	279 413	1 253	280 666	1 550 000	280 666	1 400 000	RECTORAT ACADÉMIE/ LA CLOSERIE DES LILAS
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		2 785	1969	452 774	34 485	487 258	5 100 000	487 258	4 800 000	PAD/PRÉFECTURE DE POLICE
AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	100		1 645	1969	359 017		359 017	3 900 000	359 017	3 285 000	CONFORAMA
RUE DU THEATRE	100		75	1969	26 983		26 983	290 000	26 983	270 000	NOKKY
TOTAL			7 255		4 153 763	53 036	4 206 799	20 185 000	4 206 799	18 235 000	

RÉGION PARISIENNE

Peri Défense

Première Couronne Nord

DRANCY	50	50	1 250	1983	1 791 276	9 147	1 800 423	2 380 000	1 800 423	2 250 000	PHARMACIE NAOURI-BOUQUIN/ CRÉDIT LYONNAIS/FIJEFRE
--------	----	----	-------	------	-----------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Première Couronne Est

VINCENNES, FONTENAY	50	50	218	1979	123 636		123 636	670 000	123 636	650 000	MILLEPAGES
---------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	------------

Deuxième Couronne Sud

FONTENAY-LE-FLEURY 1 ET 2	50	50	612	1983	441 920		441 920	1 050 000	441 920	940 000	DIMIER/THAT ET BRUNA/BOUJARD
---------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	---------	------------------------------

Deuxième Périphérie

EVRY, LES EPINETTES	50	50	1 026	1981	272 849	24 122	296 971	850 000	349 661	1 050 000	LEGENDRE/ BOUCHERIE DES EPINETTES
EVRY, COURCOURONNE		100	2 541	2010	2 564 100		2 564 100	2 550 000			MULTILOCAIRES
RAMBOUILLET	80	20	1 343	1984	1 219 592	143 943	1 363 535	2 250 000	1 363 535	2 200 000	VILLE DE RAMBOUILLET/SAFARI CUIR MOTOBÉCANE JACKY

TOTAL			6 990		6 413 373	177 212	6 590 585	9 750 000	4 079 175	7 090 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

PROVINCE Nord Est

Nom de l'immeuble	PF1 %	PF2 %	Surface M²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Locataires
BESANCON, PLACE CASSIN	80	20	826	1984	906 538	178 068	1 084 606	550 000	1 084 606	550 000	MAD IMPORT/NGUON SOPHIE/ UNG BÉATRICE RENNY

PROVINCE Sud Est

NICE, PIERRE SEMARD	50	50	1 050	1980	476 403		476 403	550 000	476 403	610 000	SODEM CONFORAMA
---------------------	----	----	-------	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	-----------------

PROVINCE Sud Ouest

BORDEAUX-MERIGNAC, ARES	50	50	740	1985	515 740		515 740	1 050 000	515 740	1 040 000	LA POSTE/DECORAM/CRÉDIT DU NORD
-------------------------	----	----	-----	------	---------	--	---------	-----------	---------	-----------	---------------------------------

TOTAL			2 616		1 898 681	178 068	2 076 749	2 150 000	2 076 749	2 200 000	
--------------	--	--	--------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Locaux industriels et entrepôts RÉGION PARISIENNE

Deuxième Couronne Sud

PALaiseau	50	50	2 204	1977	567 110	118 413	685 523	1 200 000	685 523	1 350 000	AGILENT TECHNOLOGIES
-----------	----	----	-------	------	---------	---------	---------	-----------	---------	-----------	----------------------

TOTAL			2 204		567 110	118 413	685 523	1 200 000	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	2 500 000	1 321 675	2 200 000	DAMART SERVIPOSTE/DSC/CP GAUTHIER
MARCQ EN BAROEUL, PARC DE LA MARQUE	50	50	2 953	2010	4 087 172		4 087 172	4 200 000			MULTILOCATAIRES

PROVINCE Sud Est

LYON-CHASSIEU	50	50	7 741	1976	2 338 507	166 719	2 505 226	2 580 000	2 505 226	2 700 000	MADE IN EUROPA EXPR./ LEROY LOGIS.
LYON-VEISSIEUX, CORBAS	30	70	5 835	1974	674 398	212 365	886 763	1 250 000	886 763	1 180 000	RSE DÉCORATION

TOTAL			22 479		8 337 909	462 927	8 800 836	10 530 000	4 713 664	6080 000	
--------------	--	--	---------------	--	------------------	----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	--

Terrain Sud Est

LYON, CHASSIEU AV. DU PROGRES	100			2004	2 026 300		2 026 300	2 750 000	2 026 300	2 680 000	PFO
-------------------------------	-----	--	--	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

TOTAL					2 026 300		2 026 300	2 750 000	2 026 300	2 680 000	
--------------	--	--	--	--	------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	--

TOTAL GÉNÉRAL			309 770		364 079 657	18 299 243	382 378 901	483 640 000	373 742 175	457 865 000	
----------------------	--	--	----------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--

Assemblée Générale ordinaire PF1

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2010,
- 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 2010 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 16.299.406 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

- bénéfice de l'exercice 16.299.406 €
 - report à nouveau antérieur + 6.778.603 €
- soit, 23.078.009 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 17.545.695 €
 - d'affecter au report à nouveau : 5.532.314 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2010 respectivement à 289.999.342 € et à 338.534.549 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, renouvelle la société FONCIER EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier de la Société, pour une durée de 4 ans. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au taux de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur - des immeubles cédés par la Société au cours de l'exercice 2011 et jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, et après consultation du Conseil de Surveillance, fixe à 8 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2011 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Patrick CHOSSON. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean PITOIS. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Madame Dany PONTABRY. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Georges POUSSIER. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, AVIVA vie, représentée par Monsieur Benoit POZZO DI BORGO. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société BPJC, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, INVEST IN CONSULTING SASU, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER. Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Assemblée Générale extraordinaire PF1

PREMIERE RESOLUTION

Non transformation en OPCI

Compte-tenu des dispositions du premier alinéa de l'article L214-84-2 du code monétaire et financier qui indiquent que : « **Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans**, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire des Associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier », Et après avoir pris connaissance du rapport de gestion, L'Assemblée Générale extraordinaire décide de ne pas transformer la SOCIETE en OPCI FPI ou en OPCI SPICAV.

DEUXIEME RESOLUTION

Changement de la forme sociale de la Société de Gestion

Compte-tenu du changement de forme sociale de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire décide de modifier l'article 15 des statuts – deuxième paragraphe, afin de remplacer la mention « société anonyme » par la mention « société par action simplifiée unipersonnelle ».

- Article 15 – Société de Gestion
- Ancienne version

La société anonyme « PERIAL ASSET MANAGEMENT »

- Nouvelle version

La société par actions simplifiée unipersonnelle « PERIAL ASSET MANAGEMENT »
(le reste du paragraphe sans changement)

TROISIEME RESOLUTION

Pouvoirs

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du présent procès-verbal pour accomplir toutes les formalités consécutives aux résolutions qui précèdent.

Assemblée Générale ordinaire PF2

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2010,
- 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 2010 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 11.670.151 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

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

- bénéfice de l'exercice 11.670.151 €
 - report à nouveau antérieur + 3.559.523 €
- soit, 15.229.674 €
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 12.521.678 €
 - d'affecter au report à nouveau : 2.707.996 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2010 respectivement à 209.084.388 € et à 243.865.058 €.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, renouvelle la société FONCIER EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier de la Société, pour une durée de 4 ans. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au taux de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur - des immeubles cédés par la Société au cours de l'exercice 2011 et jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, et après consultation du Conseil de Surveillance, fixe à 8 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2011 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Patrick CHOSSON.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre PECCOLO.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Yves PERNOT.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean PITOIS.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, AXA FRANCE vie, représentée par Monsieur Eddy NGUYEN.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société BPJC, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, INVEST IN CONSULTING SASU, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER.
Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Assemblée Générale extraordinaire PF2

PREMIERE RESOLUTION

Non transformation en OPCI

Compte-tenu des dispositions du premier alinéa de l'article L214-84-2 du code monétaire et financier qui indiquent que : « **Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire des Associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier** », Et après avoir pris connaissance du rapport de gestion, L'Assemblée Générale extraordinaire décide de ne pas transformer la SOCIETE en OPCI FPI ou en OPCI SPPICAV.

DEUXIEME RESOLUTION

Changement de la forme sociale de la Société de Gestion

Compte-tenu du changement de forme sociale de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire décide de modifier l'article 15 des statuts - deuxième paragraphe, afin de remplacer la mention « société anonyme » par la mention « société par action simplifiée unipersonnelle ».

- Article 15 – Société de Gestion
- Ancienne version

La société anonyme « PERIAL ASSET MANAGEMENT » ...

- Nouvelle version

La société par actions simplifiée unipersonnelle « PERIAL ASSET MANAGEMENT »
(le reste du paragraphe sans changement)

TROISIEME RESOLUTION

Pouvoirs

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du présent procès-verbal pour accomplir toutes les formalités consécutives aux résolutions qui précèdent.



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

