

RAPPORT ANNUEL

20  
16

*Pf*1



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

03

*Le mot du Président*

04

*Nos faits marquants*

06

*Les chiffres clés*

08

*Interview*

19

*Rapport de gestion*

34

*Rapport du conseil de surveillance*

35

*Rapport spécial du commissaire aux comptes*

37

*Document de synthèse*

# SOMMAIRE

10

*Performance environnementale*

12

*Gouvernance*

16

*Conjoncture économique*

18

*Organes de direction et de contrôle*

42

*Projet de résolutions*

45

*Annexe comptable*

52

*Inventaire détaillé des placements immobiliers*

## LE MOT DU PRÉSIDENT



« **PF1 PRÊTE À  
CHANGER DE  
DIMENSION** ».

**La tendance se confirme sur le marché de l'épargne immobilière : en 2016, et comme l'année précédente, les SCPI ont battu de nouveaux records avec plus de 5,5 milliards d'euros de collecte. Leur capitalisation globale atteint désormais 43 milliards d'euros. Il est aujourd'hui essentiel que PF1 s'inscrive dans cette dynamique.**

Ces chiffres ne suffisent pourtant pas à donner une juste vision du marché. La reprise de la croissance économique attendue en 2016 a été moins franche que prévue et le marché locatif de l'immobilier de bureaux est resté largement favorable aux locataires. Certains immeubles vacants de votre SCPI, pourtant bien situés, tardent à être loués et pèsent sur sa performance. Aujourd'hui, les signes annonciateurs de la reprise existent. Le contexte demeure néanmoins incertain et lié aux échéances politiques françaises ou européennes. Fidèle à ses valeurs, PERIAL est donc engagé dans ce cycle dynamique, mais complexe, avec responsabilité, prudence et ambition.

### UNE NOUVELLE HISTOIRE À ÉCRIRE

Après une année 2016 marquée par la poursuite de la rationalisation du patrimoine de PF1, avec 33,6 millions d'euros de cessions et 46 millions d'euros d'investissements, il est donc prévu, si les conditions actuelles se maintiennent, de réouvrir le capital de PF1 au 2<sup>e</sup> semestre 2017. Il est nécessaire de donner un nouvel allant à votre SCPI pour lui permettre d'agrandir son patrimoine et franchir un nouveau cap de mutualisation.

Notre secteur est en pleine mutation, les questions environnementales et sociétales font désormais partie des exigences des investisseurs comme des entreprises. Notre expertise environnementale n'est plus à démontrer et la signature au début de l'année 2017 des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies concrétise aujourd'hui notre engagement sociétal. C'est cette ligne de conduite qui guide nos choix au moment de saisir les opportunités que nous avons anticipées sur le bassin géographique naturel de PF1: Paris, sa région et ses plus de 53 millions de mètres carrés de bureaux.

Après 50 ans d'existence, PF1 s'apprête à écrire une nouvelle page de son histoire. Il est temps de donner à votre SCPI un souffle nouveau pour acquérir des immeubles qui répondent mieux aux besoins actuels et futurs de nos clients. PERIAL souhaite pérenniser la performance de la plus ancienne SCPI du marché et la propulser dans l'immobilier du futur.

**Éric Cosserat**

Président de PERIAL Asset Management

# 2016

## NOS FAITS MARQUANTS

**75%**  
du patrimoine à Paris  
et en Région Parisienne  
(VS 71 % en 2015  
et 52 % en 2014).

### Investissement socialement responsable

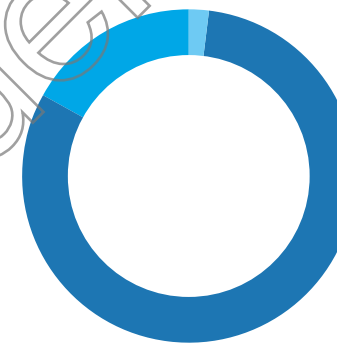
Dans le prolongement d'une politique historiquement volontariste, PERIAL Asset Management a élaboré sa propre Charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) pour intégrer les considérations sociétales à la sélection et la gestion de ses actifs. Pour en savoir plus, rendez-vous sur PERIAL.COM: <http://www.perial.com/actualites/isr>



### Un TOF Amélioré tout au long de l'année 2016:

Au 31/12/2016

**81,32 %**



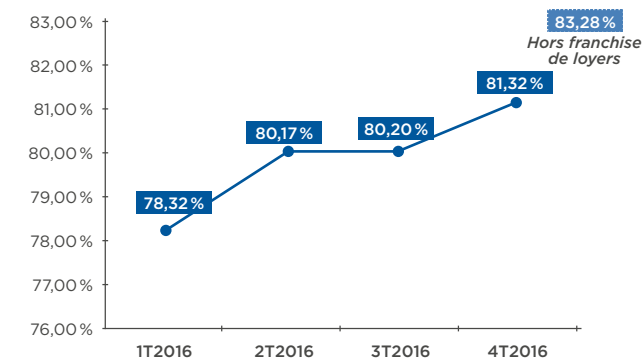
**81,32%**  
Occupation

**16,72%**  
Vacance théorique

**1,96%**  
Franchises de loyers

Hors franchise de loyers et ventes en cours,  
le taux d'occupation s'établit à **83,28 %**

TOF moyen de l'année 2016: **79,98 %**



Plus de **46M€**  
d'investissements,

tous réalisés à Paris ou en région parisienne

**7,03%**  
taux de rendement  
immobilier moyen  
des acquisitions 2016

(ce chiffre est à lier au précédent sur les 46 millions d'euros d'investissement)

**33,6M€** de cessions

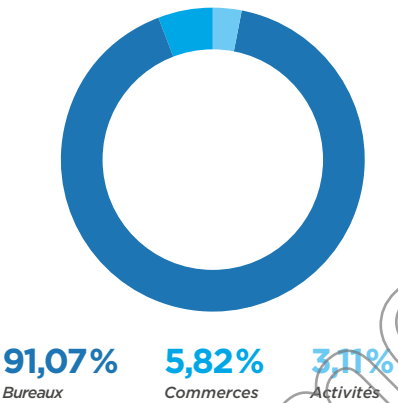
**520,28€**  
Valeur de reconstitution  
par part

LES CHIFFRES  
CLÉS 2016

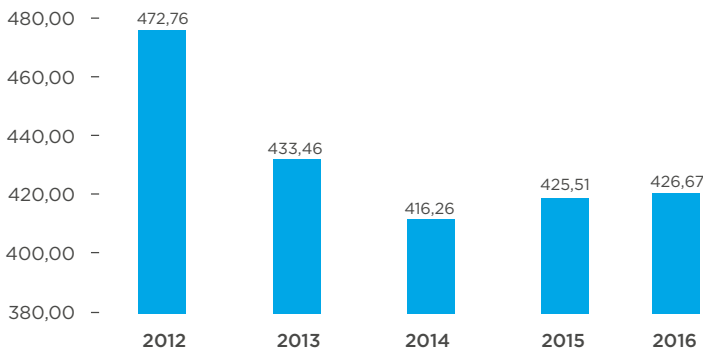
560

MILLIONS D'EUROS  
DE VALEUR  
DE PATRIMOINE

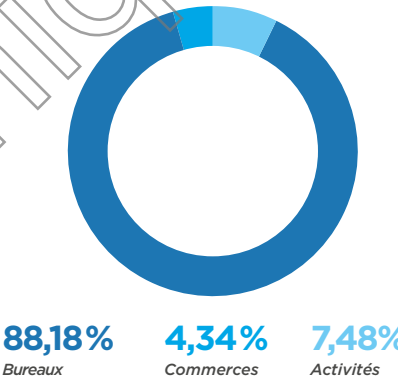
Répartition sectorielle en valeur vénale



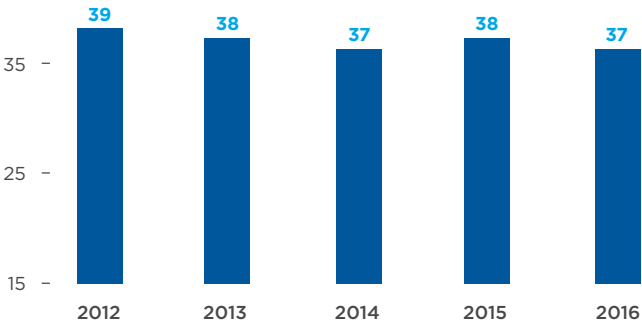
Évolution du prix des parts - Prix acquéreur frais inclus au 31/12



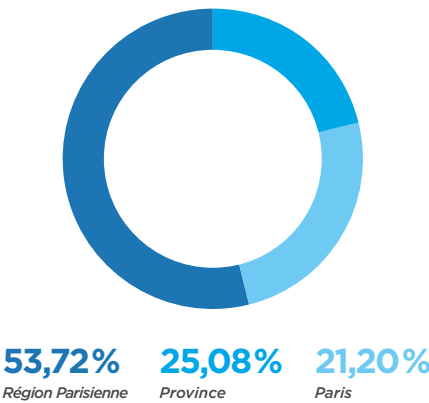
Répartition sectorielle en m²



Revenus locatifs (en M€)



Répartition géographique en valeur vénale



Les chiffres significatifs

|                                                                                | 2016        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Capitalisation                                                                 | 490 884 688 |
| Valeur d'expertise                                                             | 560 032 131 |
| Nombre d'associés                                                              | 14 266      |
| Nombre de parts                                                                | 1 150 502   |
| Surface du patrimoine                                                          | 261 831     |
| Taux d'occupation                                                              | 81,32 %     |
| Prix Acquéreur au 31/12                                                        | 426,67      |
| Montant annuel des transactions sur le marché secondaire                       | 9 781 211   |
| Nombre de parts échangées                                                      | 23 274      |
| PMP (Prix de part acquéreur moyen)                                             | 420,26      |
| Distribution                                                                   | 20,00       |
| Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN en % de la distribution totale | 1,75 %      |
| DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)                                | 4,76 %      |
| VPM (Variation du prix moyen de la part)                                       | 1,94 %      |



**Yann Guivarc'h**  
**Directeur Général**  
**de PERIAL Asset Management**

**« POUR LA PREMIÈRE FOIS DEPUIS SA CRÉATION PERIAL GÈRERA TROIS SCPI OUVERTES ».**

***Vous avez pris la direction de PERIAL Asset Management en juin 2016. Quelle est votre feuille de route ?***

Mon arrivée correspond à un moment charnière, où PERIAL doit adapter sa structure à l'importance du portefeuille géré, plus de 2,6 Md€ de capitalisation, et à un contexte réglementaire en constante évolution. C'est une étape qui s'inscrit dans la continuité de l'histoire de notre société de gestion, et du Groupe PERIAL dans son ensemble.

Ma feuille de route consiste donc à mettre en œuvre cette structuration. Elle doit permettre de délivrer la qualité de gestion attendue d'un acteur majeur du marché, en termes d'asset management, comme d'investissements. Il s'agit non seulement d'assurer une parfaite adéquation entre collecte et investissements, un critère de performance essentiel, mais aussi de mettre en place une gestion plus dynamique du portefeuille de vos SCPI : nous devons rationaliser en permanence leur patrimoine pour assurer leur homogénéité et leur performance.

***Concrètement, comment se traduit cette évolution opérationnelle ?***

Elle passe par le développement des équipes. Nous avons renforcé celle dédiée au développement durable et créé une équipe attachée à la valorisation des actifs. Nous disposons également en interne de compétences techniques qui nous permettent de garder la maîtrise de la mise en œuvre des travaux que nous réalisons. C'est un choix stratégique fort et une spécificité de PERIAL.

En 2016, nous avons également renforcé notre équipe en charge des investissements. Dans un environnement de collecte forte pour nos SCPI, nous sommes en capacité de couvrir tous les marchés et d'en explorer de nouveaux, notamment en Europe. Nous avons ainsi identifié au second semestre 2016 une très belle opportunité d'investissement en Allemagne, dont l'acquisition est intervenue en janvier 2017.

Nous disposons donc aujourd'hui de tous les moyens pour continuer d'appliquer les meilleures pratiques du marché en matière de gestion d'actifs.

***Ces bonnes pratiques concernent également le développement durable ?***

Oui, tout à fait. La politique volontariste de PERIAL en la matière, initialement adoptée pour la SCPI PFO<sub>2</sub>, est aujourd'hui répliquée et étendue à l'ensemble des SCPI, grâce à nos équipes de spécialistes. Notre expertise globale sur l'immobilier est un immense atout en la matière. La démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi d'un point de vue strictement immobilier, puisque qu'elle est créatrice de valeur pour le patrimoine. PERIAL Asset Management qui a été précurseur sur ce sujet reste aujourd'hui à la pointe de la valorisation de la performance énergétique des immeubles.

***Concernant PF1, quelle stratégie d'investissement se dessine ?***

A ce jour, la SCPI est encore fermée, nos investissements visent donc principalement à rationaliser le patrimoine de PF1, (voir les investissements de PF1 par ailleurs). Néanmoins, la réouverture du fonds est prévue en 2017, avec pour objectif de donner à PF1 les moyens d'acquérir de nouveaux immeubles en privilégiant plus spécifiquement la région francilienne. Historiquement, le patrimoine de votre SCPI qui célébrait ses 50 ans en 2016, s'inscrit déjà largement à Paris et dans son bassin économique. L'apport de capitaux provoqué par la réouverture de votre SCPI nous permettra de renforcer ce positionnement et de saisir les opportunités offertes par le programme du Grand Paris, ou d'éventuels événements comme les jeux Olympique de 2024 ou l'exposition Universelle de 2025.

***Comment envisagez-vous l'avenir de l'immobilier d'entreprise ?***

Malgré un contexte économique incertain (voir notre note de conjoncture par ailleurs, ndlr), l'attrait des épargnants pour l'épargne immobilière reste important, et l'immobilier d'entreprise constitue toujours une valeur refuge. Cette classe d'actifs propose en effet une distribution régulière de revenus et une mutualisation du risque que peu d'autres produits peuvent délivrer. En tous cas sans atteindre le même niveau de rendements.

Dans ce contexte, PERIAL, grâce à son expérience et son savoir-faire, est à même d'anticiper les nouvelles demandes des utilisateurs. A ce titre, nous intégrons par exemple de plus en plus d'immeubles qui offrent un niveau de services élevé à ses utilisateurs (conciergerie, espace de coworking, tiers lieux, crèches, etc.).

PERIAL Asset Management intègre par ailleurs dès à présent les critères d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et l'approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) dans la gestion de ses investissements, de ses immeubles et de ses équipes.

C'est notre engagement pour la mise en œuvre de notre politique de gestion résolument responsable.

**« PERIAL VA RENFORCER LE POSITIONNEMENT FRANCILIEN DE PF1 ».**

# UN FORT POTENTIEL DE VALORISATION ENVIRONNEMENTAL

En 2016, la stratégie de gestion et d'investissement adoptée pour votre SCPI a largement bénéficié de l'expérience acquise par PERIAL Asset Management dans la gestion de PFO<sub>2</sub>, la première SCPI verte du marché. Aujourd'hui, votre Société de Gestion confirme l'évolution environnementale de PF1 et profite d'un marché immobilier en pleine croissance pour engager l'année qui vient sous le signe de l'innovation et du numérique. Au programme, une cartographie environnementale des actifs qui, via un vrai travail de reporting, permettra une connaissance fine de la qualité du patrimoine. Parallèlement, un nouvel outil collaboratif sera mis en place pour optimiser le suivi et l'évolution des consommations énergétiques des immeubles.

## ANTICIPATION DES NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

Dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier, 2016 a été riche en production réglementaire. La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte a donné naissance à une multitude de textes : obligation d'isolation des façades en cas de ravalement, dérogations aux règles d'urbanisme, bonus de constructibilité, pose de bornes pour véhicules électriques, prise à bail de locaux à haute performance énergétique par les entités de l'État... Aujourd'hui, même si le décret portant obligation de travaux d'amélioration énergétique d'ici 2020 manque toujours à l'appel, votre Société de Gestion anticipe ces nouvelles règles en étant convaincue de pouvoir les transformer en opportunités.

## UN ATOUT : LA CARTOGRAPHIE ENVIRONNEMENTALE

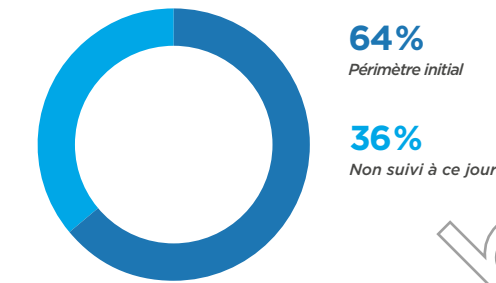
Cette cartographie est le préalable à une planification pragmatique de l'amélioration de la performance environnementale du parc de PF1. Elle permettra d'établir un diagnostic précis des consommations énergétiques, immeuble par immeuble, suivi d'un plan de progrès. Votre SCPI étant essentiellement constituée d'actifs « Best In Progress », (c'est à dire qui présentent un fort potentiel d'amélioration, indépendamment de leur niveau dans la catégorie), PERIAL Asset Management privilégiera le déploiement d'actions pragmatiques, en priorité sur les immeubles de bureaux de plus de 2000m<sup>2</sup>. En effet, ceux-ci recèlent un potentiel de gain important associé à un retour sur investissement rapide. Ce sont là les bases d'une démarche d'Energy Management dans laquelle votre Société de Gestion souhaite accompagner ses gestionnaires d'immeubles et ses locataires.

### MÉTHODOLOGIE D'« ENERGY MANAGEMENT <sup>(1)</sup> »

Les prérequis à toute démarche de suivi et d'amélioration durable reposent sur une bonne connaissance du patrimoine, via la tenue à jour des données suivantes :

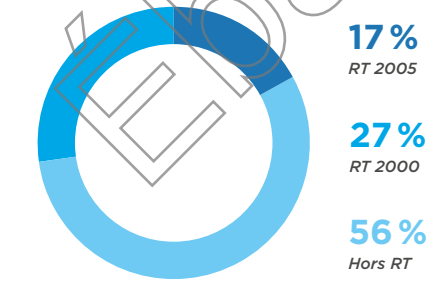
- Synoptique de fluides des immeubles, pour savoir ce que l'on compte.
- Liste des équipements et caractéristiques de l'enveloppe, pour connaître les sources de consommation.
- Suivi des factures de fluides pour savoir ce que l'on consomme.
- Etablissement et suivi d'un plan d'action d'amélioration pour réduire les consommations et connaître les gains induits par les actions mises en places.
- Tableaux de commissionnement des installations techniques pour consommer pour ne consommer que ce dont on a besoin.

### Stratégie de suivi environnemental de la SCPI PF1 (en valeur vénale) au 31/12/2016



Cette première phase de cartographie couvre 64% (en valeur vénale) de votre SCPI. Les indicateurs détaillés ci-après portent sur ce périmètre.

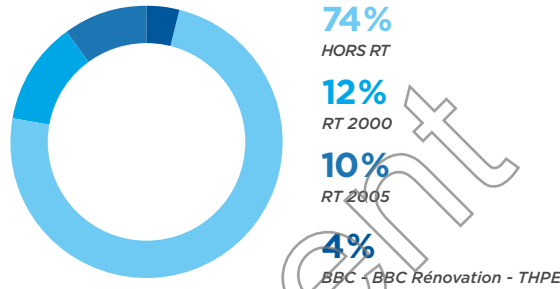
### Répartition par Réglementation Thermique (RT) des unités de gestion acquises en 2016 (en valeur vénale)



Les acquisitions de 2016, constituées de 44% d'immeubles RT2000 et RT2005, permettent d'orienter le panachage du patrimoine vers une part croissante d'immeubles plus récents.

(1) Energy Management : le pilotage énergétique qui regroupe notamment : le suivi énergétique, la détection de préconisation d'amélioration avec pour base l'analyse de la consommation des immeubles, l'achat d'énergie...

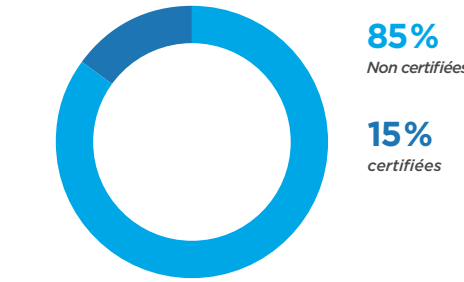
### Répartition du patrimoine selon les Réglementation Thermique (RT) du patrimoine (en valeur vénale) au 31/12/2016



### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Via sa stratégie de gestion et d'acquisition, votre Société de Gestion a porté à 15% de la valeur vénale le taux d'immeubles certifiés au sein du patrimoine de PF1. Pour certains immeubles spécifiques, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé. Les projets initiés en 2017 sur le patrimoine de votre SCPI devraient mener, dans les trois années à venir, à la certification en exploitation de plusieurs immeubles.

### Répartition des unités de gestion labellisées, certifiées ou RT 2012 en patrimoine (en valeur vénale) au 31/12/2016



## RETOURS SUR LES AUDITS ÉNERGETIQUES

Suite à l'entrée en vigueur de la loi DDADUE<sup>(2)</sup>, des audits énergétiques ont été menés par échantillonnage sur le patrimoine de votre SCPI. Ils ont été réalisés avec pragmatisme, en visant la possibilité de décliner des actions simples et peu coûteuses sur le plus d'immeubles possibles (Exemple : programmation horaire de la ventilation mécanique, installation de systèmes de détection de présence pour l'éclairage, etc.).

### UNE POLITIQUE QUI PORTE SES FRUITS

Inscrit en 2016 au concours CUBE 2020, l'immeuble LE LEONI a obtenu la médaille de bronze après avoir réduit de 11% ses consommations énergétiques. C'est le fruit d'un an de travail concerté entre propriétaire, gestionnaire et locataire, sans autre investissement spécifique.

Acquis en 2016, l'immeuble CAP CERGY (95) fait déjà l'objet d'un plan d'amélioration ambitieux : certifica-

(2) Loi portant divers dispositions d'adaptation au droit de l'union européenne (16 juillet 2013)

tion Bream In Use étendue pour y intégrer l'axe « Exploitation de l'immeuble » et accompagner l'optimisation des process de gestion, installation progressive de luminaires LED et de détecteurs de présence dans les parties communes, mise en concurrence programmée pour la fourniture d'énergie afin de réduire les charges dans ce domaine.

### PLAN D'ACTION (EXTRAIT)

- Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Réalisation d'un diagnostic de rétrocommissioning.
- Remplacement des Pompes à Chaleur.
- Extension de la Gestion Technique Centralisée.

## ACHAT D'ÉNERGIE, UNE STRATÉGIE GAGNANTE

La disparition des tarifs dits « réglementés » imposée en France par la Loi NOME, ainsi que l'apparition du marché de Capacité applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ont créé de nouvelles contraintes que votre Société de Gestion transforme en opportunités.

En internalisant la compétence d'acheteur, PERIAL Asset Management a pu négocier ses contrats d'alimentation et réaliser jusqu'à 10% d'économies. Elle a pérennisé son approche vertueuse en couvrant 100% de la consommation électrique des parties communes et des locaux vacants par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE.

L'appel d'offres mené sur le gaz, où la baisse moyenne atteint près de 20% sur le coût de la molécule, devrait générer des économies encore plus importantes. Au final, la mutualisation des contrats permet ainsi d'obtenir des tarifs toujours plus compétitifs et d'améliorer l'empreinte carbone du patrimoine de votre SCPI.

Forte de ces nouvelles compétences, votre Société de Gestion pourra, à terme, accompagner un plus grand nombre de locataires dans ce domaine, comme elle a commencé à le faire avec les principaux occupants dans le cadre d'échanges privilégiés.

## UN NOUVEL OUTIL NUMÉRIQUE PROMETTEUR

Pour accélérer l'amélioration de la performance énergétique des immeubles de PF1, votre Société de Gestion se dote d'un nouvel outil numérique. Il permettra de :

- Fluidifier et fiabiliser la remontée des données de consommation du patrimoine.
- Multiplier les préconisations et massifier le déploiement d'actions concrètes d'amélioration.
- Augmenter la réactivité en cas d'identification de dérive de consommation.
- Comparer les performances des immeubles et suivre des tableaux de bord personnalisés.
- Réaliser des supports de communication sur-mesure auprès de toutes les parties prenantes.
- Gérer les contrats d'énergie.

# UNE GOUVERNANCE RESSERRÉE, EFFICACE ET TRANSPARENTE

*Le groupe PERIAL est présent sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière et exerce :*

- *La gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé, avec PERIAL Asset Management.*
- *L'administration de biens, gérance et syndic de copropriété avec PERIAL Property Management.*
- *La promotion immobilière, construction ou rénovation d'immeubles, avec PERIAL Développement.*

La société holding PERIAL détient 100% du capital de ces trois filiales. C'est une société indépendante, à capital d'origine familial. Sa gouvernance a été définie pour assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leurs créations, soit depuis 50 ans pour la plus ancienne : La Participation Foncière 1 (PF1).

PERIAL Asset Management a reçu divers agréments de Société de Gestion de Portefeuille successifs, une obligation imposée par la réglementation française et européenne. Le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, de la mise en œuvre de moyens humains et informatiques, et de procédures établies.

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée, PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Ce dispositif s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de Gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion (des décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles) ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.



*Le Directoire du Groupe PERIAL. De gauche à droite : Yann Guivarc'h, Directeur Général PERIAL Asset Management ; Chris Hutin, Secrétaire Général PERIAL ; Éric Cosserat, Président de PERIAL ; Philippe Ifergane, Directeur Financier de PERIAL et Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset Management.*

Le processus repose sur trois niveaux :

**Niveau 1 :** les contrôles permanents par les équipes opérationnelles des opérations qu'elles traitent sous la responsabilité et la vigilance de leur hiérarchie.

**Niveau 2 :** les contrôles permanents placés sous la responsabilité du Contrôle Interne au regard des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

**Niveau 3 :** les contrôles poussés, menés périodiquement en fonction d'un calendrier précis.

## LA FONCTION CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE VÉRIFIENT

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaire et secondaire des parts de SCPI. La transparence de l'information et la qualité du conseil et de l'information qui vous sont délivrées dans la documentation commerciale et juridique remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- Pour l'actif de vos SCPI : le fonctionnement du comité immobilier qui décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. La réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds portée à votre connaissance.

## CONTRÔLES EXTERNES

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : votre Commissaire aux Comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de vos SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

Un expert immobilier indépendant est également chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI.

## TOUJOURS PLUS DE TRANSPARENCE

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts et leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Vos SCPI mandatent diverses gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle acheter ou vendre des actifs à vos SCPI.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre votre SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2016 a donné lieu aux contrôles suivants.

Pour PF1, PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PF1, des honoraires d'un montant **413 714 € HT**, correspondant à une prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PF1 en cas de vacance. PERIAL Développement a perçu des honoraires de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) à hauteur de **95 228 € HT** au titre de travaux réalisés sur plusieurs immeubles du patrimoine (3% des montants des travaux réalisés sur ces immeubles).

## UNE ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE À LA LIQUIDITÉ

### SUIVI ET GESTION DU RISQUE

PERIAL a mis en place les procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers liés à son activité : liquidité, contrepartie, marché.

La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI.

Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est notamment portée à la liquidité de votre placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l'identique, le poids des souscripteurs de parts est suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend, de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

## RÉMUNÉRATION

PERIAL attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la « Directive AIFM » (directive 2011/61/UE du 8/06/2011) concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

Aussi, PERIAL a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier chaque année les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2016 a représenté **4 017 349,81 €** pour un effectif moyen de 49 ETP (équivalent temps plein) dont **620 841,84 €** en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCi et 2 mandats civils.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matière financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

## PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance et de la destination des fonds investis en SCPI est exercé avec une grande vigilance. Des contrôles sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

## INFORMATION

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs), qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement), ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont livrées dans différents documents réglementaires : bulletins trimestriels et rapports annuels. Chaque trimestre PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI.

La note d'information de votre SCPI remise lors de la souscription détaille également le fonctionnement de vos SCPI.



CHÂTILLON (92), «Technosud».

## 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, l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- promouvoir un reporting financier pertinent,
- produire des comptes annuels conformes à la réglementation.

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 :

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

En outre, PERIAL Asset Management est engagé, depuis 2001, dans une démarche qualité ambitieuse. Elle vise à la fois votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI.

Une certification ISO 9001 norme 2015, la plus récente et la plus exigeante, a été délivrée par l'AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.

## PERIAL S'ENGAGE DANS L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Depuis le début de l'année 2017, PERIAL est signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux **Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG)** dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs.

PERIAL a également participé à la rédaction de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM**, à laquelle elle adhère.

Afin d'ancrer ces engagements au cœur de sa stratégie, le Groupe a élaboré une **Charte interne d'Investissement Socialement Responsable** et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.



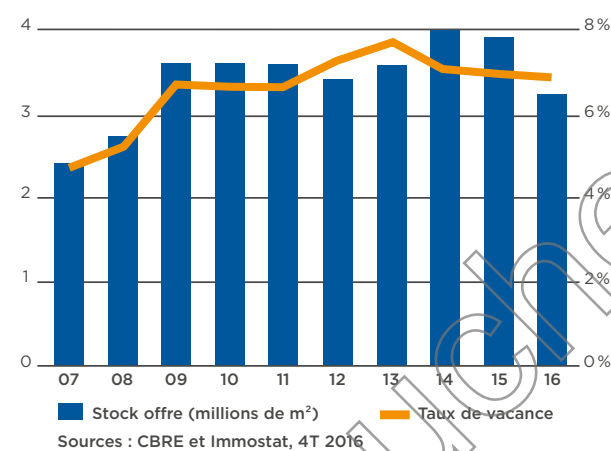
# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LA VALEUR REFUGE

*En 2016, l'évolution macroéconomique du pays n'aura pas vraiment surpris : Si la croissance en France a affiché une légère progression, elle s'est nourrie essentiellement de facteurs réversibles – baisse du prix du pétrole, maintien de taux d'intérêt très faibles – et ne reflète en rien une santé économique retrouvée. Le chômage reste à un niveau excessif et la vraie reprise se fait toujours attendre. Plus globalement le contexte mondial, avec la multiplication des tensions géopolitiques, le ralentissement économique du continent asiatique et le Brexit en Europe, n'invite ni les entreprises ni les ménages à nourrir un optimisme forcené. L'impact sur le marché locatif est important, et ne favorise pas les propriétaires. Reste que, dans cette conjoncture incertaine, l'immobilier d'entreprise fait preuve d'une indéniable stabilité, justifiant une fois encore, son statut de valeur refuge.*

## MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX : +7% EN ÎLE-DE-FRANCE

En effet, avec 2,4 M de m<sup>2</sup> de bureaux pour l'année 2016, le marché locatif francilien a retrouvé, trimestre après trimestre, une vraie dynamique et un niveau supérieur à la moyenne décennale (2,3 M de m<sup>2</sup>). Bien entendu, l'évolution varie sensiblement selon les secteurs. Paris Sud et les quartiers de La Défense restent sans surprise les locomotives de ce mouvement, Paris bénéficiant du dynamisme des petites et moyennes surfaces tandis que l'on aura observé, plus largement, un regain d'activité sur le marché des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Grâce à l'effet croisé d'un marché locatif dynamique et d'un faible volume de livraisons, le taux de vacance en Ile-de-France pour 2016 s'affiche au final à la baisse pour atteindre 6,2 %, mais reste à un niveau élevé.

Évolution de l'offre immédiate en Île-de-France en fin de période (en millions de m<sup>2</sup>)



## UN NIVEAU D'INVESTISSEMENTS QUI RESTE ÉLEVÉ

L'année 2016 s'inscrit dans la lignée des deux années précédentes avec des investissements qui atteignent près de 24 Mds d'euros. En totalisant quasiment les 2/3 de ce montant, le marché des bureaux performe tout autant que l'an passé avec toutefois, comme spécificité, le décollage de la part du « blanc » qui représente 61 % des signatures de l'année. La preuve de l'anticipation, par les investisseurs, de la pénurie d'offres qualitatives à la location. Parallèlement, on notera l'évolution positive de l'investissement en industriel/logistique qui atteint son plus haut niveau depuis 2007, grâce notamment à la signature d'importants portefeuilles qui, de retour, auront très clairement participé à la dynamisation du marché.



NEULLY-SUR-SEINE (92), « Totem ».

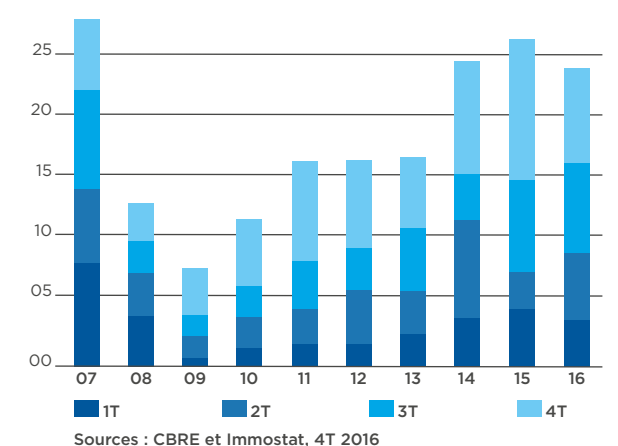
*« LA PRIME DE RISQUE OFFERTE PAR L'IMMOBILIER DEMEURE ATTRACTIVE POUR LES INVESTISSEURS ».*

Éric Cosserat,  
Président de PERIAL Asset Management

## UNE ANNÉE 2017 SOUS SURVEILLANCE

Entre une Europe soumise à de nombreuses incertitudes électorales, une politique américaine plus imprévisible que jamais et un monde en perpétuelle ébullition, l'année 2017 s'annonce riche en incertitudes. Dans cet environnement économique et géopolitique incertain, l'immobilier d'entreprise conservera néanmoins, légitimement, son image de valeur refuge et son rôle de diversificateur. Malgré un marché toujours favorable aux locataires, on notera, après plusieurs années de baisse, une pression sur les valeurs locatives. Et, côté investissements, même si les taux de rendement des bureaux ont atteint un point bas historique en 2016, la prime de risque offerte par l'immobilier demeure attractive.

Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France par trimestre (en milliards d'euros)



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT  
SAS au capital de 495 840 €  
(Associé unique PERIAL SA)  
Siège Social : 9, rue Jadin 75017 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT,  
Président  
Monsieur Yann GUIVARC'H,  
Directeur Général

INFORMATION

Madame Lucia GIL  
Responsable service clients  
Tél. : 01.56.43.11.11  
E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M Conseils,  
Commissaire aux Comptes titulaire  
Monsieur Bernard LABOUESSE,  
Commissaire aux Comptes suppléant

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes,  
Gérant de sociétés

VICE-PRÉSIDENTE

Madame Dany PONTABRY  
Gestionnaire de patrimoine immobilier

MEMBRES

- Jacques BARDIN,  
Agrégé de lettres modernes,  
Docteur ès lettres
- Fabrice BONGIOVANNI  
Responsable comptabilité  
et contrôle interne
- Marc GENDRONNEAU  
Ancien proviseur adjoint
- Damien VANHOUTTE  
Conseil en gestion de patrimoine
- Sté APOGGIATURE  
représentée par Monsieur André POGGIO  
Société Patrimoniale
- Sté AVIVA Vie  
représentée par Monsieur Benoît POZZO  
di BORGIO  
SA d'assurances sur la vie
- Sté AXA France Vie  
représentée par Monsieur Eddy NGUYEN  
SA d'assurances sur la vie

INFORMATIONS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine  
Assemblée Générale, ceux de : Monsieur BONGIOVANNI,  
Monsieur GENDRONNEAU, et de la SCI APOGGIATURE  
(représentée par Monsieur POGGIO).

Messieurs BONGIOVANNI et GENDRONNEAU se repré-  
sentent.

Quatre autres candidatures se sont manifestées dans le  
délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle globale  
des membres du conseil est fixée à 12 000 €. Nous vous  
proposons de maintenir cette rémunération en 2017 et  
d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des  
frais de déplacement.

RAPPORT  
DE GESTION

—

# DES AMÉLIORATIONS QUI PRÉPARENT LA RÉOUVERTURE

*Preuve que la pierre papier conserve son statut de valeur refuge : en 2016, la collecte de l'épargne immobilière a connu en France une augmentation de 20 % pour atteindre 5,5Md€. Au regard du caractère incertain de la situation - économique et géopolitique - que le Brexit et les résultats des élections américaines n'ont fait que renforcer, la performance reste notable. C'est dans ce contexte que PF1 poursuit la modernisation de son patrimoine et renforce son profil francilien, conformément à sa nouvelle stratégie d'investissement.*

## UNE SITUATION LOCATIVE ENCORE DÉLICATE

Si les nouvelles acquisitions de votre SCPI ont permis une légère amélioration, la situation locative de votre SCPI reste à améliorer. La vacance est toujours concentrée sur quelques actifs qui souffrent d'un marché locatif extrêmement concurrentiel, et le manque à gagner a été renforcé par des charges et une fiscalité qui ont augmenté au cours de l'exercice.

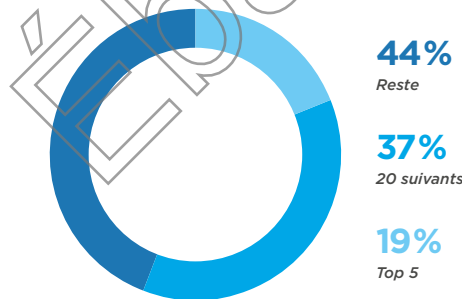
### Une stabilité des revenus locatifs

PF1 affiche néanmoins une diminution de 6,68% de son stock de locaux vacants par rapport au 31/12/2015, et ce grâce aux relocations et la cessions de certains d'entre eux. Cette diminution entraîne une hausse du Taux d'Occupation Financier qui s'établit à 81,32% en fin d'exercice, soit une augmentation de +1,43% par rapport à fin 2015.

### Une valeur d'expertise en hausse

Soulignons également que la valeur d'expertise du patrimoine est en hausse de +2,19% (+0,59% à périmètre égal\*) à fin 2016. La valeur de reconstitution par part, qui est de **520,28€** à fin 2016, reste supérieure au prix moyen net acquéreur de l'exercice (**420,26€** par part). Cet écart illustre parfaitement la décote du prix de la part de PF1 sur le marché secondaire par rapport à sa valeur intrinsèque et à ses potentialités. Ce prix pourra s'ajuster à la hausse dès que l'amélioration du Taux d'Occupation Financier sera plus notable, impactant ainsi directement le résultat net de votre SCPI.

*Top 5 des immeubles (en valeur d'expertise)*



## ADAPTER NOTRE STRATÉGIE

Face à la persistance de cette situation, votre Société de Gestion a mis en œuvre un certain nombre d'actions pour restaurer la performance.

## La lutte contre la vacance

Commercialiser les locaux vacants dans un environnement concurrentiel nécessite une gestion plus proactive, au plus proche des prospects et de leurs attentes. C'est dans ce sens, et pour rendre notre offre plus compétitive, que des travaux ont été engagés. Certaines stratégies de commercialisation ont été ajustées pour tenir compte des contraintes du marché. Enfin, les baux en cours font l'objet d'une attention particulière. Fidélisation des locataires, négociation en amont des baux arrivant à échéance, réalisation de travaux dans les parties communes ou privatives... Autant d'opérations qui participent à la sécurisation des flux locatifs. Ainsi, pour PF1, quelque 9000m² ont fait l'objet de renouvellements au cours de l'année.

## Des arbitrages stratégiques

Les ventes, pour un montant de **33,6 M€** au cours de l'exercice, ont permis de réduire le stock de locaux vacants de votre SCPI tout en rationalisant un portefeuille qui reste ancien.

## Une trésorerie parfaitement gérée

Conformément à la stratégie définie, l'intégralité de la trésorerie disponible a été placée en immobilier au cours de l'année 2016.

## De nouveaux investissements

En l'absence de nouveaux capitaux, la trésorerie et une opération de refinancement ont permis l'acquisition de 5 actifs pour un investissement total de **46 M€**. Leur rendement immobilier moyen s'est élevé à 7,3%.

## UNE SCPI À VOCATION FRANCILIENNE

L'ouverture prochaine du capital de PF1 sera un moyen fort de dilution de la vacance financière. Elle permettra à votre SCPI de renforcer son identité en renforçant sa vocation de SCPI francilienne. Avec près de 75% de son patrimoine en Ile-de-France, PF1 pourra bénéficier des nouvelles infrastructures de transport développées dans le cadre du Grand Paris, mais aussi de la dynamique de la ville monde, candidate au Jeux Olympiques de 2024 et à l'Exposition Universelle de 2025. Pour autant, de nouvelles acquisitions sont envisageables avant même cette prochaine étape. Les taux historiquement bas offrent, en effet, des conditions exceptionnelles pour les financer.

Enfin, les actions engagées sur le plan locatif lors du dernier exercice devraient porter leurs fruits en 2017. Notons néanmoins que les pratiques de marché, concernant les mesures d'accompagnement proposées aux nouveaux locataires, créent mécaniquement un décalage dans la perception des premiers flux locatifs.

## SITUATION LOCATIVE

En 2016, la conjoncture économique française, toujours difficile, a eu un impact sur la situation locative. En effet, dans un contexte concurrentiel ou l'offre disponible reste importante, les locataires se retrouvent en position de force. De fait, même si les loyers faciaux moyens demeurent stables, les avantages économiques consentis pour séduire de nouveaux locataires - franchises de loyer, loyers progressif, participation aux travaux - peuvent représenter près de 20% du loyer sur les différents marchés immobiliers.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi en 2016 les actions engagées dès 2015 pour consolider les revenus. Néanmoins, compte-tenu des délais pris pour la relocation de certains bâtiments - HELIS à Vélizy (78) ou THE CURVE à Puteaux (92) -, le redressement du revenu locatif de PF1 devrait se concrétiser lors du prochain exercice. Votre SCPI voit se réduire son stock de locaux vacants de - 6,68% par rapport au 31/12/2015, et ce grâce aux relocations (**2,2M€**) et aux cessions (**940K€**). Il en ressort une hausse du taux d'occupation qui s'établit à 81,32% en fin d'exercice.

Pour ce nouvel exercice, l'objectif majeur sera de consolider, d'augmenter les revenus locatifs et de diminuer le volume des charges et taxes non récupérables via :

- La relocation des actifs vacants pesant significativement sur le patrimoine de PF1.
- Une sécurisation des revenus par le maintien des volumes de renouvellement et renégociations.
- La cession de locaux vacants ayant une contribution négative au résultat compte-tenu des charges et taxes non récupérables sur ces actifs, ou de ceux souffrant d'une obsolescence. Le montant des ventes sera affecté à l'acquisition d'actifs modernes et bénéficiant d'un revenu sécurisé.
- La réalisation de travaux pour proposer une offre de qualité, à même de répondre aux demandes actuelles et qui bénéficie d'un réel avantage face à la concurrence.

\*Hors acquisitions et arbitrages de l'exercice

FOCUS ACQUISITIONS

ELANCOURT (78)  
Buroplus

Cet ensemble de bureaux indépendants, bénéficie encore de la garantie décennale. Il est situé au cœur du parc d'activité de la Clef Saint-Pierre - un pôle tertiaire regroupant 5 400 emplois, 30 sièges sociaux et des sites de productions d'Airbus Groupe, Thales ou Fenwick. Le site dispose d'une bonne desserte routière via l'A12 et la N12.

Carte d'identité

- Ensemble en pleine propriété
- Surface utile locative de 11 258 m²
- 96 parkings en infrastructure et de nombreux stationnements extérieurs
- Montant de l'acquisition : 22 190 000 €
- Rendement net : 7,39 %

Situation locative

- 7 locataires. Les sociétés AMETEK, DANFOSS, FACEO, NEGMA, UNILABEL, DOOSAN et THALES. Ce dernier occupe une surface importante et vient de signer un nouveau bail pour un bâtiment qui héberge son comité d'entreprise
- Un loyer sécurisé à minima jusque fin 2019



ELANCOURT (78), «Buroplus ».

BOULOGNE (92)  
17 Route de la Reine

Cet immeuble de 8 étages, entièrement rénové et à usage exclusif de bureaux, est idéalement situé sur l'une des artères principales de Boulogne, dans un environnement mixte de commerces, logements et bureaux. Le site bénéficie de toutes les facilités de transport : métro, bus et accès rapide au périphérique et aux quais de Seine. Des travaux négociés lors de l'acquisition (notamment sur le système CVC) viendront compléter la rénovation effectuée en 2000 ce qui limitera les CAPEX dans les années à venir.

Carte d'identité

- Bâtiment en pleine propriété
- Surface utile locative de 2 222 m²
- 21 parkings en sous-sol
- Terrasse privative au 8<sup>e</sup> étage
- Montant de l'acquisition : 12 565 257 €
- Rendement net : 5,80 %

Situation locative

- 5 locataires. Les sociétés TECFIT, GALITT, TRAVELEX, VIM et BOUYGUES TELECOM
- De nouveaux baux à effet du 01/01/2016 ont été conclus avec les deux principaux locataires. Ces loyers correspondent à la valeur locative de marché
- Immeuble entièrement loué



BOULOGNE-BILLANCOURT (92), « 17 Route de la Reine ».

CERGY PONTOISE (95)  
Cap Cergy

Cet ensemble immobilier, à usage de bureaux, est composé de deux bâtiments en R+4 reliés par un atrium central. Il est situé dans le quartier Grand Centre, pôle central de la vie économique et culturelle de la ville. L'accessibilité de l'A15 et du RER A permet de rejoindre facilement Paris et la Défense. Rénovés en 2008 et 2011, les bâtiments sont certifiés BREEAM IN USE very good. Les projets, à l'horizon 2018, de construction d'un siège de 18 000 m² et de l'extension du centre commercial Les 3 Fontaines devrait rendre l'endroit encore plus attractif. Cette acquisition a été effectuée en indivision avec la SCPI PF Opportunité à hauteur de 50% / 50%.

Carte d'identité

- Bâtiment en pleine propriété
- Surface utile locative de 12 566 m²
- 359 places de parking en sous-sol
- Montant de l'acquisition : 11 326 131 €
- Rendement net : 7,80 %

Situation locative

- 4 locataires. Les sociétés ENEDIS, GRDF, POLE EMPLOI et STOP & WORK
- Immeuble très bien positionné dans son marché, loyers très compétitifs
- Locataires d'envergure nationale dans le cadre de baux de 6 et 9 ans



CERGY PONTOISE (95), «Cap Cergy».



ELANCOURT (78), «Buroplus ».

Acquisitions

| Libellé                    | Zone Géographique | Ville     | Adresse                      | Nature des locaux | Détention | Surfaces ind | Date acquisition | Prix TTC     |
|----------------------------|-------------------|-----------|------------------------------|-------------------|-----------|--------------|------------------|--------------|
| ELANCOURT BU-ROPLUS 3      | Région parisienne | ELANCOURT | 1 bis avenue Jean d'Alembert | BUREAUX           | 100,00    | 3 719,00     | 24/03/2016       | 7 594 000 €  |
| ELANCOURT BU-ROPLUS 2      | Région parisienne | ELANCOURT | 1 avenue Jean d'Alembert     | BUREAUX           | 100,00    | 5 940,00     | 24/03/2016       | 11 676 000 € |
| BOULOGNE ROUTE DE LA REINE | Région parisienne | BOULOGNE  | 17-17 bis route de la Reine  | BUREAUX           | 100,00    | 2 258,85     | 09/05/2016       | 12 565 257 € |
| ELANCOURT BUROPLUS 1       | Région parisienne | ELANCOURT | Buroplus 1                   | BUREAUX           | 100,00    | 1 600,00     | 16/06/2016       | 2 920 000 €  |
| CERGY - CAP CERGY          | Région parisienne | CERGY     | 4-6 rue des chauffours       | BUREAUX           | 50,00     | 6 329,00     | 20/12/2016       | 11 326 131 € |

TOTAL : 46 081 387 €

# FOCUS RESTRUCTURATIONS

**ARCUEIL (94)**  
**19, rue du 8 mai 1945**

Le bâtiment, qui présente une architecture irrégulière, édifié en 1988-1989 est élevé sur 3 niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages. Du fait de la topographie du terrain, les 3 niveaux de sous-sol sont enterrés côté rue mais deux d'entre eux bénéficient d'éclairage naturel sur la partie arrière. L'immeuble, d'un seul tenant, présente une façade droite (sur la rue du 8 mai 1945) d'une longueur d'environ 30 mètres. Le terrain, qui présente une pente importante vers l'arrière, est entièrement clos et l'accès est commandé par un portail. Une voie privative permet l'accès aux différents niveaux de sous-sol et aux aires de stationnement extérieur (une dizaine environ), avec espaces verts en fond de parcelle.

La construction présente une structure traditionnelle avec ossature béton, structures métalliques incorporées, façades avec parement en briques. La toiture du bâtiment côté rue est en zinc, tandis que la partie arrière de moindre hauteur est couverte par une toiture terrasse avec étanchéité multicouche.

- Carte d'identité**
- Immeuble en pleine propriété
  - Surface utile brute locative de 4 323 m²

**Date de construction :** 28/02/1988

**TRAVAUX RÉALISÉS SUR 2016 (Restructuration semi-lourde)**  
Curage de l'ensemble des locaux du R-1 d'une surface de 680 m².  
Restructuration de l'ensemble de la surface :  
Lots électricité avec des pavés leds, revêtements de sol, faux-plafonds et peinture.

- Installation d'une climatisation réversible de marque MITSUBISHI (Deux tubes).
- Installation d'une CTA (Centrale de Traitement d'Air) France AIR 2500m²/h à plaques avec récupération d'énergie entre 50 % et 60 %.

- MONTANT DE L'OPÉRATION :**
- 310 000 € HT

**PARIS (75)**  
**49, rue de Bagnolet**

Un bâtiment à usage d'activités, des années 1920/1930, en bordure de la rue Ligner, au n° 20, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée partiel, d'un étage droit et d'un deuxième étage partiel. Construction à ossature et planchers en béton avec remplissage en briques pleines apparentes. Toiture-terrasse et verrière pour partie, tuiles et zinc pour le surplus.  
Bâtiment divisé en divers locaux à usage de stockage, activités et salle d'enseignements répartis du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage.

- Une maison de gardien, contiguë au bâtiment précédent, vraisemblablement édifée au 19<sup>ème</sup> siècle, élevée sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit, en maçonnerie sous enduit, avec couverture en tuiles.

- Carte d'identité**
- Immeuble en pleine propriété.
  - Surface utile brute locative de 2 771 m²

**Date de construction :** 1920/1930

**TRAVAUX RÉALISÉS SUR 2016**

- Réfection totale de la couverture en shed
- Travaux de ravalement sur les façades et l'arche

- MONTANT DE L'OPÉRATION :**
- 366 094,24 € HT
  - 267 496 € HT

**LEVALLOIS-PERRET (92)**  
**LE WILSON**  
**44, Avenue George Pompidou**

Implanté à proximité du quartier piéton de Levallois-Perret, le Wilson est un immeuble construit en 1992 et acquis en indivision par votre SCPI en 2013. Facile d'accès grâce à la ligne 3 du métro, la gare SNCF de Clichy-Levallois et des quais de Seine tout proche, le bâtiment fait l'objet d'un vaste plan de travaux et a obtenu, dès 2014, sa certification BREEAM IN-USE. En 2016, pour faire suite à la rénovation de plateaux de bureaux, le propriétaire a souhaité rénover les parties communes hall et paliers en impulsant une identité propre à l'immeuble.  
Dans cet esprit une charte graphique a été mise en place au niveau de la signalétique et des services sont proposés aux occupants dans le hall (Point Café, Salle de Conférence, Conciergerie...)  
Les travaux ont consisté en la modernisation et valorisation des revêtements de sols/murs et plafonds.

- Carte d'identité**
- Immeuble en indivision 86% PFOz et 14 % pour PF1
  - Surface utile locative de 11 689 m²
  - Montant des travaux : 298 800 € HT

**Efficacité environnementale**  
Au R+4, une climatisation réversible par zones a été installée ainsi que des dalles Led de chez Lucibel. Pour les paliers d'étages, les luminaires ont également été remplacés par des Led. Ces mesures devraient permettre, à court terme, une réduction significative des consommations d'énergie.



LEVALLOIS-PERRET (92) « Le Wilson ».

INVESTISSEMENTS

PERIAL s'est fixé comme objectif d'investir environ **50 M€** pour PF1 au cours de l'année 2017.

FINANCEMENTS

Au cours de l'année 2016, PF1 a eu recours à l'emprunt via le refinancement hypothécaire de deux actifs existants dans le patrimoine. Une enveloppe de **15 000 000 €**, débloquée par la banque franco-allemande SAAR LB, a permis l'acquisition de deux bâtiments situés à Elancourt. L'effet de levier du crédit permet de bénéficier du différentiel entre les taux de rendement locatifs et les taux d'intérêt bancaires, ce qui permettra à terme d'améliorer le résultat de votre SCPI. En fin d'exercice, PF1 a toujours un capital restant dû de **26 880 000 €** au titre de l'emprunt contracté pour l'immeuble de Puteaux Le Wilson, soit 7,50 % de la valeur d'expertise de la SCPI.

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2016 ont représenté la somme de **33 602 922 €** net vendeur. Elles regroupent 27 cessions, dont celle d'un portefeuille de 7 immeubles d'activité pour un prix net vendeur de **24 266 401 €**. Globalement, les prix de vente sont inférieurs de -1,9 % aux dernières valeurs d'expertise et de -7,50 % aux prix de revient. Le montant de la moins-value nette fiscale 2016 représente **2 979 822 €**.

AMÉLIORATION DE LA SITUATION LOCATIVE

Relocations

| Date    | Surface | Loyer     |
|---------|---------|-----------|
| 1T 2016 | 4960 m² | 582 000 € |
| 2T 2016 | 4340 m² | 552 000 € |
| 3T 2016 | 1650 m² | 329 000 € |
| 4T 2016 | 6070 m² | 746 000 € |

Les surfaces relouées en 2016 représentent 14 975 m² pour un loyer annuel HT de **2,2 M€** contre **4 M€** en 2015. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 10 mois, et les loyers des nouveaux baux signés sont en baisse de plus de 7 % par rapport aux derniers loyers.

Principales relocations

| Immeuble             | Locataire        | Durée bail | Détention | Surface | Loyer     |
|----------------------|------------------|------------|-----------|---------|-----------|
| LYON - Le Challenge  | BIOMNIS          | 4/6/9      | 100%      | 1391 m² | 193 430 € |
| ARCUEIL - 8 mai 1945 | CITIOLOG         | 3/6/9      | 100%      | 747 m²  | 135 000 € |
| BOULOGNE - Thiers    | MIDLAND PARTNERS | 3/6/9      | 100%      | 398 m²  | 115 000 € |
| MONTIGNY - Leoni     | AVANIS           | 4/6/9      | 100%      | 1200 m² | 113 100 € |

Les principales relocations ont porté sur un immeuble indépendant à Lyon (69), Le Challenge, dont les surfaces vacantes ont été relouées en totalité à la société BIOMNIS (leader européen de la biologie médicale spécialisée). Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation complète après le départ de la Communauté du Grand Lyon. A noter également les relocations d'Arcueil (94) et de Boulogne Thiers (92), soit 747 m² et 398 m² pour des loyers annuels respectifs de **135 000 €** et **115 000 €**.

Les renouvellements de baux

Renouvellements

| Date    | Surface | Loyer     |
|---------|---------|-----------|
| 1T 2016 | 5270 m² | 461 660 € |
| 2T 2016 |         |           |
| 3T 2016 | 930 m²  | 134 000 € |
| 4T 2016 | 2705 m² | 406 080 € |

Principaux renouvellements

| Immeuble                  | Locataire      | Durée bail | Détention | Surface | Loyer     |
|---------------------------|----------------|------------|-----------|---------|-----------|
| TOULOUSE - CAMBOULIVE     | ERDF           | 3/6/9      | 100%      | 2435 m² | 292 200 € |
| ILLKIRCH - GRAFFENS-TADEN | QUINTILES      | 6/9        | 100%      | 2340 m² | 275 000 € |
| PARIS - MARBEUF           | GROUPE MOBILIS | 3/6/9      | 100%      | 190 m²  | 106 850 € |
| CLICHY - SIRIUS           | PROPLAN        | 3/6/9      | 100%      | 600 m²  | 75 375 €  |

12 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, portant sur 8 905 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est d'environ 1 M€, en baisse de 19 % par rapport au dernier loyer. Le principal renouvellement est celui d'EDF sur Toulouse Basso Combo, qui s'est maintenu dans le cadre d'un bail commercial pour un bâtiment indépendant de 2 435 m² et un nouveau loyer annuel de **292 000 €**.

Les renégociations de baux

Renégociations

| Date    | Surface | Loyer     |
|---------|---------|-----------|
| 1T 2016 | 3110 m² | 644 620 € |
| 2T 2016 | 2050 m² | 275 850 € |
| 3T 2016 | 720 m²  | 131 880 € |
| 4T 2016 | 4880 m² | 837 070 € |

Principales renégociations

| Immeuble                  | Locataire              | Durée bail | Détention | Surface | Loyer     |
|---------------------------|------------------------|------------|-----------|---------|-----------|
| ELANCOURT - BUROPLUS 2    | THALES                 | 3/6/9      | 100%      | 3340 m² | 491 770 € |
| NANTERRE - LE CLE-MENCEAU | NEURONES IT            | 3/6/9      | 100%      | 1735 m² | 318 200 € |
| PARIS - CONDAMINE         | BPSIS                  | 3/6/9      | 100%      | 580 m²  | 214 000 € |
| LILLE - LE TIGRE          | SAS HOLDING FINANCIERE | 3/6/9      | 100%      | 680 m²  | 180 000 € |

15 baux ont été renégociés, portant sur une surface totale de 10 760 m². Ils représentent, au total, un loyer annuel HT de **1,9 M€**, en baisse de 5 % par rapport au dernier loyer. Une renégociation significative a notamment eu lieu à Nanterre, Le Clémenceau (92), pour 1 735 m² et un loyer de **318 000 €**.

Les congés reçus en 2016

Congés

| Date    | Surface | Loyer       |
|---------|---------|-------------|
| 1T 2016 | 5010 m² | 738 745 €   |
| 2T 2016 | 4740 m² | 541 875 €   |
| 3T 2016 | 6030 m² | 1 182 690 € |
| 4T 2016 | 840 m²  | 132 480 €   |

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Les entreprises privilégient toujours l'optimisation des coûts et des surfaces dans leur recherche de locaux. Les congés représentent ainsi 16 620 m², pour un loyer annuel HT d'environ **2,6 M€**.

Principaux congés

| Immeuble          | Locataire       | Détention | Surface | Loyer     |
|-------------------|-----------------|-----------|---------|-----------|
| IVRY - GRANDCOING | SAS FINE-DUC    | 100%      | 3630 m² | 636 640 € |
| BOULOGNE - THIERS | ATLANTIS TV     | 100%      | 730 m²  | 196 290 € |
| PARIS - CALAIS    | ECUREUIL CREDIT | 100%      | 550 m²  | 149 850 € |
| RENNES - LAENNEC  | UEB             | 100%      | 855 m²  | 145 300 € |

Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles d'Ivry-Grandcoing pour 3 630 m² et de Rennes Laennec pour 840 m². A noter également le départ d'Atradius du Wilson à Levallois (détenu en indivision).

Risques potentiels locatifs 2017

| FIN BAIL                                            |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Risque Fin de Bail 2017 (montant des loyers)        | 2 549 670 €  |
| Nombre de baux                                      | 26           |
| ÉCHÉANCE TRIENNALE                                  |              |
| Risque Échéance Triennale 2017 (montant des loyers) | 5 342 350 €  |
| Nombre de baux                                      | 76           |
| TACITE RECONDUCTION                                 |              |
| Risque Tacite 2017 (montant des loyers)             | 4 701 910 €  |
| Nombre de baux                                      | 90           |
| RISQUE TOTAL                                        |              |
| Risque 2017 (montant des loyers)                    | 12 593 930 € |

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

Chiffres clés

| Désignation                 | 4T 2015    | 4T 2016    |
|-----------------------------|------------|------------|
| Surface m²                  | 302 374,49 | 261 830,71 |
| Nombre d'immeubles          | 126        | 122        |
| Nombre de locataires        | 488        | 473        |
| Taux d'occupation financier | 80,17 %    | 81,32 %    |

Définition du Taux d'Occupation Financier : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

LES EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PF1 fait l'objet d'une analyse permanente: technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les travaux et les arbitrages à effectuer et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation. Suite à un appel d'offres ayant permis une réduction des coûts, et conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, la société CRÉDIT 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. En 2016, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de : **560 032 131 €** (**548 051 000 €** en 2015) soit **486,77 €** par part.

Par rapport à 2015, la variation globale des valeurs d'expertise est de +2,19 %, et de +0,59 % à périmètre égal.

Globalement, les valeurs d'expertise des immeubles de PF1 progressent fortement à Paris (+4 %) et dans une moindre mesure en régions (-2,4 %), confirmant ainsi la stratégie mise en place par votre Société de Gestion pour 2017. Il faut noter que les actifs ayant fait l'objet de rénovation, ou reloués sur l'exercice, ont vu leurs valeurs vénales augmenter le plus fortement, les immeubles vacants restant sanctionnés par les experts immobiliers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution diminuent respectivement de -0,78 % et -0,34 % à fin 2016.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2016, à **503 653 415 €**, soit **437,77 €** par part contre **441,22 €** en 2015.
- La valeur de reconstitution, qui inclut à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à **598 586 205 €**, soit **520,28 €/part** contre **522,07 €/part** en 2015.

L'augmentation de la valeur du patrimoine de PF1 illustre la valorisation des actifs du patrimoine via les cessions, les acquisitions d'immeubles et les travaux de restructurations ou de mises aux normes réalisés. Cette hausse, qui démontre la qualité du patrimoine, est une première étape vers la réouverture du capital lorsque la situation locative sera stabilisée.

*Prix moyen (par m²)*

|          | Paris   | Région parisienne | Province |
|----------|---------|-------------------|----------|
| BUREAUX  | 7 202 € | 2 708 €           | 1 298 €  |
| COMMERCE | 4 556 € | 1 793 €           | 1 765 €  |
| ACTIVITÉ | 1 606 € | 616 €             | 542 €    |

*Rendement moyen (par m²)*

|          | Paris  | Région parisienne | Province |
|----------|--------|-------------------|----------|
| BUREAUX  | 5,53 % | 8,29 %            | 9,55 %   |
| COMMERCE | 5,88 % | 12,02 %           | 8,14 %   |
| ACTIVITÉ | 7,12 % | 13,74 %           | 11,00 %  |

**CHARGES**

En 2016, le taux de charges s'établit à la hausse, à 39,21 % du montant des revenus contre 36,67 % en 2015. Ceci est dû à la fois à une augmentation des charges et taxes non récupérables sur les locaux vacants, mais aussi à une hausse des honoraires de location, à des frais de dépositaire et à la CVAE.

**Provisions pour créances douteuses**

Une politique prudentielle a été adoptée lors de l'exercice 2016, avec un provisionnement à 100 % de toute somme due dès lors qu'un risque de recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. La dotation pour créances douteuses, en hausse par rapport à 2015, s'élève à **460 151 €**, alors que les reprises de provisions représentent **251 101 €**. Les pertes sur créances irrécouvrables sont, au titre de l'exercice, de **73 270 €**. Ces éléments ont un impact négatif sur le résultat de **282 320 €**.

**Principaux contentieux**

Les principales procédures de PF1 en cours concernent les locataires QUINTILLES (frais de remise en état), ISEN (litiges loyers).

Le contentieux opposant PF1 au vendeur de l'immeuble le WILSON à Levallois est clôturé. Un protocole d'accord a été conclu avec le vendeur en octobre 2016.

**GROSSES RÉPARATIONS**

**PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (PGE) : UNE GESTION IMMEUBLE PAR IMMEUBLE**

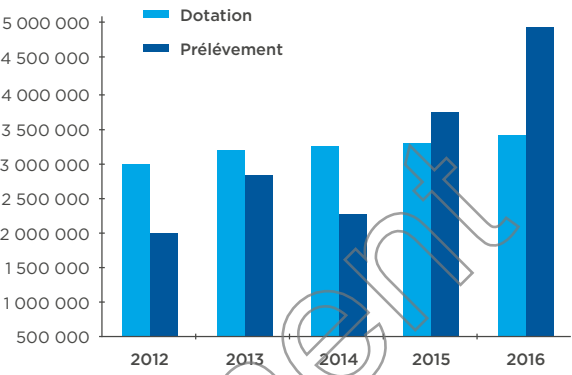
Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La **provision pour grosses réparations (PGR)** est supprimée, c'est désormais la **provision pour gros entretiens (PGE)** qui trouve à s'appliquer. Elle correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des travaux futurs à l'horizon de 5 ans, contrairement à la PGR qui était calculée par application d'un montant forfaitaire (% de la valeur des actifs ou du montant des loyers).

Ces travaux ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

- Les **travaux** doivent être **individualisés**, probables et évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.
- Les **travaux** doivent être inscrits et détaillés dans un **plan pluriannuel** qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années. Il faut noter que la **reprise de provision**, en cas de cession du bien, sera incluse dans le résultat de cession enregistré en capitaux propres dans le **compte Plus ou moins-values réalisées**. Le changement de méthode (passage de la PGR à la PGE), lors de la première application se comptabilise à la date d'ouverture des comptes et impacte le compte de report à nouveau.

*Provisions pour grosses réparations / entretiens*



En 2016, la dotation pour grosses réparations aura été de **3 406 472 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **4 976 630 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations était jusqu'au 31/12/2016 de 0,70 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle était confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien. Celui-ci permettait à votre SCPI de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Au 31/12/2016, la provision pour grosses réparations de votre SCPI est en forte baisse par rapport à 2015, compte tenu notamment des travaux effectués en vue des relocations. Elle s'élève à **3 667 608 €** (contre **5 237 765 €** en 2015) et donne à PF1 la capacité de maintenir en bon état son patrimoine immobilier.

**Principaux travaux réalisés**

A Levallois, création d'un local commercial ainsi que rénovation des parties communes (hall et paliers) et des locaux vacants. Ces travaux réalisés en 2016 ont permis d'améliorer la qualité de l'offre et de mieux l'adapter à la demande actuelle. Par ailleurs, la rénovation du RIE a été engagée pour 2017 avec, en parallèle, la mise en place de services complémentaires : cafétéria, salle de réunion partagée, parkings partagés...

A Puteaux (secteur de La Défense), le locataire est parti fin septembre 2015. Les travaux d'amélioration des parties communes et des locaux ont pris fin au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016. Comme pour Levallois, ces travaux permettent de proposer aux entreprises une offre de grande qualité et les services qui correspondent à leurs attentes.

A Lyon, (Le Challenge) : Le bailleur a procédé, avec le concours de la DTM, à la rénovation de plateaux à usage de bureaux dans le cadre de leur relocation à la société BIOMNIS, et a ainsi procédé au remplacement des revêtement de sols, éclairages, et faux-plafonds et remise en peinture des locaux. Les installation de climatisation ont été remplacée (installations au R212)

afin de procurer plus de souplesse et de confort à l'utilisateur. Enfin les paliers d'étage et le hall ont été rénovés avec le concours du gestionnaire.

A Boulogne, rue Thiers, le bailleur a procédé, avec le concours de la DTM, à la rénovation de plateaux à usage de bureaux dans le cadre de leur commercialisation et pour relocation, et notamment à la division électrique des locaux. Dans ce cadre, il a ainsi été procédé au remplacement des revêtement de sols, éclairages, et faux-plafonds et remise en peinture des locaux. Les installation de climatisation ont été remplacées afin de procurer plus de souplesse et de confort à l'utilisateur. Enfin le hall ont été rénovés avec le concours du gestionnaire.

**RÉSULTATS ET DISTRIBUTION**

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **47 194 713 €** contre **48 926 808 €** en 2015.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **6 600 €** contre **123 652 €** en 2015.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **22 607 091 €** contre **23 992 195 €** en 2015.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - Bénéfice de l'exercice : | <b>22 607 091 €</b>  |
| - Report à nouveau :       | <b>+ 3 150 753 €</b> |
|                            | <b>25 757 844 €</b>  |

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **23 010 040 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de : **2 747 804 €**

Le résultat par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **19,65 €** et le dividende à **20,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **2,39 €** par part en pleine jouissance, soit 44 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,76 % pour 2016.

**PRIX ET MARCHÉ DES PARTS**

Au 31/12/2016, seules 111 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,01 % du capital de PF1. Nous constatons sur cet exercice la hausse du volume des transactions sur le marché secondaire avec plus de 23 000 parts traitées (contre 22 874 en 2015), ce qui traduit une liquidité toujours plus renforcée.

Le prix moyen net acquéreur pour l'exercice est de **420,26 €** par part contre **412,28 €** en 2015. Le prix net acquéreur lors de la dernière confrontation de l'année 2016 ressortait à **426,67 €** contre **425,51 €** à fin 2015.

Le prix moyen net acquéreur s'inscrit en hausse de 1,94 % par rapport à 2015, mais demeure inférieur à la valeur de reconstitution de votre société.

Évolution du capital (en €)

| Année  | Montant du capital nominal au 31 déc. | Montant des capitaux souscrits au cours de l'année | Nombre de parts au 31 déc. | Nombre d'associés au 31 déc. | Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 déc. <sup>(1)</sup> |
|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2012** | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 576                       | 0                                                                       | 472,76*                                 |
| 2013   | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 618                       | 0                                                                       | 433,46*                                 |
| 2014   | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 528                       | 0                                                                       | 416,26*                                 |
| 2015   | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 377                       | 0                                                                       | 425,51*                                 |
| 2016   | 176 026 806                           | 0                                                  | 1 150 502                  | 14 266                       | 0                                                                       | 426,67*                                 |

(1) Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital).  
\* Dernier prix d'exécution (Prix acquéreur Frais inclus) constaté.  
\*\* Suite fusion SCPI PF1 – PF2.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

| Année  | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01 | Demandes de cessions en suspens | Délai moyen d'exécution des cessions | Rémunération HT de la gérance sur les cessions |
|--------|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2012 * | 15 867                 | 2,37%                                                          | 129                             | NS                                   | -                                              |
| 2013   | 12 066                 | 1,05%                                                          | 6 615                           | NS                                   | -                                              |
| 2014   | 19 861                 | 1,73%                                                          | 2 315                           | NS                                   | -                                              |
| 2015   | 22 874                 | 1,99%                                                          | 329                             | NS                                   | -                                              |
| 2016   | 23 274                 | 2,02%                                                          | 111                             | NS                                   | -                                              |

\* Post fusion PF1-PF2.



VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78), « Hélis ».

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

| Années                                              | 2012 (€)     | % du total des revenus | 2013 (€)     | % du total des revenus | 2014 (€)     | % du total des revenus | 2015 (€)     | % du total des revenus | 2016 (€)     | % du total des revenus |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| <b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>                       |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Recettes locatives brutes                         | 33,68        | 97,03                  | 32,80        | 98,00                  | 31,79        | 97,76                  | 31,86        | 96,75                  | 31,64        | 97,87                  |
| - Produits financiers avant prélèvement forfaitaire | 0,24         | 0,69                   | 0,13         | 0,39                   | 0,12         | 0,37                   | 0,11         | 0,33                   | 0,01         | 0,02                   |
| - Produits divers                                   | 0,79         | 2,28                   | 0,54         | 1,61                   | 0,61         | 1,88                   | 0,96         | 2,92                   | 0,68         | 2,11                   |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                                | <b>34,71</b> | <b>100,00</b>          | <b>33,47</b> | <b>100,00</b>          | <b>32,52</b> | <b>100,00</b>          | <b>32,93</b> | <b>100,00</b>          | <b>32,33</b> | <b>100,00</b>          |
| <b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>                       |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Commission de gestion                             | 3,37         | 9,71                   | 3,29         | 9,83                   | 3,16         | 9,72                   | 3,17         | 9,63                   | 3,19         | 9,87                   |
| - Autres frais de gestion                           | 0,93         | 2,68                   | 1,68         | 5,02                   | 2,15         | 6,61                   | 2,41         | 7,32                   | 2,50         | 7,77                   |
| - Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | 2,50         | 7,20                   | 2,91         | 8,69                   | 2,62         | 8,06                   | 3,85         | 11,70                  | 5,03         | 15,55                  |
| - Charges locatives non récupérables                | 1,80         | 5,19                   | 2,63         | 7,86                   | 2,61         | 8,03                   | 3,15         | 9,58                   | 3,18         | 9,83                   |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                  | <b>8,60</b>  | <b>24,78</b>           | <b>10,51</b> | <b>31,40</b>           | <b>10,54</b> | <b>32,41</b>           | <b>12,58</b> | <b>38,22</b>           | <b>13,90</b> | <b>43,01</b>           |
| - Amortissements nets                               |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Patrimoine                                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Autres                                            |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Provisions nettes <sup>(2)</sup>                  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Travaux                                           | 0,85         | 2,45                   | 0,37         | 1,11                   | 0,74         | 2,28                   | -0,36        | -1,09                  | -1,36        | -4,22                  |
| - Autres                                            | 0,10         | 0,29                   | -0,09        | -0,27                  | -0,24        | -0,74                  | -0,16        | -0,46                  | 0,13         | 0,41                   |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>                  | <b>0,95</b>  | <b>2,74</b>            | <b>0,28</b>  | <b>0,84</b>            | <b>0,50</b>  | <b>1,54</b>            | <b>-0,52</b> | <b>-1,55</b>           | <b>-1,23</b> | <b>-3,80</b>           |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                | <b>9,55</b>  | <b>27,51</b>           | <b>10,79</b> | <b>32,24</b>           | <b>11,04</b> | <b>33,95</b>           | <b>12,06</b> | <b>36,67</b>           | <b>12,67</b> | <b>39,21</b>           |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                             | <b>25,16</b> | <b>72,49</b>           | <b>22,68</b> | <b>67,76</b>           | <b>21,48</b> | <b>66,05</b>           | <b>20,87</b> | <b>63,33</b>           | <b>19,66</b> | <b>60,79</b>           |
| - Variation report à nouveau                        | -0,04        | -0,12                  | -1,72        | -5,14                  | -0,52        | -1,60                  | -0,63        | -1,91                  | -0,34        | -1,08                  |
| - Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire  | 25,20        | 72,60                  | 24,40        | 72,90                  | 22,00        | 67,65                  | 21,50        | 65,24                  | 20,00        | 61,87                  |
| - Revenus distribués après prélèvement forfaitaire  | 25,11        | 72,34                  | 24,34        | 72,72                  | 21,98        | 67,59                  | 21,42        | 65,05                  | 20,00        | 61,87                  |

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

Évolution du prix de la part (en €)

|                                               | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 01/01* | 475,07 | 472,76 | 433,46 | 416,26 | 425,51 |
| Dividende versé au titre de l'année           | 25,20  | 24,40  | 22,00  | 21,50  | 20,00  |
| Rentabilité de la part (DVM) en % (1)         | 5,33%  | 5,24%  | 5,40%  | 5,21%  | 4,76%  |
| Report à nouveau cumulé par part              | 5,62   | 3,90   | 3,38   | 2,74   | 2,39   |

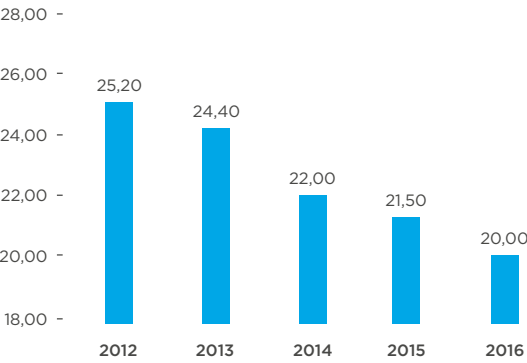
\* Prix acquéreur frais inclus.  
(1) Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix d'exécution moyen constaté depuis la mise en place du nouveau marché secondaire au 01/10/2002.

Emploi des fonds(en €)

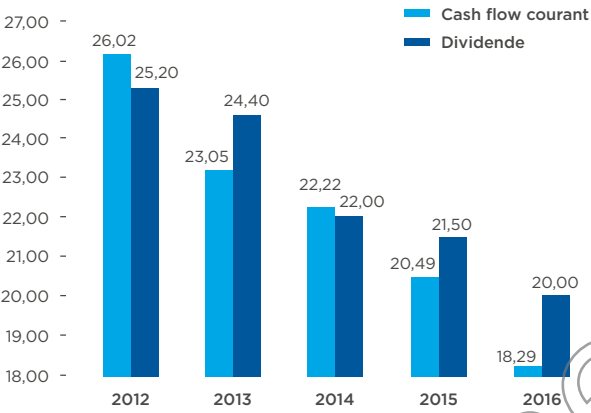
|                                             | Total 31/12/15* | Variations 2016 | Total 31/12/16 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Fonds collectés                             | 467 493 342     |                 | 467 493 342    |
| + Cessions d'immeubles                      | 113 410 167     | 33 602 922      | 147 013 088    |
| + Divers (Emprunt)                          | 32 846 704      | 15 000 000      | 47 846 704     |
| - Commission de souscription                | 23 218 507      |                 | 23 218 507     |
| - Achat d'immeubles (dont travaux réalisés) | 592 816 430     | 44 258 019      | 637 074 448    |
| - Frais d'acquisition (non récupérables)    |                 |                 |                |
| - Divers                                    | 13 424 253      | 3 553 889       | 16 978 142     |
| = Sommes restant à investir                 | -15 708 976     | 791 014         | -14 917 962    |

\*Depuis l'origine de la société.  
\*\*Hors remboursements d'emprunts résiduels qui s'élève à 41655 000€.

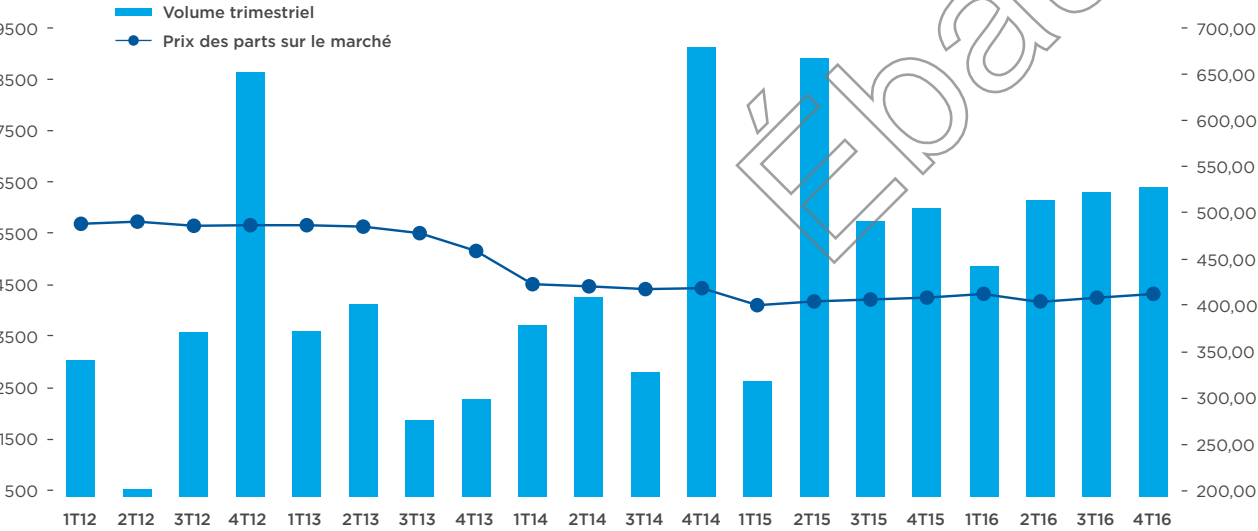
Évolution des dividendes



Cash flow et dividende par part



Liquidité du marché des parts



MESDAMES,  
MESDEMOISELLES,  
MESSIEURS LES ASSOCIÉS,  
ET REPRÉSENTANTS DES  
SOCIÉTÉS ASSOCIÉES,

Au cours de l'exercice 2016, votre 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 suivre et apprécier la vie de la SCPI, la gestion locative, examiner ses comptes, la situation du marché des parts et du patrimoine, recevoir sur ces points 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

Notre société, à capital fixe, détient à fin décembre 2016 un patrimoine immobilier estimé par expertise, hors frais et droits, à **560 032 131 €**, soit **486,77 €** par part. Cela révèle un accroissement de 2,19 % de la valeur de notre patrimoine immobilier global en 2016.

La provision pour grosses réparations, réserve prudentielle dont dispose notre SCPI pour entretenir son patrimoine et satisfaire les exigences croissantes des locataires, a été abaissée de 30 % par rapport à 2015 et représente au 31 décembre 2016, un montant de **3 667 607,82 €**, soit 74 % des dépenses annuelles de cette nature, et 0,65 % de la valeur estimée de nos immeubles.

RÉSULTAT ET DIVIDENDES

Les efforts prodigués par la société de gestion dans un environnement spécifique difficile ont permis de maintenir le taux d'occupation financier moyen qui a varié de 79,85 % en 2015 à 79,98 % en 2016, mais non point d'éviter une légère baisse des revenus locatifs encaissés, après celles que nous subissons depuis 2011.

La hausse importante de 5 % des charges nettes a fortement contribué à la détérioration globale des résultats.

Le bénéfice net de l'exercice a régressé de 5,74 % par rapport à 2015, n'offrant qu'un résultat net de **19,65 €** pour chaque part sociale.

La société a distribué en 2016 un dividende en baisse à 20,00 € par part sociale, soit une régression de 20 % de nos revenus nets en cinq ans.

Le report à nouveau représente cependant un mois et demi de résultat, en base 2016.

VALEUR ET MARCHÉ  
DES PARTS SOCIALES

Le prix moyen de la part, frais d'acquisition inclus, a légèrement progressé de 1,94 % au cours de l'exercice 2016, et le nombre de 23 274 parts échangées, soit 2 % du capital social, est resté au même niveau que l'exercice précédent.

Nous constatons que la valeur d'acquisition de la part, **426,67 €**, en fin d'année offrait un rendement annuel de 4,69 % sur la base des revenus distribués en 2016

CONCLUSION

La société de gestion nous avait présenté en 2013 un plan de dynamisation de notre parc immobilier, qui semble vouloir porter ses fruits, mais nous en attendons davantage.

Certes le taux d'occupation financier de nos immeubles est en très légère progression en 2016 en regard de 2015, néanmoins, ce frémissement positif est très insuffisant pour compenser l'augmentation des charges et les résultats nets financiers de PF1 ne cessent de baisser depuis 5 années.

Nous resterons donc très attentifs aux efforts concrets de la société de gestion pour améliorer le taux d'occupation de notre parc immobilier, et à la pertinence de ses arbitrages pour bonifier nos résultats, afin que notre S.C.P.I. retrouve sans tarder le lustre qui comblait nos attentes légitimes, car, au royaume actuel des placements financiers aveugles, nos investissements immobiliers ne doivent pas devenir borgnes.



Nous savons gré aux représentants de la Société de Gestion et au Commissaire aux comptes d'avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes, et notamment du rapport spécial relatant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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.

À l'issue de cet exercice, vous devrez procéder à l'élection de 3 membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à notre S.C.P.I., et leur engagement à représenter les associés auprès de la Société de gestion.

Jean PITOIS  
Président du Conseil  
de Surveillance de PF 1

AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 2 juin 2014, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2015.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES  
ANNUELS

Nous avons effectué notre 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. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions 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 nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du respect de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place. Nous avons vérifié le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.
- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier la concordance de ces valeurs avec celles déterminées par l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS  
SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 4 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes  
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI LA PARTICIPATION 1, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, votre société verse à PERIAL ASSET MANAGEMENT :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.  
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **3 671 674 €** hors taxes au cours de l'exercice 2016.
- Une commission de souscription versée par les acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles. En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.
- Une commission de cession égale à 7,66 % hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.  
Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Pour les cessions réalisées en 2016, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **225 108 €** hors taxes.

Fait à Paris, le 4 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes  
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

État du patrimoine (en € H.T.)

|                                                        | 31 déc 16              |                        | 31 déc 15              |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       | Valeurs bilantielles   | Valeurs estimées       |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                        |                        |                        |                        |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                        |                        |                        |                        |
| Terrains et Constructions locatives                    | + 486 638 927,52       | + 560 032 131,00       | + 478 720 990,02       | 548 051 000,00         |
| Immobilisations en cours                               | + 1 609 975,03         | +                      | + 1 609 975,03         |                        |
| <b>Charges à répart. sur plusieurs exercices</b>       |                        |                        |                        |                        |
| Commissions de souscription                            | +                      |                        | +                      |                        |
| Frais de recherche des immeubles                       | +                      |                        | +                      |                        |
| TVA non récupérable sur immob. locatives               | +                      |                        | +                      |                        |
| Autres frais d'acquisition des immeubles               | +                      |                        | +                      |                        |
| <b>Provisions liées aux placements immob.</b>          |                        |                        |                        |                        |
| Dépréciation except. d'immob. locatives                | -                      |                        | -                      |                        |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 3 667 607,82         |                        | - 5 237 765,18         |                        |
| Autres provisions pour risques et charges              | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>TOTAL 1</b>                                         | <b>484 581 294,73</b>  | <b>560 032 131,00</b>  | <b>475 093 199,87</b>  | <b>548 051 000,00</b>  |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>         |                        |                        |                        |                        |
| <b>Actifs immobilisés</b>                              |                        |                        |                        |                        |
| Associés capital souscrit non appelé                   | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations incorporelles                          | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations corporelles d'exploitation             | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Immobilisations financières                            | + 240 343,07           | + 240 343,07           | + 239 722,14           | + 239 722,14           |
| <b>Créances</b>                                        |                        |                        |                        |                        |
| Locataires et comptes rattachés                        | + 3 444 271,69         | + 3 444 271,69         | + 2 442 624,52         | + 2 442 624,52         |
| Autres créances                                        | + 13 554 234,08        | + 13 554 234,08        | + 11 451 164,35        | + 11 451 164,35        |
| Provis. pour dépréciation des créances                 | - 885 275,35           | - 885 275,35           | - 676 225,62           | - 676 225,62           |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                        |                        |                        |                        |
| Valeurs mobilières de placement                        | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Fonds de remboursement                                 | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Autres disponibilités                                  | + 4 266 987,71         | + 4 266 987,71         | + 2 853 809,54         | + 2 853 809,54         |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>              | <b>- 53 955,00</b>     | <b>- 53 955,00</b>     | <b>- 106 335,04</b>    | <b>- 106 335,04</b>    |
| <b>Dettes</b>                                          |                        |                        |                        |                        |
| Dettes financières                                     | - 54 020 779,20        | - 54 020 779,20        | - 34 610 914,08        | - 34 610 914,08        |
| Dettes d'exploitation                                  | - 11 509 498,51        | - 11 509 498,51        | - 11 193 663,64        | - 11 193 663,64        |
| Dettes diverses                                        | - 11 320 302,96        | - 11 320 302,96        | - 10 831 829,58        | - 10 831 829,58        |
| <b>TOTAL 2</b>                                         | <b>- 56 283 974,47</b> | <b>- 56 283 974,47</b> | <b>- 40 431 647,41</b> | <b>- 40 431 647,41</b> |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>       |                        |                        |                        |                        |
| Charges constatées d'avance                            | +                      | +                      | + 60 000,00            | + 60 000,00            |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices             | +                      | +                      | +                      | +                      |
| Produits constatés d'avance                            | - 94 741,94            | - 94 741,94            | - 49 976,94            | - 49 976,94            |
| <b>TOTAL 3</b>                                         | <b>- 94 741,94</b>     | <b>- 94 741,94</b>     | <b>10 023,06</b>       | <b>10 023,06</b>       |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES                            | 428 202 578,32         |                        | 434 671 575,52         |                        |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE                           |                        | 503 653 414,59         |                        | 507 629 375,65         |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

|                                                             | 01-janv-16<br>Situation<br>d'ouverture | Affectation résultat<br>N-1 | Autres<br>mouvements | 31-déc-16<br>Situation<br>de clôture |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES                                 |                                        |                             |                      |                                      |
| ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE                            |                                        |                             |                      |                                      |
| Capital                                                     |                                        |                             |                      |                                      |
| Capital souscrit                                            | 176 026 806,00                         |                             |                      | 176 026 806,00                       |
| Capital en cours de souscription                            |                                        |                             |                      |                                      |
| Primes d'émission                                           |                                        |                             |                      |                                      |
| Prime d'émission                                            | 129 723 570,30                         |                             |                      | 129 723 570,30                       |
| Prime d'émission en cours de souscription                   |                                        |                             |                      |                                      |
| Prélèvement sur prime d'émission                            | -7 533 355,53                          |                             | -3 086 226,00        | -10 619 581,53                       |
| Primes de Fusion                                            |                                        |                             |                      |                                      |
| Prime de Fusion                                             | 138 524 459,09                         |                             |                      | 138 524 459,09                       |
| Prélèvement sur prime de Fusion                             | - 5 116 184,36                         |                             |                      | - 5 116 184,36                       |
| Ecart d'évaluation                                          |                                        |                             |                      |                                      |
| Ecart de réévaluation                                       | 160 749,73                             |                             |                      | 160 749,73                           |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                |                                        |                             |                      |                                      |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable |                                        |                             |                      |                                      |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles     | -265 222,68                            |                             | -2 979 822,37        | -3 245 045,05                        |
| Réserves                                                    |                                        |                             |                      |                                      |
| Report à nouveau                                            | 3 894 350,84                           | -743 597,87                 |                      | 3 150 752,97                         |
| Résultat de l'exercice                                      | 23 992 195,13                          | -23 992 195,13              | 22 607 091,17        | 22 607 091,17                        |
| Acomptes sur distribution                                   | -24 735 793,00                         | 24 735 793,00               | -23 010 040,00       | -23 010 040,00                       |
| TOTAL GÉNÉRAL                                               | 434 671 575,52                         | -                           | -6 468 997,20        | 428 202 578,32                       |



LEVALLOIS-PERRET (92) «Le Wilson».

Compte de résultat (charges H.T.)

| CHARGES (HORS TAXES)                               | 31-déc-16     | Totaux<br>Partiels | 31-déc-15     | Totaux<br>Partiels |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| CHARGES IMMOBILIÈRES                               |               | 19 559 685,39      |               | 19 270 077,24      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits        | 10 117 967,81 |                    | 11 210 813,43 |                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif          | 807 458,33    |                    | 666 705,73    |                    |
| Grosses réparations                                | 4 976 629,85  |                    | 3 764 822,77  |                    |
| Autres charges immobilières                        | 3 657 629,40  |                    | 3 627 735,31  |                    |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ               |               | 12 443 926,40      |               | 10 981 560,33      |
| Diverses charges d'exploitation                    |               |                    |               |                    |
| Rémunération de la gérance - gestion de la société | 3 671 674,05  |                    | 3 647 431,95  |                    |
| Diverses charges d'exploitation                    | 4 851 673,73  |                    | 3 495 868,52  |                    |
| Dotations aux amortissements d'exploitation        |               |                    |               |                    |
| Amortissement / immob. locatives                   |               |                    |               |                    |
| Amortissement des frais recherche locataires       |               |                    |               |                    |
| Dotations aux provisions d'exploitation            |               |                    |               |                    |
| Provisions pour créances douteuses                 | 460 151,13    |                    | 380 877,89    |                    |
| Provisions pour grosses réparations                | 3 406 472,49  |                    | 3 351 046,93  |                    |
| Provisions pour risques et charges                 | 53 955,00     |                    | 106 335,04    |                    |
| AUTRES CHARGES                                     |               |                    |               |                    |
| CHARGES FINANCIÈRES                                |               | 973 879,86         |               | 765 399,80         |
| Charges financières diverses                       | 973 879,86    |                    | 765 399,80    |                    |
| Dotations aux amortissements et aux provisions     |               |                    |               |                    |
| CHARGES EXEPTIONNELLES                             |               | 144 494,87         |               | 29 563,14          |
| Charges exceptionnelles                            | 144 494,87    |                    | 29 563,14     |                    |
| Dotations aux amortissements et aux provisions     |               |                    |               |                    |
| TOTAL DES CHARGES                                  | 33 121 986,52 | 33 121 986,52      | 31 046 600,51 | 31 046 600,51      |
| BÉNÉFICE NET                                       |               | 22 607 091,17      |               | 23 992 195,13      |
| TOTAL GÉNÉRAL                                      |               | 55 729 077,69      |               | 55 038 795,64      |



BOULOGNE-BILLANCOURT (92), «Saint-Denis».

Compte de résultat (produits H.T.)

| PRODUITS (HORS TAXES)                                     | 31-déc-16     | Totaux<br>Partiels | 31-déc-15     | Totaux<br>Partiels |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE<br>ET PRODUITS ANNEXES |               | 47 194 713,48      |               | 48 926 808,01      |
| Produits de l'activité immobilière                        |               |                    |               |                    |
| Loyers                                                    | 36 400 409,75 |                    | 36 650 879,75 |                    |
| Charges facturées                                         | 10 117 967,81 |                    | 11 210 813,43 |                    |
| Produits annexes                                          | 676 335,92    |                    | 1 065 114,83  |                    |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION                            |               | 8 420 292,29       |               | 5 945 911,64       |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                  |               |                    |               |                    |
| Reprises de provisions d'exploitation                     |               |                    |               |                    |
| Provisions pour créances douteuses                        | 251 101,40    |                    | 629 309,99    |                    |
| Provisions pour grosses réparations                       | 4 976 629,85  |                    | 3 764 822,77  |                    |
| Provisions pour risques et charges                        | 106 335,04    |                    | 32 600,68     |                    |
| Transfert de charges d' exploitation                      | 3 086 226,00  |                    | 1 519 178,20  |                    |
| Autres produits                                           |               |                    |               |                    |
| PRODUITS FINANCIERS                                       |               | 6 600,18           |               | 123 652,87         |
| Divers produits financiers                                | 6 600,18      |                    | 123 652,87    |                    |
| Reprises de provisions sur charges financières            |               |                    |               |                    |
| PRODUITS EXEPTIONNELS                                     |               | 107 471,74         |               | 42 423,12          |
| Produits exceptionnels                                    | 107 471,74    |                    | 42 423,12     |                    |
| Reprises d'amortissements et provisions exeptionnels      |               |                    |               |                    |
| TOTAL DES PRODUITS                                        | 55 729 077,69 | 55 729 077,69      | 55 038 795,64 | 55 038 795,64      |
| PERTE NETTE                                               |               |                    |               |                    |
| TOTAL GÉNÉRAL                                             |               | 55 729 077,69      |               | 55 038 795,64      |



VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78), « Hélis ».



Outre les résolutions récurrentes d'ordre ordinaire visant notamment à l'approbation des rapports de gestion, du Conseil de Surveillance et du CAC, à l'approbation des comptes annuels (au 31 décembre 2016) et à la fixation du dividende, PERIAL vous soumet certaines résolutions extraordinaires.

Elles tendent notamment à modifier la dénomination sociale de votre SCPI afin de souligner son orientation sur le Grand Paris, à optimiser les conditions de réalisation des cessions d'actifs immobiliers (conformément aux règles posées par le Code Monétaire et Financier pour les SCPI), à augmenter la capacité de recours à l'emprunt de votre SCPI et à instaurer une commission de suivi et de pilotage des travaux en ligne avec le marché sans augmentation des honoraires à la charge de PF1.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE  
PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- Du rapport de la Société de Gestion.
- Du rapport du Conseil de Surveillance.
- Du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.
- Approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2016.
- 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 2016 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **22 607 091 €**.
- Donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| - Bénéfice de l'exercice :     | <b>22 607 091 €</b>  |
| - Report à nouveau antérieur : | <b>+ 3 150 753 €</b> |

soit,

|                     |
|---------------------|
| <b>25 757 844 €</b> |
|---------------------|

décide :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **23 010 040 €**
- D'affecter au report à nouveau : **2 747 804 €**

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2016 respectivement à **503 653 415 €** et à **598 586 205 €**.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise cette dernière

à procéder, lors du versement du 4ème acompte sur le résultat de l'exercice 2017, qui sera versé en janvier 2018, à la distribution totale ou partielle des réserves distribuables au titre des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles locatifs » existantes au 31 décembre 2017, à la condition que le montant de la réserve susvisée, arrêtée au 31 décembre 2017 et certifiée par le commissaire aux comptes, soit au moins égal au montant global de la distribution ainsi envisagée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de **12 000 €** la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- Fabrice BONGIOVANNI
- Philippe BONIN
- Didier DAVID
- Marc GENDRONNEAU
- Alain POUCH
- Société MANDDCIE – représentée par Monsieur MISSONNIER

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE  
SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de modifier la dénomination sociale de la SOCIETE et autorise la société de gestion à modifier corrélativement l'article 3 des statuts comme suit, le tout sous la condition suspensive de l'enregistrement de la marque correspondante :

« La dénomination sociale de cette société est : *[Etude de la nouvelle dénomination en cours afin de donner une orientation Grand Paris à la SOCIETE – le nom définitif sera transmis aux termes des convocations à l'Assemblée Générale Annuelle du 20 juin 2017]* »

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts – « Siège social » alinéa deux comme suit :

Ancienne version :

« Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris par simple décision de la société de gestion et, partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées à l'article 22 ci-après. »

Nouvelle version :

« Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et, partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées à l'article 22 ci-après. »

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide de compléter l'article 16 des statuts en ses dispositions relatives aux attributions de la société de gestion comme suit :

« [...] A cet égard, l'assemblée générale de la SOCIETE a conféré à la société de gestion tous pouvoirs pour décider et effectuer tous actes de disposition tels que échanges, aliénations, constitution de droits réels (en ce compris toute prise de sûretés et inscriptions correspondantes), acquisitions, conformément aux dispositions de l'article R.214-157 du CMF et délivrer des attestations indiquant que la SCPI agit dans la limite dudit article R.214-157 du CMF. »

DIXIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale autorise la société de gestion à assumer des dettes ou à procéder à des

acquisitions payables à terme dans la limite de 30 % de la dernière valeur d'expertise publiée et à modifier corrélativement partie de l'article 16 des statuts comme suit :

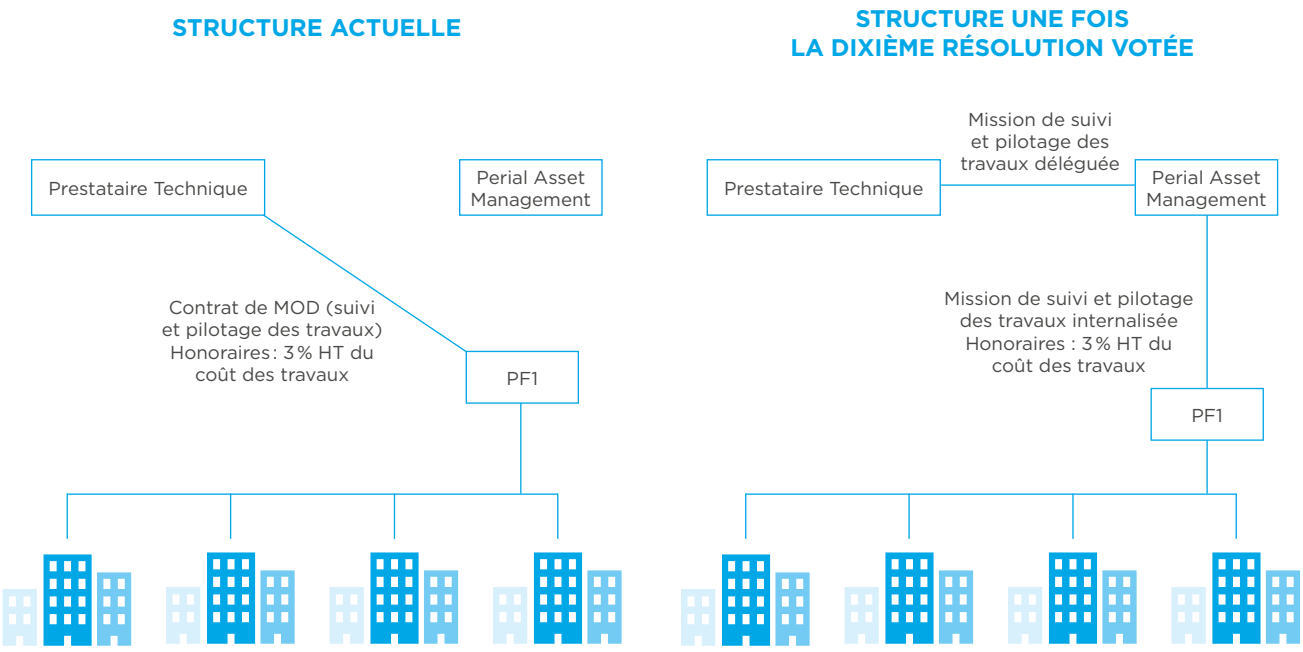
« [...] A ce titre, l'assemblée générale de la SOCIETE a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la SOCIÉTÉ [...] »

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 422-224 5°) du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, autorise la société de gestion à percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SOCIETE et compléter corrélativement l'article 19 des statuts comme suit :

« [...] Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. La société de gestion pourra également compléter ces missions par une mission internalisée de maîtrise d'œuvre d'exécution et, dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera portée à 5% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. »

HARMONISATION DE LA STRUCTURE AFIN DE L'ALIGNER SUR LA PRATIQUE DE MARCHÉ  
SANS MODIFIER LE NIVEAU DES HONORAIRES À LA CHARGES DE PF1



Ébauche uniquement

# ANNEXE COMPTABLE

—

# LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1

I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Acquisition de cinq immeubles en 2016 pour un montant total de **46 081 387 €**.
- Poursuite des cessions d'immeubles également en 2016 pour un prix de vente global de **33 602 922 €** avec une moins-value nette de **2 979 822 €**.

Au 31 décembre 2016 :

- L'« État du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1 fait apparaître une valeur bilantielle totale de **428 202 578 €** et une valeur estimée totale de **503 653 415 €**.
- Le bénéfice s'établit à **22 607 091 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **20,00 €**.
- Le capital social s'élève à **176 026 806 €**, divisé en 1150 502 parts de **153 €** chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société n'a pas appliqué par anticipation les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 16/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur défini notamment par l'arrêté du 26/04/1995 modifié par le Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999. 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-values latentes sur actifs financiers.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

Les honoraires de transaction 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 **4 022 277 €**, il se rattache à des constructions dont le montant est de **31 105 462 €**. Le terrain sis à Chassieu rue du Progrès acquis en 2004 pour un montant de **2 026 300 €**, loué par bail emphytéotique à la S.C.P.I. la Participation Foncière Opportunité a été vendu en 2016. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne font l'objet d'aucun amortissement.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait 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.

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

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

La Société CREDIT FONCIER EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 99 actualisations et 18 révisions quinquennales et 5 premières expertises.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

| Patrimoine (en €)         | GLOBAL      | PAR PART |
|---------------------------|-------------|----------|
| Valeur comptable          | 488 248 903 | 424,38   |
| Valeur vénale/expertise   | 560 032 131 | 486,77   |
| Valeur de réalisation     | 503 653 415 | 437,77   |
| Valeur de reconstitution* | 598 586 205 | 520,28   |

\*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,13 % sur 2016 et 6,90% sur 2015.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est resté inchangé à 0,70 % de la valeur comptable totale des immeubles pour 2016. 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.

III - TABLEAUX CHIFFRES (en Euros) IMMOBILISATIONS LOCATIVES

État de l'actif immobilisé

| Immobilisations locatives      | Valeur brute au 01/01/2016 | Acquisitions      | Diminutions       | Valeur brute au 31/12/2016 |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Terrains et immeubles locatifs | 459 520 685                | 42 918 096        | 34 983 991        | 467 454 790                |
| Agencements, aménagements      | 19 200 305                 | 1 339 923         | 1 356 090         | 19 184 138                 |
| Immobilisations en cours       | 1 609 975                  |                   |                   | 1 609 975                  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>480 330 965</b>         | <b>44 258 019</b> | <b>36 340 081</b> | <b>488 248 903</b>         |

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 2016       |                    | Valeurs 2015       |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | Comptables         | Estimées           | Comptables         | Estimées           |
| Bureaux                             | 459 181 994        | 510 022 131        | 429 340 070        | 477 450 000        |
| Locaux industriels et entrepôts     |                    |                    | 3 730 278          | 3 070 000          |
| Locaux commerciaux                  | 14 371 088         | 32 620 000         | 14 624 751         | 32 115 000         |
| Locaux d'activités                  | 14 695 821         | 17 390 000         | 30 609 566         | 33 390 000         |
| Terrains*                           |                    |                    | 2 026 300          | 2 026 000          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>488 248 903</b> | <b>560 032 131</b> | <b>480 330 965</b> | <b>548 051 000</b> |

\*Terrain situé à Chassieu.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 52 du présent document.

État des provisions

|                                     | Montant au 01/01/16 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice* | Montant au 31/12/16 |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Provisions pour grosses réparations | 5 237 765           | 3 406 472               | 4 976 629               | 3 667 609           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>5 237 765</b>    | <b>3 406 472</b>        | <b>4 976 629</b>        | <b>3 667 609</b>    |

\*Provisions utilisées



IVRY-SUR-SEINE (94) «Le Flavia».

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**  
Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

**CRÉANCES**  
*Créances locataires et comptes rattachés*

|                            | 2016             | 2015             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Solde locataires débiteurs | 2 400 439        | 1 861 060        |
| Dont locataires douteux*   | 1 264 752        | 1 411 175        |
| Factures à établir         | 999 200          | 578 171          |
| Provisions sur charges     | 44 633           | 3 394            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3 444 272</b> | <b>2 442 625</b> |

\*Soit une base HT de **915 039 €** provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de **885 275 €**.

*Autres créances*

|                                            | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créances fiscales et sociales              | 214 980           | 298 235           |
| Fournisseurs débiteurs                     | 7 217             | 2 399             |
| Débiteurs divers                           | 723 832           | 402 117           |
| Provisions sur charges versées aux syndics | 12 608 205        | 10 748 413        |
| Autres créances (Subventions à recevoir)   |                   |                   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>13 554 234</b> | <b>11 451 164</b> |

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**  
*Composition du portefeuille des valeurs mobilières de placement.*

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

*Autres disponibilités*

Une partie de la trésorerie est placée soit en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme, auprès de la banque Société Générale pour 420 K€ à fin 2016.

*Autres provisions*

|                                                      | Montant au 01/01/16 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Montant au 31/12/16 |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Provisions pour dépréciation des comptes locataires* | 676 226             | 460 151                 | 251 102                | 885 275             |
| Provisions pour risques et charges**                 | 106 335             | 53 955                  | 106 335                | 53 955              |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>782 561</b>      | <b>514 106</b>          | <b>357 437</b>         | <b>939 230</b>      |

**\*63 877 €** sur Atlantis Télévision, **67 306 €** pour Sapiens Consulting, 23 446 pour Kinztrans Express, 26 554 pour Finagaz et 29 328 pour People And Baby et 48 895 pour Acteo Formation.  
Principales reprises : **45 836 €** suite à la fin d'un litige avec le vendeur sur PFC, **80 361 €** de créances irrécouvrables et quelques règlements locataires dont GROUPAMA **62 724 €**.

**\*\*** La dotation couvre un litige locatif à 50 % sur un remboursement de loyers (procédure en cours).  
La reprise sur les litiges de 2016 a eu un impact positif sur le résultat de l'exercice de **54 835 €**.

**DETTES**  
*Dettes financières*

|                                         | 2016              | 2015              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts bancaires                      | 41 723 696        | 26 943 234        |
| Dépôts de garantie reçus des locataires | 7 626 465         | 7 659 152         |
| Soldes créditeurs de banques            | 4 670 618         | 8 528             |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>54 020 779</b> | <b>34 610 914</b> |

Les engagements hors bilan attachés à cet emprunt sont mentionnés dans un tableau ci-après.

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an   | 1 à 5 ans  | > 5 ans    | Total             |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|-------------------|
| <b>Emprunt à taux fixe.</b>         | -              | -          | -          | -                 |
| Emprunts amortissables.*            | 300 000        | 1 200 000  | 13 275 000 | 14 775 000        |
| Emprunts « in fine »                | -              | -          | -          | -                 |
| <b>Emprunts à taux variable.</b>    | -              | -          | -          | -                 |
| Emprunts amortissables.             | -              | -          | -          | -                 |
| Emprunts « in fine »**              |                | 26 880 000 |            | 26 880 000        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>300 000</b> |            |            | <b>41 655 000</b> |

| Ventilation des emprunts par nature d'actifs | Exercice N | Exercice N-1 |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| Emprunts immobiliers                         | 41 655 000 | 26 880 000   |
| Autres emprunts                              | -          | -            |

\*Deux emprunts souscrits en Mars 2016 à échéance du 21/06/2023 de 7 000 K€ et 8 000 K€ pour refinancer les immeubles de Neuilly et de Montigny le Bretonneux au taux fixe de 1,62 %, remboursé respectivement par trimestre 35 000 € et 40 000 €. Sur la dernière échéance du 21/06/2023 il restera à payer 6 020 K€ pour NEUILLY et 6 880 K€ pour MONTIGNY.

\*\* Emprunt in fine à taux variable à échéance au 31/05/2020 de 26 880 K€ souscrit en juin 2013 au taux euribor 3mois +1,75 %, couvert par un SWAP au taux de 1,3455 % pour 20160 K€.

*Dettes d'exploitation*

|                                            | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Comptes locataires créditeurs              | 2 941 373         | 3 027 630         |
| Locataires, provisions sur charges reçues  | 7 402 468         | 6 490 289         |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 1 165 658         | 1 675 745         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>11 509 499</b> | <b>11 193 664</b> |

*Dettes diverses*

|                                                 | 2016              | 2015              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dettes fiscales et sociales                     | 1 500 438         | 1 323 333         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 244 193           | 250 415           |
| Associés dividendes à payer                     | 6 620 648         | 6 585 768         |
| Créditeurs divers                               | 2 955 024         | 2 672 314         |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>11 320 303</b> | <b>10 831 830</b> |

**CAPITAUX PROPRES**

**Capital souscrit**  
176 026 806 € divisé en 1150 502 parts de 153 € de nominal

*Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission*

|                                                   | Montant au 01/01/16 | Variation de l'exercice | Montant au 31/12/16 |
|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Prime d'émission brute</b>                     | <b>129 723 570</b>  |                         | <b>129 723 570</b>  |
| Prélèvements sur prime d'émission                 |                     |                         |                     |
| - Frais d'acquisition des immeubles               | 7 562 487           | 3 086 227*              | 10 648 714          |
| - Tva non récupérable sur acquisition d'immeubles | -29 132             |                         | - 29 132            |
| <b>Total des prélèvements</b>                     | <b>7 533 356</b>    | <b>3 086 227</b>        | <b>10 619 583</b>   |
| <b>Prime d'émission nette</b>                     | <b>122 190 215</b>  | <b>- 3 086 227</b>      | <b>119 103 988</b>  |

\*Immeubles ELANCOURT 1, 2 et 3, BOULOGNE Route de la Reine et CAP CERGY.

**Prime de fusion**  
Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI PF2 par la SCPI PF1. Ce montant est sans changement par rapport au 31/12/2012.

*Prélèvements sur prime de fusion*

| Nature                                               | Montant            |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Prime de fusion brute</b>                         | <b>138 524 459</b> |
| Prélèvements sur prime de fusion                     |                    |
| Reconstitution report à nouveau PF2                  | 2 164 153          |
| Reconstitution provision pour grosses réparation PF2 | 1 713 096          |
| Versements et rompus                                 | 540 039            |
| Frais de fusion                                      | 698 896            |
| <b>Total des prélèvements</b>                        | <b>5 116 184</b>   |
| <b>Prime de fusion nette</b>                         | <b>133 408 275</b> |

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles

Les résultats sur cessions d’immeubles cumulés au 31 décembre 2016 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de **3 245 045 €** dont une moins-value de **2 979 822 €** (dont une plus-value nette de **2 727 158 €** :

| Immeubles                       | Valeur nette comptable | Prix de cession   | Impôt          | + Value           | - Value          |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
| PARIS Sebastopol                | 206 053                | 280 000           |                | 73 947            |                  |
| SAINT HERBLAIN Heliopolis       | 2 129 524              | 1 810 000         |                |                   | 319 524          |
| NICE burosud                    | 985 433                | 1 145 000         | 2 315          | 157 252           |                  |
| TOULOUSE Perisud                | 2 716 737              | 2 550 000         |                |                   | 166 737          |
| VALBONNE Espace Beethoven       | 1 409 945              | 942 423           |                |                   | 467 522          |
| GONESSE Grande couture          | 389 610                | 499 000           | 32 202         | 77 188            |                  |
| FONTENAY le FLEURY              | 253 664                | 371 600           |                | 117 936           |                  |
| PORTEFEUILLE SCANDOLA           | 10 241 622             | 12 619 640        | 206 258        | 2 171 760         |                  |
| PORTEFEUILLE SCANDOLA           | 16 202 299             | 11 646 761        |                |                   | 4 555 539        |
| ROISSY Belle Etoile             | 851 337                | 717 145           |                |                   | 134 192          |
| TOULOUSE Buropolis              | 34 184                 | 31 591            |                |                   | 2 593            |
| LABEGE GrandeBorne              | 114 194                | 114 415           |                | 221               |                  |
| AIX-LES-MILLES Wagner           | 433 749                | 564 490           | 1 888          | 128 853           |                  |
| LABEGE GrandeBorne              | 371 731                | 310 857           |                |                   | 60 874           |
|                                 | <b>36 340 081</b>      | <b>33 602 922</b> | <b>242 663</b> | <b>2 727 158</b>  | <b>5 706 980</b> |
| Moins value nette de l'exercice |                        |                   |                | <b>-2 979 822</b> |                  |

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2016 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015 de **23 992 195 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **24 735 793 €** et de prélever le solde, soit **743 598 €** sur le report à nouveau.

COMPTES DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

| Nature des charges                        | Montant           |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Charges diverses, fournitures et services | 1 914 172         |
| Taxes locatives (TOM, ...)                | 767 564           |
| <b>Total charges locatives</b>            | <b>2 681 736</b>  |
| Travaux, entretien courant                | 1 541 632         |
| Assurances                                | 188 354           |
| Taxes foncières                           | 4 206 321         |
| Taxes sur les bureaux en IDF              | 923 781           |
| Frais de procédures                       | 32 570            |
| Commissions et honoraires                 | 543 574           |
| <b>Total charges immobilières</b>         | <b>7 436 232</b>  |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>10 117 968</b> |

Autres charges immobilières

|                                                                | 2016             | 2015             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Charges de copropriétés                                        | 1 441 473        | 1 133 074        |
| Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)        | 116 406          | 149 004          |
| Impôts locaux, taxes bureaux ...                               | 1 779 822        | 1 995 740        |
| Autres (Assurances, honoraires divers, audit énergétiques ...) | 319 928          | 349 918          |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>3 657 629</b> | <b>3 627 735</b> |

Divers charges d'exploitations

|                                      | 2016             | 2015             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunération de la gérance           | 3 671 674        | 3 647 431        |
| Frais dépositaire                    | 52 391           | 51 024           |
| Honoraires Commissaire aux comptes   | 39 400           | 43 000           |
| Honoraires d'expertise des immeubles | 69 138           | 59 844           |
| Honoraires recherche locataire       | 290 201          | 491 365          |
| Honoraires divers**                  | 811 212          | 555 317          |
| Publicité et publication             | 101 130          | 113 993          |
| Frais de PTT                         | 30 513           | 26 270           |
| Services bancaires                   | 155 568          | 33 809           |
| C.E.T. (CVAE)                        | 345 760          | 295 845          |
| TVA non récupérable                  | 106 745          | 81 595           |
| Droits d'enregistrement**            | 2 529 552        | 986 498          |
| Rémunération conseil de surveillance | 12 000           | 12 000           |
| Pertes sur créances irrécupérables   | 73 270           | 504 979          |
| Commissions d'arbitrage              | 225 108          | 230 258          |
| Autres                               | 9 686            | 10 072           |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>8 523 348</b> | <b>7 143 300</b> |

\* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes  
\*\*Dont 3 086 226 € prélevés sur la prime d'émission.

Produits annexes

|                                               | 2016           | 2015             |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Charges forfaitaires                          | 342 682        | 325 975          |
| Remise en état facturées (départ locataires)* | 242 522        | 703 080          |
| État des lieux facturés                       | 4 162          | 34 634           |
| Divers facturations                           | 86 970         | 1 425            |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>676 336</b> | <b>1 065 115</b> |

\*Dont **236 307 €** neutralisé dans le compte de charges 604 600 et **34 948 €** déprécié dans les comptes locataires.

Transfert de charges d'exploitation

|                               | 2016             | 2015             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Frais d'acquisition immeuble* | 3 086 226        | 1 519 178        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3 086 226</b> | <b>1 519 178</b> |

\*Liés aux quatre acquisitions de l'exercice.

Charges et produits Financiers

| Éléments                                                   | Charges        | Produits     |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Intérêts sur emprunts*                                     | 926 002        |              |
| Agios bancaires                                            | 47 878         |              |
| Revenus dépôts à terme et certificats de dépôt, divers ... |                | 6 600        |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>973 880</b> | <b>6 600</b> |

\*Dont **323 773 €** dus au swap.

Charges et produits Exceptionnels

| Éléments                          | Charges        | Produits       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Locataires et dépôt de garantie   |                | 6 473          |
| Compte fournisseurs apurés        |                | 7 738          |
| Apurement comptes syndic          | 87 434         | 33 004         |
| Comdamnation procédures locatives | 51 600         |                |
| Apurement suspens dividendes      |                | 51 105         |
| Divers et rompus                  | 5 461          | 9 152          |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>144 495</b> | <b>107 472</b> |

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

Produits à recevoir

|                                  | Montant        |
|----------------------------------|----------------|
| Locataires et comptes rattachés* | 999 200        |
| Disponibilités                   | 9              |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>999 209</b> |

\*Essentiellement lié à des charges à refacturer

Charges à payer

|                                            | Montant          |
|--------------------------------------------|------------------|
| Intérêts courus sur emprunts               | 68 696           |
| Services bancaires                         | 7 729            |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 1 500 110        |
| Charges immobilières, dépositaire...       | 2 610 903        |
| Frais d'Assemblée Générale                 | 79 200           |
| Jetons de présence, divers...              | 12 000           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>4 278 639</b> |

Engagements hors bilan

|                                           | Montant           |
|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                 |                   |
| Engagements de Vente                      | 883 300           |
| Hypothèque conventionnelles*              | 18 795 600        |
| Engagements sur immeuble LEVALLOIS        | 26 880 000        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>46 558 900</b> |
| <b>Engagements reçus</b>                  |                   |
| Cautions reçues des locataires            | 1 781 352         |
| Ligne de caisse autorisée Banque Palatine | 10 000 000        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>11 781 352</b> |

\* Immeubles Levallois, Neuilly et Montigny-le-Bretonneux

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2016

BUREAUX  
PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

| Nom immeuble        | Surface<br>m² | Date<br>acquisition | Immeubles<br>31/12/2016 | Agencements<br>31/12/2016 | Prix revient<br>31/12/2015 | Prix revient<br>31/12/2016 | Locataires                                         |
|---------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|
| PARIS/ARTOIS        | 673 m²        | 1971                | 4 219 099,89            | 76 026 €                  | 4 295 126 €                | 4 295 126 €                | Multilocataires                                    |
| PARIS/BALZAC        | 321 m²        | 1969                | 2 050 551,92            | 284 448 €                 | 2 335 000 €                | 2 335 000 €                | UNIMA DISTRIUTION                                  |
| PARIS/BRUNEL        | 390 m²        | 2015                | 3 200 000,00            |                           | 3 200 000 €                | 3 200 000 €                | VACANT                                             |
| PARIS/CALAIS        | 2 187 m²      | 2015                | 10 240 636,92           |                           | 10 240 637 €               | 10 240 637 €               | Multilocataires dont<br>XERFI - DGT/CERP<br>FRANCE |
| PARIS/CONDAMINE     | 664 m²        | 1991                | 3 716 491,86            | 2 925 €                   | 3 716 492 €                | 3 719 417 €                | BPSLS                                              |
| PARIS/COURCELLES/22 | 189 m²        | 1972                | 1 217 290,62            | 13 759 €                  | 1 231 050 €                | 1 231 050 €                | CAP 5 CONSEIL                                      |
| PARIS/COURCELLES 88 | 410 m²        | 1985                | 1 668 757,79            | 247 793 €                 | 1 844 044 €                | 1 916 550 €                | Multilocataires                                    |
| PARIS/MARBEUF N=2   | 190 m²        | 1969                | 1 07 747,82             | 42 455 €                  | 150 203 €                  | 150 203 €                  | GROUPE MOBILIS                                     |
| PARIS/MARBEUF /N+3  | 207 m²        | 1969                | 162 947,40              |                           | 162 947 €                  | 162 947 €                  | SYMPHONYS<br>PARTNER                               |
| PARIS/PERGOLESE     | 331 m²        | 1986                | 387 416,71              | 117 975 €                 | 505 391 €                  | 505 391 €                  | S.F.G EXPERTISE                                    |
| PARIS/VIENNE        | 613 m²        | 1977                | 2 530 158,13            | 177 521 €                 | 2 707 679 €                | 2 707 679 €                | GEREP                                              |
| PARIS/VILLIERS      | 192 m²        | 1967                | 87 696,30               | 19 990 €                  | 107 686 €                  | 107 686 €                  | BANQUE BCP                                         |
| PARIS/BASTIAT       | 146 m²        | 1969                | 82 028,49               |                           | 82 028 €                   | 82 028 €                   | PAPETERIE<br>FINANCIERE                            |
| PARIS/MILAN         | 220 m²        | 1986                | 498 149,58              |                           | 498 150 €                  | 498 150 €                  | LYONESS FRANCE                                     |
| PARIS/MOUL.DES PRES | 424 m²        | 1976                | 568 379,78              | 255 200 €                 | 823 579 €                  | 823 579 €                  | SERVINCO                                           |
| PARIS/SAINT LAMBERT | 223 m²        | 1967                | 62 504,10               | 35 894 €                  | 98 398 €                   | 98 398 €                   | APETREIMC                                          |
| PARIS/SEBASTOPOL    | 1 485 m²      | 1979                | 5 028 209,27            | 535 229 €                 | 5 769 491 €                | 5 563 438 €                | Multilocataires                                    |
| PARIS/V. DU TEMPLE  | 3 736 m²      | 1977                | 10 650 094,39           | 2 535 265 €               | 13 185 359 €               | 13 185 359 €               | Multilocataires                                    |
| PARIS/VOLNEY        | 170 m²        | 1969                | 105 740,99              |                           | 105 741 €                  | 105 741 €                  | PROGRESSIO                                         |
| PARIS/ZOLA          | 205 m²        | 1986                | 254 589,86              |                           | 254 590 €                  | 254 590 €                  | Multilocataires                                    |

CROISSANT OUEST

|                         |          |      |               |           |              |              |                        |
|-------------------------|----------|------|---------------|-----------|--------------|--------------|------------------------|
| NANTERRE CLEMENCEAU PF7 | 5 565 m² | 1999 | 9 502 849,77  | 666 277 € | 10 169 127 € | 10 169 127 € | Multilocataires        |
| NANTERRE//ARRAS         | 903 m²   | 2011 | 5 320 000,00  |           | 5 320 000 €  | 5 320 000 €  | SEGULA<br>TECHNOLOGIES |
| SURESNES - 92150 -      | 4 286 m² | 2002 | 10 406 097,69 | 665 250 € | 11 071 347 € | 11 071 347 € | Multilocataires        |
| PUTEAUX/LE WILSON       | 6 007 m² | 2013 | 27 148 800,00 | 368 356 € | 27 158 749 € | 27 517 156 € | Multilocataires        |
| LEVALLOIS/A.FRANCE      | 1 077 m² | 1991 | 4 751 130,74  | 223 723 € | 4 974 854 €  | 4 974 854 €  | Multilocataires        |
| LEVALLOIS/LE WILSON     | 1 654 m² | 2012 | 8 554 000,00  | 77 873 €  | 8 603 768 €  | 8 631 873 €  | Multilocataires        |
| NEUILLY - GRAVIERS      | 2 060 m² | 2006 | 11 170 000,00 | 567 400 € | 11 737 400 € | 11 737 400 € | Multilocataires        |

BOUCLE NORD

|                    |          |      |               |           |              |              |                 |
|--------------------|----------|------|---------------|-----------|--------------|--------------|-----------------|
| ASNIERES/ANJOU     | 1 078 m² | 2015 | 2 650 988,05  |           | 2 650 988 €  | 2 650 988 €  | SIG COMBIBLOC   |
| CLICHY             | 6 718 m² | 1989 | 12 294 937,05 | 530 396 € | 12 825 333 € | 12 825 333 € | Multilocataires |
| GENNEVI./GRESILLON | 0 m²     | 1989 |               |           | 5 064 464 €  |              | VENTE TOTALE    |

BOUCLE SUD

|                               |          |      |               |           |              |              |                                                                   |
|-------------------------------|----------|------|---------------|-----------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| BOULOGNE/GALLIENI             | 3 433 m² | 1987 | 11 294 967,85 | 422 918 € | 11 717 886 € | 11 717 886 € | Multilocataires                                                   |
| BOULOGNE ROUTE DE LA REINE    | 2 259 m² | 2016 | 11 741 788,00 |           |              | 11 741 788 € | Multilocataires dont<br>TECFIT/ BANQUE<br>TRAVELEX<br>ACQUISITION |
| BOULOGNE BILLANCOURT/ST DENIS | 2 056 m² | 2010 | 8 463 000,00  |           | 8 463 000 €  | 8 463 000 €  | Multilocataires                                                   |
| BOULOGNE/THIERS               | 3 927 m² | 1988 | 13 845 056,84 | 644 632 € | 14 487 314 € | 14 489 689 € | Multilocataires                                                   |
| SEVRES/TROYON/PF3             | 1 379 m² | 2000 | 3 714 925,75  | 67 559 €  | 3 782 485 €  | 3 782 485 €  | Multilocataires                                                   |
| SEVRES/TROYON                 | 493 m²   | 2010 | 1 540 000,00  |           | 1 540 000 €  | 1 540 000 €  | MCA BUREAUTIQUE                                                   |

1ÈRE COURONNE

|                     |          |      |               |           |              |              |                 |
|---------------------|----------|------|---------------|-----------|--------------|--------------|-----------------|
| ARCUEIL             | 4 323 m² | 1988 | 6 742 393,13  | 504 460 € | 7 164 962 €  | 7 246 853 €  | Multilocataires |
| CHATILLON           | 1 696 m² | 1988 | 2 525 734,79  | 94 727 €  | 2 620 462 €  | 2 620 462 €  | Multilocataires |
| IVRY/GRANDCOING     | 5 176 m² | 1990 | 10 336 870,96 | 856 184 € | 11 193 055 € | 11 193 055 € | Multilocataires |
| IVRY/LE FLAVIA      | 1 636 m² | 2015 | 7 998 007,80  |           | 7 998 008 €  | 7 998 008 €  | FNAC            |
| MONTREUIL/LE MELIES | 3 120 m² | 1989 | 6 615 106,46  | 250 026 € | 6 865 133 €  | 6 865 133 €  | Multilocataires |

| Nom immeuble                     | Surface<br>m² | Date<br>acquisition | Immeubles<br>31/12/2016 | Agencements<br>31/12/2016 | Prix revient<br>31/12/2015 | Prix revient<br>31/12/2016 | Locataires                                                               |
|----------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2ÈME COURONNE                    |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                                          |
| CERGY - CAP CERGY                | 6 329 m²      | 2016                | 10 535 130,50           |                           |                            | 10 535 131 €               | Multilocataires<br>ACQUISITION                                           |
| ELANCOURT BUROPLUS 1             | 1 600 m²      | 2016                | 2 711 900,00            |                           |                            | 2 711 900 €                | AMETEK<br>ACQUISITION                                                    |
| ELANCOURT BUROPLUS 2             | 5 940 m²      | 2016                | 10 851 000,00           |                           |                            | 10 851 000 €               | Multilocataires dont<br>THALES/UNILABEL<br>ID SERVICE<br>ACQUISITION     |
| ELANCOURT BUROPLUS 3             | 3 719 m²      | 2016                | 7 056 600,00            |                           |                            | 7 056 600 €                | Multilocataires<br>dont DANFOSS/<br>LABORATOIRES<br>NEGMA<br>ACQUISITION |
| GUYANCOURT/JUPITER               | 1 896 m²      | 1991                | 3 192 513,38            | 179 583 €                 | 3 352 559 €                | 3 372 096 €                | Multilocataires                                                          |
| JOUY EN JOSAS                    | 2 973 m²      | 1988                | 3 858 201,00            | 214 264 €                 | 4 072 465 €                | 4 072 465 €                | Multilocataires                                                          |
| L'HAY LES ROSES                  | 3 663 m²      | 1996                | 6 956 581,85            |                           | 6 956 582 €                | 6 956 582 €                | Vacant                                                                   |
| LOGNES/MANDINET                  | 4 820 m²      | 1987                | 5 468 790,67            | 2 529 €                   | 5 471 320 €                | 5 471 320 €                | CONFORAMA FRANCE                                                         |
| MONTIGNY LE BRETONNEUX/<br>LEONI | 10 427 m²     | 2014                | 13 700 000,00           | 361 616 €                 | 13 703 430 €               | 14 061 616 €               | Multilocataires dont<br>LEONI WRING WIRING<br>SYSTEMS/AVANIS             |
| MONTIGNY LE B./CAPRICORNE        | 2 568 m²      | 1987                | 3 507 418,76            | 169 260 €                 | 3 676 679 €                | 3 676 679 €                | Multilocataires                                                          |
| NOISY/MAILLE NORD 2 /PF7         | 2 622 m²      | 2005                | 3 637 760,00            | 683 314 €                 | 4 321 074 €                | 4 321 074 €                | ORANGE                                                                   |
| ROISSY/LES REFLETS               | 401 m²        | 1995                | 497 601,45              |                           | 497 601 €                  | 497 601 €                  | Vacant                                                                   |
| ROISSY/BELLE ETOILE              | 984 m²        | 1988                | 947 704,23              | 83 176 €                  | 1 876 708 €                | 1 030 880 €                | Multilocataires<br>VENTE PARTIELLE                                       |
| VELIZY/HÉLIS                     | 7 166 m²      | 1997                | 8 045 401,82            | 9 588 154 €               | 17 611 878 €               | 17 633 555 €               | Vacant                                                                   |
| RESTE DE L'ILE-DE-FRANCE         |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                                          |
| COURCOURONNES/BRIARD             | 2 544 m²      | 2010                | 2 550 000,00            |                           | 2 550 000 €                | 2 550 000 €                | Vacant                                                                   |
| RÉGION NORD                      |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                                          |
| BEAUVAIS                         | 2 126 m²      | 1988                | 2 360 120,63            |                           | 2 360 121 €                | 2 360 121 €                | Multilocataires                                                          |
| BOIS GUILLAUME                   | 781 m²        | 1989                | 815 729,94              | 13 716 €                  | 829 446 €                  | 829 446 €                  | Vacant                                                                   |
| LILLE/LE TIGRE/GARE              | 1 261 m²      | 1987                | 1 847 258,10            | 30 308 €                  | 1 877 566 €                | 1 877 566 €                | Multilocataires                                                          |
| MARCQ EN BAROEUL/LA MARQUE       | 2 953 m²      | 2010                | 4 174 845,62            |                           | 4 174 846 €                | 4 174 846 €                | Multilocataires                                                          |
| VILL. D'A./EUROPARC              | 972 m²        | 1990                | 1 095 904,64            | 13 007 €                  | 1 108 912 €                | 1 108 912 €                | DECATHLON                                                                |
| VILL. D'A./Technop des Prés      | 776 m²        | 1996                | 700 000,00              | 250 201 €                 | 950 201 €                  | 950 201 €                  | DECATHLON PRO                                                            |
| VILL. D'A./8 MAI/Cousinerie      | 2 456 m²      | 1986                | 1 341 551,35            | 34 335 €                  | 1 375 887 €                | 1 375 887 €                | Multilocataires                                                          |
| RÉGION SUD                       |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                                          |
| AIX/PICHAURY/EUROPARC            | 951 m²        | 1999                | 1 151 773,77            |                           | 1 151 774 €                | 1 151 774 €                | Vacant                                                                   |
| AIX LES MILLES/WAGNER            | 4 964 m²      | 1989                | 5 245 743,51            | 15 434 €                  | 5 694 926 €                | 5 261 177 €                | Multilocataires<br>VENTE PARTIELLE                                       |
| LYON/VAISE/CARRE ST P.           | 2 502 m²      | 1991                | 4 144 975,00            | 358 340 €                 | 4 290 000 €                | 4 503 315 €                | Multilocataires                                                          |
| MONTPELLIER/BEC                  | 3 149 m²      | 1986                | 3 535 171,37            | 343 253 €                 | 3 820 493 €                | 3 878 424 €                | FINEDUC                                                                  |
| MONTPELLIER/ PARTHENA            | 1 059 m²      | 1989                | 1 396 595,85            | 177 618 €                 | 1 574 213 €                | 1 574 213 €                | Multilocataires                                                          |
| MONTPELLIER/CLOS DES MUSES       | 2 553 m²      | 2007                | 4 649 414,22            | 242 039 €                 | 4 891 454 €                | 4 891 454 €                | Multilocataires                                                          |
| NICE/CASSIN/BUROSUD              | 1 043 m²      | 1986                | 1 255 154,12            | 205 629 €                 | 2 446 216 €                | 1 460 783 €                | CENTRE REEDUC<br>ARENAS                                                  |
| VALBONNE/ ATHENA                 | 1 782 m²      | 1982                | 1 819 225,64            | 303 797 €                 | 2 123 023 €                | 2 123 023 €                | Multilocataires                                                          |
| VALBONNE/COLL. SOPHIA PF1        | 828 m²        | 2003                | 921 000,00              | 25 730 €                  | 946 730 €                  | 946 730 €                  | DOLBY FRANCE SAS                                                         |
| VALBONNE/ESPACE BEETHOVEN        | 3 531 m²      | 1987                | 3 940 295,66            | 55 495 €                  | 5 405 736 €                | 3 995 791 €                | Multilocataires                                                          |
| RÉGION SUD EST                   |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                                          |
| BRON/CITADELLES                  | 940 m²        | 1989                | 990 014,01              | 131 327 €                 | 1 121 341 €                | 1 121 341 €                | Multilocataires                                                          |
| GRENOBLE/BERNIN/PARC FONT.       | 2 929 m²      | 2007                | 4 562 500,00            |                           | 4 562 500 €                | 4 562 500 €                | Multilocataires                                                          |
| LYON/ARTILLERIE/H.VALLEE         | 4 014 m²      | 1986                | 4 588 118,59            | 236 353 €                 | 4 824 471 €                | 4 824 471 €                | Multilocataires                                                          |
| LYON/BERJON                      | 1 534 m²      | 1969                | 1 475 269,67            | 24 730 €                  | 1 500 000 €                | 1 500 000 €                | PREFECTURE<br>DE POLICE                                                  |

| Nom immeuble                       | Surface<br>m² | Date<br>acquisition | Immeubles<br>31/12/2016 | Agencements<br>31/12/2016 | Prix revient<br>31/12/2015 | Prix revient<br>31/12/2016 | Locataires                                |
|------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| LYON/CHALLENGE/DEBOURG             | 3 557 m²      | 1986                | 3 441 671,48            | 391 966 €                 | 3 833 637 €                | 3 833 637 €                | Multilocataires dont<br>GIE BIOSPHERE     |
| MACON                              | 1 451 m²      | 1985                | 1 545 638,21            |                           | 1 545 638 €                | 1 545 638 €                | Vacant                                    |
| ST MARTIN/HELIOPOLIS               | 2 010 m²      | 1989                | 1 914 080,88            | 85 919 €                  | 2 000 000 €                | 2 000 000 €                | Multilocataires                           |
| <b>RÉGION SUD OUEST</b>            |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                           |
| BORDEAUX/EXPOBURO<br>-RDC+1ER      | 966 m²        | 1987                | 857 646,98              | 60 360 €                  | 918 007 €                  | 918 007 €                  | Multilocataires                           |
| BORDEAUX/BUR PARC/<br>DOMERGUE     | 2 154 m²      | 1989                | 2 083 698,91            | 155 368 €                 | 2 239 067 €                | 2 239 067 €                | Multilocataires                           |
| COLOMIERS                          | 3 860 m²      | 2007                | 7 444 487,36            |                           | 7 444 487 €                | 7 444 487 €                | Multilocataires                           |
| COLOMIERS/BAT A/PF3                | 2 924 m²      | 2008                | 5 488 600,00            |                           | 5 488 600 €                | 5 488 600 €                | SOPRA STERIA<br>GROUP                     |
| LABEGE /GRANDE BORNE               | 5 179 m²      | 1987                | 4 217 107,48            | 499 525 €                 | 5 202 557 €                | 4 716 633 €                | Multilocataires<br><b>VENTE PARTIELLE</b> |
| MERIGNAC/HELIOPOLI                 | 1 148 m²      | 1987                | 1 144 063,75            | 81 941 €                  | 1 226 005 €                | 1 226 005 €                | Cultura                                   |
| MERIGNAC/KENNEDY                   | 2 722 m²      | 1995                | 2 080 007,43            | 767 530 €                 | 2 847 537 €                | 2 847 537 €                | Multilocataires                           |
| TOULOUSE/VILLET                    | 0 m²          | 1985                |                         |                           | 2 716 737 €                |                            | <b>VENTE TOTALE</b>                       |
| TOULOUSE/BUROPOLIS /<br>VAUQUELIN  | 3 187 m²      | 1987                | 2 742 879,33            | 224 565 €                 | 3 001 628 €                | 2 967 444 €                | Multilocataires<br><b>VENTE PARTIELLE</b> |
| TOULOUSE/BASSO COMB/<br>CAMBOULIVE | 2 435 m²      | 2002                | 3 450 000,00            | 4 729 €                   | 3 450 000 €                | 3 454 729 €                | ENEDIS                                    |
| TOULOUSE/CENTRAL PARC              | 4 264 m²      | 1988                | 4 392 310,73            | 388 384 €                 | 4 780 694 €                | 4 780 694 €                | Multilocataires                           |
| <b>RÉGION EST</b>                  |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                           |
| ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN             | 2 201 m²      | 2007                | 4 227 500,00            |                           | 4 227 500 €                | 4 227 500 €                | QUINTILES BENEFIT<br>FRANCE               |
| METZ /TECHNOPOLE/ BELIN            | 794 m²        | 1986                | 680 283,16              | 63 309 €                  | 743 592 €                  | 743 592 €                  | Multilocataires                           |
| STRASBOURG/CEDRES/MAYER            | 1 980 m²      | 1986                | 1 737 918,80            | 117 890 €                 | 1 855 808 €                | 1 855 808 €                | Multilocataires                           |
| STRASBOURG/EUROP. MEINAU           | 964 m²        | 1990                | 1 066 380,88            | 42 948 €                  | 1 109 329 €                | 1 109 329 €                | EURO PROTECTION<br>SURVEILLANCE           |
| <b>RÉGION OUEST</b>                |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                           |
| NANTES/ACROPOLE                    | 6 737 m²      | 1987                | 7 891 769,88            | 174 503 €                 | 8 066 272 €                | 8 066 272 €                | Multilocataires                           |
| NANTES/BARTHOU-TARD. PF3           | 2 859 m²      | 2007                | 7 058 901,82            |                           | 7 058 902 €                | 7 058 902 €                | POLE EMPLOI GSSI                          |
| RENNES/LAENNEC                     | 2 314 m²      | 2008                | 4 716 138,92            | 55 524 €                  | 4 739 611 €                | 4 771 663 €                | Multilocataires                           |
| SAINT HERBLAIN /HELIOPOLIS         | 0 m²          | 1987                |                         |                           | 2 129 524 €                |                            | <b>VENTE TOTALE</b>                       |
| SAINT HERBLAIN/ATLANTIS            | 1 346 m²      | 1988                | 1 230 652,04            | 78 872 €                  | 1 309 524 €                | 1 309 524 €                | Vacant                                    |
| <b>RÉGION CENTRE</b>               |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                           |
| BOURGES                            | 2 333 m²      | 1985                | 2 330 562,00            | 226 134 €                 | 2 552 986 €                | 2 556 696 €                | Multilocataires                           |
| ORLEANS LA CHAP. ST M. HELIOP      | 926 m²        | 1987                | 998 248,17              | 12 101 €                  | 1 010 350 €                | 1 010 350 €                | BUREAU VERITAS                            |
| TOTAL BUREAUX                      | 230 887       |                     | 431 722 960             | 27 459 034 €              | 429 340 070 €              | 459 181 994 €              |                                           |

ACTIVITÉ

|                          |          |      |              |           |             |             |                                       |
|--------------------------|----------|------|--------------|-----------|-------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>PARIS</b>             |          |      |              |           |             |             |                                       |
| PARIS/BAGNOLET           | 2 771 m² | 1980 | 1 678 442,70 | 674 941 € | 2 353 384 € | 2 353 384 € | Multilocataires                       |
| <b>RÉGION PARISIENNE</b> |          |      |              |           |             |             |                                       |
| GENNEVILLIER/GALLIENI    | 0 m²     | 1989 | 0,00         | 30 725 €  | 6 271 883 € | 30 725 €    | <b>VENTE TOTALE</b>                   |
| GONESSE                  | 564 m²   | 1988 | 301 827,99   | 1 743 €   | 6 931 81 €  | 303 571 €   | S.I.S.T.V.O<br><b>VENTE PARTIELLE</b> |
| HERBLAY                  | 0 m²     | 1990 |              |           | 6 517 461 € |             | <b>VENTE TOTALE</b>                   |
| IVRY/MICHELET            | 9 047 m² | 1986 | 7 480 439,30 | 101 228 € | 7 525 474 € | 7 581 667 € | Multilocataires                       |
| LES ULIS                 | 0 m²     | 1996 |              |           | 2 821 710 € |             | <b>VENTE TOTALE</b>                   |

PROVINCE

|                                 |          |      |              |            |              |              |                 |
|---------------------------------|----------|------|--------------|------------|--------------|--------------|-----------------|
| BORDEAUX/INNOLAC/JEANNE-<br>NEY | 3 726 m² | 1987 | 2 068 079,54 | 202 574 €  | 2 270 654 €  | 2 270 654 €  | Multilocataires |
| ST MARTIN/ACTIALP/TOUR 27       | 3 482 m² | 1988 | 2 079 500,62 | 76 320 €   | 2 155 821 €  | 2 155 821 €  | Multilocataires |
| TOTAL ACTIVITÉ                  | 19 590   |      | 13 608 290 € | 1087 531 € | 30 609 566 € | 14 695 821 € |                 |

| Nom immeuble                   | Surface<br>m² | Date<br>acquisition | Immeubles<br>31/12/2016 | Agencements<br>31/12/2016 | Prix revient<br>31/12/2015 | Prix revient<br>31/12/2016 | Locataires                                                 |
|--------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>COMMERCE</b>                |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| <b>PARIS</b>                   |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| PARIS/BALARD                   | 701 m²        | 1995                | 3 350 000,00            |                           | 3 350 000 €                | 3 350 000 €                | Multilocataires                                            |
| PARIS/BEAUSEJOUR               | 194 m²        | 1969                | 107 556,75              | 1 189 €                   | 108 746 €                  | 108 746 €                  | TRINITY                                                    |
| PARIS/BELLEVILLE               | 381 m²        | 1979                | 791 699,72              |                           | 791 700 €                  | 791 700 €                  | Multilocataires                                            |
| PARIS/DAMREMONT                | 76 m²         | 1969                | 38 950,72               |                           | 38 951 €                   | 38 951 €                   | BOULINGUIEZ                                                |
| PARIS/DOMBASLE                 | 145 m²        | 1973                | 70 897,07               | 213 €                     | 71 111 €                   | 71 111 €                   | LA PALETTE                                                 |
| PARIS/ENTREP. 54               | 457 m²        | 1976                | 820 280,64              |                           | 820 281 €                  | 820 281 €                  | ERTECO FRANCE                                              |
| PARIS/ENTREPRE. 61             | 281 m²        | 1970                | 1 234 104,03            | 15 896 €                  | 1 250 000 €                | 1 250 000 €                | NEMO                                                       |
| PARIS/MONTPARNASSE             | 474 m²        | 1970                | 1 548 746,87            | 1 253 €                   | 1 550 000 €                | 1 550 000 €                | Multilocataires                                            |
|                                |               |                     |                         |                           |                            |                            | Multilocataires                                            |
| PARIS/PH. AUGUSTE              | 4 325 m²      | 1968                | 811 791,02              | 34 485 €                  | 846 276 €                  | 846 276 €                  | DONT CONFORAMA<br>FRANCE/P.A.D/<br>PRÉFECTURE<br>DE POLICE |
|                                |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| PARIS/THEATRE                  | 78 m²         | 1967                | 26 983,48               |                           | 26 983 €                   | 26 983 €                   | TP NUTRITION                                               |
| <b>RÉGION PARISIENNE</b>       |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| DRANCY                         | 1 232 m²      | 1983                | 2 116 064,51            | 9 147 €                   | 2 125 211 €                | 2 125 211 €                | Multilocataires                                            |
| EVRY/COMMUNES/EPINETTES        | 307 m²        | 1981                | 386 013,52              | 16 400 €                  | 402 414 €                  | 402 414 €                  | Multilocataires                                            |
| EVRY/COMMUNES/OREE DU BOIS     | 124 m²        | 1981                |                         |                           |                            |                            | BEN JEBARA NAJIB                                           |
| EVRY/COMMUNES/ROCHEFORT        | 188 m²        | 1981                |                         |                           |                            |                            | Multilocataires                                            |
| FONTENAY LE FLEURY             | 311 m²        | 1983                | 358 809,14              |                           | 612 473 €                  | 358 809 €                  | Multilocataires                                            |
| RAMBOUILLET/GAL. COMM.         | 1 256 m²      | 1984                | 1 406 885,19            | 147 143 €                 | 1 554 028 €                | 1 554 028 €                | Multilocataires                                            |
| VINCENNES                      | 228 m²        | 1979                | 411 818,08              |                           | 411 818 €                  | 411 818 €                  | MILLEPAGES                                                 |
| <b>PROVINCE</b>                |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| MERIGNAC/ARES                  | 595 m²        | 1985                | 664 761,08              |                           | 664 761 €                  | 664 761 €                  | Multilocataires                                            |
| TOTAL COMMERCE                 | 11 353        |                     | 14 145 362 €            | 225 726 €                 | 14 624 751 €               | 14 371 088 €               |                                                            |
| <b>ENTREPÔT</b>                |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| CHASSIEU/MONTGOLFIER           | 0 m²          | 1976                |                         |                           | 2 582 249 €                |                            | <b>VENTE TOTALE</b>                                        |
| VENISSIEUX/INDUSTRIE           | 0 m²          | 1974                |                         |                           | 1 148 029 €                |                            | <b>VENTE TOTALE</b>                                        |
| TOTAL ENTREPÔT                 |               |                     |                         |                           | 3 730 277,78 €             |                            |                                                            |
| <b>TERRAIN</b>                 |               |                     |                         |                           |                            |                            |                                                            |
| CHASSIEU LUMIÈRE bail a const. | 0 m²          | 2004                |                         |                           | 2 026 300 €                |                            | <b>VENTE TOTALE</b>                                        |
| TOTAL TERRAIN                  |               |                     |                         |                           | 2 026 300 €                |                            |                                                            |
| TOTAL GÉNÉRAL                  | 261 830,71 m² |                     | 459 476 612 €           | 28 772 291 €              | 480 330 965 €              | 488 248 903 €              |                                                            |

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeubles en raison des arbitrages en cours ou à venir. Toutefois, la Société de Gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Ébauche uniquement



**PERIAL**

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

