

# Rapport Annuel 2005

## Buroboutic



FIDUCIAL

# **BUROBOUTIC**

Société Civile de Placement Immobilier  
régie par les articles L214-50 à L214-84, L231-8 à L231-21 et L732-7  
et le décret n° 71-524 du 01/07/1971 modifié

Capital au 31/12/2005 : 84 600 000 €

---

## **Assemblée Générale Ordinaire du 18 Mai 2006**

---

### **Exercice 2005**

Siège social : 20 place de l'Iris - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. : 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 07 86 99  
339 967 476 RCS Nanterre

# Organes de gestion et de contrôle

---

## **Société de Gestion :**

Société FIDUCIAL GERANCE  
Siège social : 20, place de l'Iris - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux :  
130, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS  
Tél. : 01 53 93 60 80 - Fax : 01 53 96 93 33  
E-mail : gestion.associés.scpi@fiducial.fr  
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr  
Messagerie vocale : 01 53 93 62 50

Président Directeur Général : Michèle SEPHONS

## **Conseil de Surveillance :**

Léon BARUC, Président  
François LALLONDER, Vice-Président  
Serge BESNARD  
Marie-Christine BONNEMAIN  
André JAY  
François LABORDE  
Gérard POISSON  
Dany PONTABRY  
Alain SCHMITT  
Albert SCHMITT  
SCI ROVAAR représentée par Jean-Pierre ROQUAIS  
Société AXA France Vie représentée par  
Anne SCHWARZ

Luc CHAUMAT, Président honoraire

## **Co-Commissaires aux Comptes titulaires :**

Cabinet Paul CASTAGNET  
9, rue de l'Echelle  
75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

Cabinet ESCOFFIER  
40, rue Laure Diebold  
69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

# Sommaire Sommaire

## Rapport de la Société de Gestion

<input type="checkbox"/> <b>Conjoncture</b> .....	Page 4
<input type="checkbox"/> <b>Marché des parts</b>	Page 5
- Evolution du capital .....	Page 6
- Marché secondaire .....	
<input type="checkbox"/> <b>Patrimoine</b>	Page 6
- Répartition géographique et par nature .....	Pages 7 à 10
- Composition du patrimoine .....	Page 10
- Arbitrages .....	Page 11
- Investissements .....	Page 12
- Expertises - Valeurs de réalisation et de reconstitution .....	
<input type="checkbox"/> <b>Gestion des immeubles</b>	Pages 12 et 13
- Situation locative .....	Page 14
- Contentieux .....	Pages 14 à 16
- Travaux .....	
<input type="checkbox"/> <b>Performances</b>	Page 16
- Revenus distribués et rendement .....	Page 17
- Evolution par part des résultats financiers - Fiscalité .....	
<input type="checkbox"/> <b>Résultats</b> .....	Page 18
<input type="checkbox"/> <b>Organisation et contrôle</b> .....	Pages 18 et 19
<input type="checkbox"/> <b>OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier)</b> .....	Page 19

## Comptes annuels et annexes

<input type="checkbox"/> <b>Comptes annuels</b> .....	Pages 20 à 27
<input type="checkbox"/> <b>Annexes aux comptes annuels</b> .....	Pages 28 à 31

## Rapports des Commissaires aux Comptes

<input type="checkbox"/> <b>Rapport général</b> .....	Page 32
<input type="checkbox"/> <b>Rapport spécial</b> .....	Page 33

## Rapport du Conseil de Surveillance .....

Pages 34 et 35

## Assemblée Générale Ordinaire

<input type="checkbox"/> <b>Projet de résolutions</b> .....	Pages 35 et 36
---	----------------



# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2005 et vous relater l'activité de votre Société au cours de cet exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, les arbitrages et investissements ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous liront leur rapport général et leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le

rapport du Conseil de Surveillance pour lequel vous aurez à désigner quatre membres dans le cadre du renouvellement partiel annuel.

Nous évoquerons également les caractéristiques des OPCl (Organisme de Placement Collectif Immobilier) définies par l'Ordonnance n° 2005-1978 du 13 Octobre 2005 ainsi que les modalités de transformation des SCPI en OPCl mentionnées dans ce même texte.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

## CONJONCTURE

Tous les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que 2005 a été une bonne année pour les marchés immobiliers, qu'ils se positionnent sur le secteur résidentiel, l'immobilier d'entreprise ou les commerces, ou encore l'immobilier direct ou la pierre-papier.

Les conditions de financement favorables et l'afflux de capitaux (français et étrangers) ont dopé le marché de l'investissement qui a enregistré un niveau historique avec 15,7 milliards d'euros placés en France en immobilier d'entreprise. C'est 30 % de plus qu'en 2004.

Les SCPI ont bénéficié de ce courant porteur et ont également battu des records de collecte avec 1,484 milliards d'euros, soit une progression de 29 % en un an.

Face à cette abondance de capitaux disponibles, la concurrence entre investisseurs s'est fait nettement ressentir et a eu pour effet un relèvement des prix et une baisse très significative des taux de rendement, tandis que les valeurs locatives affichaient une relative stabilité.

Dans un tel contexte, certes favorable mais incitant à la

vigilance, avoir adopté une politique de diversification, tant sectorielle que géographique, est un avantage qui permet de réduire les écarts de taux de rendement selon la nature ou la localisation des actifs et d'atteindre ainsi un bon équilibre.

De façon générale, les SCPI continuent à afficher d'excellentes performances même si, compte tenu de l'environnement conjoncturel décrit plus haut, leur rendement s'inscrit à la baisse avec une moyenne de 6,72 % pour les SCPI de revenu contre 6,97 % en 2004.

La valorisation des patrimoines et la demande soutenue d'achat de parts de SCPI ont par ailleurs fortement influencé l'évolution du prix des parts qui atteint en moyenne, pour ces mêmes SCPI, + 5,49 %, soit 2 points de plus qu'en 2004.

Ainsi, la performance globale moyenne des SCPI de revenu atteint 12,21 % en 2005.

Avec une performance globale de 19,03 %, votre Société se distingue en prenant la première place des SCPI de sa catégorie (murs de magasins).



## MARCHÉ DES PARTS

### Evolution du capital

La dixième augmentation de capital, dont la période de souscription était initialement prévue du 14 juin 2004 au 15 Juin 2005, a été clôturée par anticipation le 30 Mars 2005, date à laquelle l'intégralité des parts émises était souscrite.

Le montant global des capitaux collectés au titre de cette opération a représenté 10.566.900 € répartis sur 58.705 parts de 180 € de prix d'émission. Du 1<sup>er</sup> Janvier au 30 Mars 2005, la collecte, dont le rythme s'est fortement accéléré, s'est élevée à 4.740.300 €.

Au terme de cette émission de parts, le capital social a été porté à 84.600.000 € et la capitalisation à 101.520.000 € répartis sur 564.000 parts.

En dépit d'une demande soutenue, il est apparu prudent d'attendre d'avoir investi les fonds collectés avant de poursuivre la collecte. Un afflux trop rapide de capitaux aurait pu, en effet, compromettre les résultats de votre Société, compte tenu de l'allongement des délais nécessaires à la recherche d'investissements dans un marché très concurrentiel et marqué par une forte baisse des taux de rentabilité.

L'exercice s'est donc achevé sans reprise des augmentations de capital.

Date de création : 1987

### Evolution du capital (en euros)

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)
2001	36 446 130	0	238 210	2 741	–
2002	36 446 130	0	238 210	2 693	–
2003	75 794 250 (*)	39 348 120 (*)	505 295 (*)	3 954 (*)	–
2004	80 649 750	4 855 500	537 665	4 114	582 660
2005	84 600 000	3 950 250	564 000	4 151	474 030

\* Après fusion-absorption des SCPI BUROBOUTIC, IMMERIS et FORCE IMMOBILIERE

# Rapport de la Société de Gestion

## Marché secondaire

Le marché secondaire s'est caractérisé par un volume de transactions beaucoup moins important que l'an dernier, les cédants étant peu nombreux. Les ordres d'achat restant très supérieurs aux ordres de vente et la reprise d'une émission de parts nouvelles n'ayant pu être annoncée avant la clôture de l'exercice, on a constaté une surenchère sur le prix d'exécution émanant des acheteurs.

De ce fait, le prix d'exécution a enregistré une progression de 11,73 % en un an, passant de 162 € (179,46 € frais inclus) au 31.12.04 à 181 € (200,51 € frais inclus) au 31.12.05. Il est

rappelé à cette occasion que le prix cédant le plus bas de ces dernières années était de 134 € au 2<sup>ème</sup> trimestre 2001 ; depuis cette date, le prix de la part a augmenté de plus de 35 %.

Au cours de l'exercice, 12.764 parts ont été échangées par confrontation des ordres d'achat et de vente (contre 20.799 parts en 2004). Le volume global de ces échanges a représenté 2.454.111 € contre 3.721.061 € en 2004.

## Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions € H.T.
2001	4 607	1,93%	6 086	0
2002	4 422	1,86%	1 395	5 722
2003	7 605	1,51%	2 343	70 900
2004	20 799	3,87%	311	167 951
2005	12 764	2,37%	452	110 766

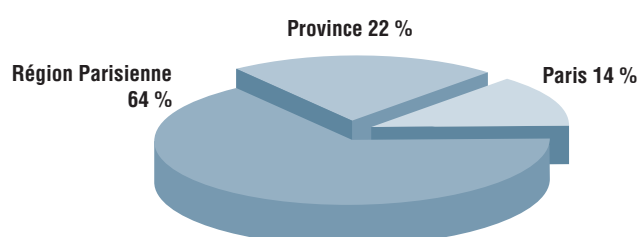
## PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2005, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 82.953 m<sup>2</sup> répartie sur 188 immeubles, et compte 340 locataires environ. Les investissements et les arbitrages réalisés au cours de l'exercice ont permis de

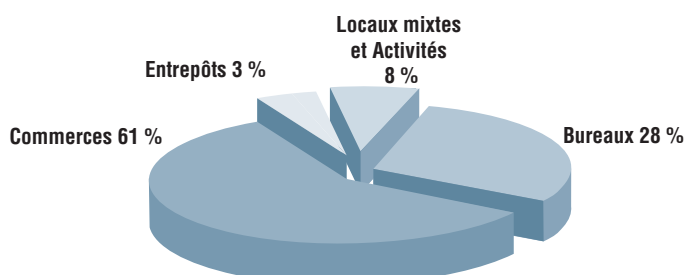
conserver sensiblement la même diversification sectorielle et n'ont eu aucune incidence sur la répartition géographique de votre patrimoine.

## Composition du patrimoine immobilier en valeur vénale au 31 décembre 2005

### Répartition géographique



### Répartition par nature



## Composition du patrimoine au 31 décembre 2005

Immeuble	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droit en Euros	Complément d'Immobilisation en Euros	Coût Total Brut en Euros	Coût Total Net d'Amortissements en Euros
<b>COMMERCES A PARIS</b>						
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	1	48	169 000	0	169 000	169 000
4, rue Hérold 75001 PARIS	1	27	165 400	8 693	174 093	174 093
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	1	105	185 000	0	185 000	185 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	1	62	144 000	0	144 000	144 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	1	35	72 000	4 036	76 036	74 859
1, rue Brantôme 75003 PARIS	2	106	286 000	0	286 000	286 000
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	2	127	193 491	0	193 491	193 491
Le Quartier de l'horloge 75003PARIS	1	51	152 449	0	152 449	152 449
17, place des Vosges 75004 PARIS	1	50	358 000	0	358 000	358 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	1	35	440 000	0	440 000	440 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	1	28	147 000	0	147 000	147 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	2	45	186 046	9 968	196 014	196 014
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	1	30	203 531	5 884	209 415	209 415
16, rue Duvivier 75007 PARIS	1	43	107 000	0	107 000	107 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	1	225	280 000	0	280 000	280 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	1	45	78 000	0	78 000	78 000
17, rue Victor Masse 75009PARIS	1	42	90 073	876	90 949	90 949
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	1	91	133 000	0	133 000	133 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	1	62	132 000	0	132 000	132 000
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	1	30	60 203	46	60 249	60 249
122 avenue de la République 75011 PARIS	1	104	131 417	4 637	136 054	136 054
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	1	29	78 609	2 071	80 680	80 680
27, rue Louis Braille 75012 PARIS	1	43	48 000	0	48 000	48 000
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	1	46	104 000	0	104 000	104 000
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	3	342	645 402	164 534	809 935	804 779
33/35, avenue Stéphane Pichon 75013 PARIS	1	123	172 000	0	172 000	172 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	1	69	109 000	0	109 000	109 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	1	58	159 000	0	159 000	159 000
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	1	30	78 000	0	78 000	78 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
26, rue Poussin 75016 PARIS	2	85	134 000	0	134 000	134 000
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	1	60	90 000	0	90 000	90 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	2	95	154 000	0	154 000	154 000
44, rue de la Jonquière 75017 PARIS	1	61	102 000	15 047	117 047	116 671
129, rue Legendre 75017 PARIS	1	62	96 000	0	96 000	96 000
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	1	127	372 738	0	372 738	372 738
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	1	129	650 195	0	650 195	650 195
61, rue Ramey 75018 PARIS	1	66	141 000	0	141 000	141 000
53, rue du Poteau 75018 PARIS	2	106	117 000	0	117 000	117 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	2	48	81 000	0	81 000	81 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	1	64	101 000	0	101 000	101 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	1	20	76 000	0	76 000	76 000
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	1	215	680 000	0	680 000	680 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	1	45	101 000	0	101 000	101 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	1	200	210 000	0	210 000	210 000
104, rue d'Avron 75020 PARIS	1	118	519 851	0	519 851	519 851
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>	<b>56</b>	<b>3 702</b>	<b>8 901 405</b>	<b>215 792</b>	<b>9 117 197</b>	<b>9 110 487</b>
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>						
51 - 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	3	496	633 944	15 245	649 189	649 189
Lieudit Les Routoires 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	2	1 200	1 010 737	0	1 010 737	1 010 737
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	1	89	71 380	0	71 380	71 380
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	3	351	758 546	0	758 546	758 546
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	1	198	167 000	0	167 000	167 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	1	68	64 000	0	64 000	64 000
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	1	180	388 101	0	388 101	388 101
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	1	109	129 582	0	129 582	129 582
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	1	231	112 050	4 539	116 589	116 589
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	1	40	121 959	7 966	129 925	129 925
2, place Abbé Porcaro 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	60	135 000	0	135 000	135 000
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	20	165 000	0	165 000	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	115	156 000	0	156 000	156 000
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	58	100 000	0	100 000	100 000
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	2	75	176 079	0	176 079	176 079
1ter, rue Raymond Greban 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	48	112 050	0	112 050	112 050
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	55	180 805	0	180 805	180 805
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	1	250	231 000	0	231 000	231 000
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	1	1 084	807 980	12 207	820 187	820 187

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2005

Immeuble	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droit en Euros	Complément d'Immobilisation en Euros	Coût Total Brut en Euros	Coût Total Net d'Amortissements en Euros
C.C. du Plan du Troux 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	5	287	556 577	4 617	561 194	561 194
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	2	191	191 000	0	191 000	191 000
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	1	600	285 232	176 823	462 055	462 055
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	2	120	117 386	0	117 386	117 386
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	1	37	29 000	0	29 000	29 000
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	1	221	380 300	77	380 377	380 377
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	3	233	190 000	0	190 000	190 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	5	444	505 000	0	505 000	505 000
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	1	248	490 428	-1 265	489 163	489 163
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	1	67	56 177	0	56 177	56 177
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	3	680	669 797	0	669 797	669 797
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	3	242	307 178	0	307 178	307 178
Route d'Andrézy 78300 CARRIERES S/POISSY	2	1 200	731 755	45 933	777 688	775 974
C.C. Les Nouveaux Horizons 78310 MAUREPAS ELANCOURT	1	0	256 000	0	256 000	256 000
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	6	910	788 382	343	788 725	788 725
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	2	285	635 000	0	635 000	635 000
190, avenue de la République 78500 SARTROUVILLE	1	120	128 000	0	128 000	128 000
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	2	57	120 700	2 088	122 788	122 788
C.C. de ST Nom La Breteche 78860 ST NOM LA BRETECHE	2	270	331 413	1 235	332 648	332 648
ZAC du Canal 91000 COURCOURONNES	1	65	39 778	0	39 778	39 778
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	1	105	73 000	0	73 000	73 000
Rue Féray 91100 CORBEIL ESSONNES	3	168	208 266	30 008	238 275	211 514
69 - 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	3	360	637 000	0	637 000	637 000
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	9	637	586 929	38 496	625 425	599 862
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	458	442 102	0	442 102	442 102
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	807	876 582	0	876 582	876 582
7, rue Raoul Dautry Bt B - RDC 91190 GIF SUR YVETTE	1	70	205 806	0	205 806	205 806
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	4	1 875	746 000	0	746 000	746 000
Les Noues de Seine 91350 GRIGNY	5	3 067	2 213 499	0	2 213 499	2 213 499
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY	1	1 043	945 184	229	945 413	945 413
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	2	690	548 816	2 996	551 812	551 812
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	2	213	168 000	0	168 000	168 000
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	2	96	251 091	2 833	253 924	253 924
C. Commercial de la Plaine 92140 CLAMART	14	692	296 000	0	296 000	267 356
C.C. de la Plaine 92140 CLAMART	5	254	325 354	1 749	327 103	262 031
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	4	252	340 504	495	340 999	340 999
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	4	131	341 638	9 411	351 049	351 049
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	1	42	80 000	0	80 000	80 000
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	3	245	472 592	88 840	561 432	561 432
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	2	107	348 000	0	348 000	348 000
14, rue Athime 92380 GARCHES	1	66	106 714	15 514	122 229	113 590
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	2	192	540 000	0	540 000	540 000
30, rue de Normandie 92600 ANSIERES	1	69	167 694	0	167 694	167 694
Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	2	121	162 835	0	162 835	162 835
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	1	50	83 344	1 281	84 624	84 624
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	1	42	73 633	0	73 633	73 633
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	2	162	350 633	55 798	406 431	406 431
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	12	1 320	1 547 310	36 151	1 583 461	1 583 461
15 - 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	7	632	925 562	115 891	1 041 453	1 033 529
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	435	481 667	1 445	483 113	483 113
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	76	126 860	23 716	150 576	127 864
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	2	235	406 277	14 186	420 462	420 462
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	1	145	240 107	20 091	260 198	260 198
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	1	129	61 000	0	61 000	61 000
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	1	71	60 000	0	60 000	60 000
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	1	83	358 973	0	358 973	358 973
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	4	220	255 000	0	255 000	255 000
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	1	71	55 644	0	55 644	55 644
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	1	1 535	670 000	0	670 000	670 000
6 rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE	1	30	71 718	0	71 718	71 718
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	1	80	176 000	0	176 000	176 000
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	5	395	716 417	23 642	740 060	726 729
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	5	465	170 000	0	170 000	170 000
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	2	169	278 000	0	278 000	278 000
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	1	450	349 870	473	350 344	350 344
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	1	1 500	1 520 000	0	1 520 000	1 520 000
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	236	158 547	0	158 547	158 547
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN	12	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	1 138 578
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	4	2 846	1 920 858	48 422	1 969 279	1 923 545
<b>Sous Total Commerces Loyers Annuels HT en Région Parisienne</b>	<b>214</b>	<b>35 996</b>	<b>35 538 485</b>	<b>872 910</b>	<b>36 411 395</b>	<b>36 165 301</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2005

Immeuble	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droit en Euros	Complément d'Immobilisation en Euros	Coût Total Brut en Euros	Coût Total Net d'Amortissements en Euros
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>						
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	3	1 676	904 129	0	904 129	904 129
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	1	220	220 000	9 740	229 740	226 899
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	4	2 472	2 260 000	0	2 260 000	2 260 000
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	3	450	654 387	0	654 387	654 387
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	2	108	42 000	0	42 000	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	4	238	128 000	0	128 000	128 000
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	1	1 200	714 986	3 074	718 060	718 060
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	1	89	101 859	0	101 859	101 859
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	1	237	220 000	0	220 000	220 000
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>20</b>	<b>6 690</b>	<b>5 245 361</b>	<b>12 814</b>	<b>5 258 176</b>	<b>5 255 335</b>
<b>TOTAL COMMERCES LOYERS ANNUELS HT 5 599 596 €</b>						
<b>BUREAUX A PARIS</b>						
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	1	180	593 000	0	593 000	593 000
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	1	110	440 000	19 047	459 047	454 444
64, rue de Crimée 75019 PARIS	1	145	116 000	0	116 000	116 000
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>3</b>	<b>435</b>	<b>1 149 000</b>	<b>19 047</b>	<b>1 168 047</b>	<b>1 163 444</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>						
10, Cours des Roches 77420 NOISIEL	8	869	1 054 222	28 338	1 082 559	1 082 559
21 bis rue d'Hennemont 78100 ST GERMAIN EN LAYE	7	393	492 000	39 410	531 410	525 211
35, rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	180	186 000	0	186 000	186 000
20/22 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	4	426	700 089	22 441	722 531	717 292
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	2	328	346 000	0	346 000	346 000
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	1	145	152 000	0	152 000	152 000
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	5	1 032	1 356 796	227 869	1 584 665	1 521 946
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	1	946	869 373	221 192	1 090 566	1 018 750
12, avenue Gabriel Péri 78360 MONTESSON	2	803	1 020 036	47 044	1 067 080	1 058 373
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	2	1 550	1 700 000	233 143	1 933 143	1 873 453
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	1	229	599 000	0	599 000	599 000
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	1	62	77 999	0	77 999	77 999
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	2	344	584 441	8 961	593 402	593 402
17/19, rue Jeanne Braconnier 92360 MEUDON	1	592	890 000	7 097	897 097	895 027
20 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	1	670	1 200 000	0	1 200 000	1 200 000
ZAC de PARIS NORD II 95970 ROISSY BAT C	7	810	840 000	0	840 000	840 000
ZAC de PARIS NORD II 95970 ROISSY BAT E	5	810	840 000	7 739	847 739	845 804
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>51</b>	<b>10 189</b>	<b>12 907 957</b>	<b>843 233</b>	<b>13 751 190</b>	<b>13 532 817</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>						
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	5	670	780 000	44 200	824 200	819 258
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1	781	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	3	819	490 000	72 510	562 510	547 741
ZAC du Grand Noble 31700 TOULOUSE BLAGNAC	1	1 243	1 160 000	4 888	1 164 888	1 164 399
Rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	1	374	400 000	0	400 000	400 000
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	1	1 251	1 400 000	0	1 400 000	1 400 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	1	465	600 000	0	600 000	600 000
ZAC de Maupertuis 38240 MEYLAN	1	913	830 000	26 907	856 907	845 696
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1	1 392	1 370 000	0	1 370 000	1 370 000
12, Avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	2	1 152	900 000	74 143	974 143	963 519
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	1	303	286 000	0	286 000	286 000
10 rue Marc Petit 69002 LYON	1	132	275 000	0	275 000	274 446
8 rue Maryse Bastié 69500 BRON	1	1 039	1 130 000	0	1 130 000	1 130 000
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>20</b>	<b>10 534</b>	<b>10 921 000</b>	<b>222 648</b>	<b>11 143 648</b>	<b>11 101 058</b>
<b>TOTAL BUREAUX LOYERS ANNUELS HT 2 425 676 €</b>						

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2005

Immeuble	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droit	Complément d'immobilisation	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>						
57 bis avenue de l'Europe 77184 EMERAINVILLE	2	325	250 000	0	250 000	250 000
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	2	540	322 000	0	322 000	322 000
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	1	1 313	1 005 000	0	1 005 000	1 005 000
8-10 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	1	325	300 000	0	300 000	300 000
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	1	280	260 000	0	260 000	260 000
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1	2 133	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
17, rue du Contrat Social 92600 ASNIERES	3	976	1 240 000	66 860	1 306 860	1 298 710
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	4	810	480 000	0	480 000	480 000
14, rue Paul Painlevé 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	674	320 000	0	320 000	320 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne</b>	<b>16</b>	<b>7 376</b>	<b>5 477 000</b>	<b>66 860</b>	<b>5 543 860</b>	<b>5 535 710</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE</b>						
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	1	429	220 000	70 337	290 337	272 903
Parc d'Activités Roosevelt 69120 VAULX EN VELIN	1	467	270 000	0	270 000	270 000
19, rue du 35ème Régiment 69500 LYON BRON	1	1 696	1 200 000	14 784	1 214 784	1 211 334
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province</b>	<b>3</b>	<b>2 592</b>	<b>1 690 000</b>	<b>85 121</b>	<b>1 775 121</b>	<b>1 754 237</b>
<b>TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES</b>	<b>19</b>	<b>9 968</b>	<b>7 167 000</b>	<b>151 981</b>	<b>7 318 981</b>	<b>7 289 947</b>
<b>ENTREPÔTS EN REGION PARISIENNE</b>						
6, rue des Frères Lumière 78370 PLAISIR	1	1 347	580 000	0	580 000	580 000
Pars d'activités des Bellevues 95000 CERGY	1	4 094	2 000 000	5 557	2 005 557	2 003 473
<b>Sous Total Entrepôts en Région Parisienne</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>5 557</b>	<b>2 585 557</b>	<b>2 583 473</b>
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>5 557</b>	<b>2 585 557</b>	<b>2 583 473</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>385</b>	<b>82 953</b>	<b>84 410 208</b>	<b>2 343 982</b>	<b>86 754 190</b>	<b>86 201 861</b>

## Arbitrages

Les cessions réalisées au cours de l'exercice se sont élevées à 2.513.684 € portant sur 3.515 m<sup>2</sup>. Les biens concernés sont les suivants :

- un immeuble de bureaux de 2.835 m<sup>2</sup> sis **boulevard Saint Roch à AVIGNON (84)**, vendu le 4 mai 2005 au prix net vendeur de 1.350.000 € correspondant à la valeur d'apport au moment de la fusion. Il était évalué 1.250.000 € au 31.12.2004. N'étant plus situé dans un secteur de bureaux depuis le développement d'un parc tertiaire proche de la nouvelle gare TGV, cet immeuble a été transformé pour l'essentiel en logements par son acquéreur. Un différé de paiement partiel, rémunéré sur la base d'un taux de 8 % l'an, a été accordé à ce dernier pour tenir compte des délais d'obtention des autorisations administratives liées au changement de destination,
- un plateau de bureaux de 265 m<sup>2</sup>, vacants depuis près de deux ans, sis **135 route de la Reine à BOULOGNE (92)**, dont le loyer potentiel ne laissait espérer qu'une faible rentabilité par rapport au prix d'acquisition. Compte tenu de cette situation, ce bien avait été évalué à 630.000 € au 31.12.2004. Il a pu être cédé à un prix très supérieur dans la mesure où l'offre d'achat émanait d'une société voulant occuper les lieux. La cession est intervenue le 14 novembre 2005 sur la base d'un prix net vendeur de 850.000 €, dégageant une plus-value fiscale brute, avant abattement, de 170.000 € (la valeur d'apport avait été fixée à 680.000 € lors de la fusion en 2003),

- un ensemble de six boutiques (lots 99 - 100 - 101 - 160 - 162 et 166) totalisant une surface de 415 m<sup>2</sup>, situées dans le centre ville de **TREMBLAY (95)**, dont les ventes, échelonnées de juin à novembre, se sont élevées globalement à 313.685 €. Elles étaient évaluées à 267.675 € au 31.12.2004. Il est rappelé que la décision de se séparer de ces commerces, prise en concertation avec votre Conseil de Surveillance, est motivée par un fort taux de contentieux et une faible rentabilité. D'autres ventes se poursuivront en 2006 au fur et à mesure de la libération des locaux.

Nous rappelons que, pour éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais sont prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

La politique d'arbitrage va se poursuivre en 2006. D'autres actifs pourront être vendus en fonction de leur situation locative et des opportunités qui se présentent, dans l'intérêt de votre Société.

C'est pourquoi, comme chaque année, nous vous demandons de reconduire l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la cession d'un ou plusieurs actifs. Nous vous demandons également de bien vouloir approuver la résolution prévoyant un complément d'honoraires de gestion forfaitaire de 50.000 € HT pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage réalisés au cours de l'exercice 2005.



## Investissements

Les recherches d'investissements se sont opérées dans un marché particulièrement difficile et concurrentiel, face à une demande accrue de la part des investisseurs, tant privés qu'institutionnels.

Les nouveaux investissements ne devant pas être de nature à compromettre le niveau de distribution de revenus, de nombreux dossiers, dont les prix étaient trop élevés ou les rentabilités trop basses, ont été écartés tout au long de l'année, notamment en matière de commerces où les taux de rendement ont chuté de manière spectaculaire.

A la fin de l'exercice, les fonds collectés au titre de l'augmentation de capital étaient investis ou engagés à hauteur de 87 %. Les immeubles sélectionnés répondent aux critères de sélection définis dans la politique d'investissement de votre Société, notamment en ce qui concerne la diversification et la sécurité locative.

Nous vous indiquons ci-après les principales caractéristiques :

- des opérations acquises avant la fin de l'exercice :

• **26.10.2005** : un local commercial sis **10 rue Marc Antoine Petit à LYON 2<sup>ème</sup> (69)**, au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation construit en 1989 sur un terrain appartenant aux Hospices Civils de Lyon (bail à construction de 99 ans), d'une surface de 130 m<sup>2</sup> + locaux annexes (caves, 3 garages doubles et 1 simple). Le locataire est le Cabinet CIARE, société de courtage d'assurance filiale du Groupe APRIL (loyer annuel HT : 31.246 €). Prix de vente : 275.000 € hors droits et frais d'acte. Rentabilité : 10,68 % acte en mains.

• **15.12.2005** : un plateau de bureaux de 780 m<sup>2</sup> sis **350 avenue du Club Hippique à AIX EN PROVENCE (13)**, au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf en copropriété à usage de bureaux. Ces locaux sont loués par bail ferme de 9 ans aux ASSÉDIC des Bouches du Rhône (loyer annuel HT : 101.624 €). Prix de vente : 1.300.000 € HT, hors TVA (récupérable), honoraires et frais d'acte. Rentabilité moins élevée (7,63 % acte en mains) mais compensée par une bonne sécurité locative.

• **28.12.2005** : un immeuble indépendant de 2.132 m<sup>2</sup>, à usage d'activités et de bureaux, sis **ZAC de la Noue Rousseau à SAINT MICHEL SUR ORGE (91)**. Le locataire est la Société FENWICK LINDE, (équipements de levage et de manutention) occupant l'immeuble depuis sa construction en 1994 (nouveau bail à effet du 01.10.05 avec période ferme de 6 ans ; loyer annuel : 135.000 € HT). Prix de vente : 1.300.000 €, hors droits, frais d'acte et honoraires. Rentabilité nette : 9,34 %.

- ainsi que des engagements signés en 2005 sans que la réitération des actes de vente ait pu intervenir avant le 31 Décembre :

• quatre boutiques sises **23/39 rue Camille Desmoulins à CACHAN (94)**, au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation à construire, moyennant un prix global de 1.084.865 €, hors TVA (récupérable) et frais d'acte. S'agissant d'une opération en VEFA (vente en état futur d'achèvement), les contrats de réservation ont été signés le 9 décembre 2005 avec versement d'un dépôt de garantie égal à 5 %. Le solde du prix de vente est payable à hauteur 15 % à la signature de l'acte de vente (entre juin et septembre 2006) et 80% à la livraison (4<sup>ème</sup> trimestre 2007 et 1<sup>er</sup> trimestre 2008). La rentabilité prévisionnelle devrait être supérieure à 8 % net selon les prix pratiqués à ce jour dans ce quartier très commerçant de la ville,

• un immeuble de bureaux sis **27 Allée Lavoisier à VILLENEUVE D'ASCQ (59)**, construit en 1998, d'une surface de 764 m<sup>2</sup> répartie sur 2 niveaux. Cet immeuble est loué à 3 locataires dont la société ADIDAS (50 % des surfaces) qui a renouvelé son bail à effet de juillet 2006. Loyers globaux : 90.694 € HT / an. Prix de vente : 975.000 €, hors droits, frais d'acte et honoraires. Rentabilité : 8,47 % acte en mains. La réitération de l'acte authentique est intervenue le 18 Janvier 2006,

• deux boutiques de 275 m<sup>2</sup> et 136 m<sup>2</sup>, **112 et 188 avenue Franklin Roosevelt à BRON (69)**, commune limitrophe de LYON, au rez-de-chaussée de deux immeubles neufs à usage d'habitation. Les locataires sont respectivement la société PIERA PROMOTION (promoteur) et ADEQUAT (agence d'intérim). Loyers de base globaux : 61.625 € HT / an avec progressivité sur 3 ans. Rentabilité nette : 7,68 % calculée sur le loyer moyen des trois premières années et 8,30 % calculée sur le loyer de base. Les actes de vente ont été signés le 2 Mars 2006.

Toutes ces opérations ont été financées exclusivement par les fonds provenant de l'augmentation de capital sans faire appel au crédit. Il ne faut toutefois pas exclure d'avoir recours, ponctuellement, à des emprunts pour les futurs investissements tant que les taux de crédit resteront bas.

C'est pourquoi, nous vous demandons de reconduire l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite de 10 % des fonds propres de la SCPI.

Au 31.12.2005, le montant des capitaux restant dus au titre des trois emprunts contractés pour financer, de 2001 à 2003, les acquisitions des immeubles de la rue Maryse Bastié à BRON, de la rue Simon Bolivar à PARIS et de SARTROUVILLE, s'élevaient à 443.134,63 € représentant 0,47 % des fonds propres de la Société (94.749.385,75 €).

# Rapport de la Société de Gestion

## Expertises

Le Cabinet Expertises Galtier a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des immeubles, conformément à la réglementation.

Le montant des évaluations s'établit au 31 décembre 2005 à 91.387.000 € hors droits, soit 96.870.220 € en tenant compte des droits de mutation.

A périmètre égal, le patrimoine s'est revalorisé de 7,20 %.

En tenant compte des biens immobiliers acquis au cours de l'exercice, il a progressé de 13 %.

Les plus fortes hausses ont été enregistrées sur les commerces pour tenir compte de la baisse des taux de rendement sur le marché de l'investissement.

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la société est passée à 179,38 € / part (contre 168,46 € en 2004) et la valeur de reconstitution à 208,02 € (contre 195,70 €).

## Valeurs de réalisation et de reconstitution

En euros	Montant global en euros	Montant par part en euros
<b>Valeur comptable de la Société</b>	<b>94 749 386</b>	<b>168,00</b>
Capitaux propres comptables au 31/12/2005.....	94 749 386	
<b>Valeur de réalisation de la Société</b>	<b>101 172 218</b>	<b>179,38</b>
Valeur comptable .....	94 749 386	
Coût historique des immobilisations .....	86 266 736	
Valeur actuelle des immobilisations (expertises hors droits) .....	91 451 875	
Provisions pour grosses réparations .....	1 237 694	
<b>Valeur de reconstitution de la Société</b>	<b>117 325 264</b>	<b>208,02</b>
Valeur de réalisation .....	101 172 218	
Frais de reconstitution des immeubles .....	5 487 112	
Frais de reconstitution de la Société.....	10 665 933	

## GESTION DES IMMEUBLES

### Situation locative

Au cours de l'exercice 2005, les recettes locatives ont enregistré une augmentation de 5,27 % puisqu'elles ont atteint 8.716.877 € contre 8.280.344 € l'année précédente. Cet accroissement est lié, pour partie, à l'incidence des investissements réalisés fin 2004, ainsi qu'à la progression de l'indice du coût de la construction qui sert de base à la révision annuelle des loyers.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 172.854 € dont 82.000 € au titre des indemnités de déspecialisation négociées lors des cessions de droit au bail.

Les relocations et les renouvellements de baux ont porté en 2005 sur 8.133 m<sup>2</sup>, dont 3.031 m<sup>2</sup> pour les renouvellements, soit près de 10 % de la superficie du patrimoine.

On a pu constater une légère augmentation des valeurs locatives sur l'ensemble des relocations, à l'exception de deux sites qui ont enregistré des variations extrêmes, à savoir : rue de la Boétie à PARIS (+ 58 %) et rue des Frères Lumière à PLAISIR (- 42 %).



Les mouvements les plus significatifs, en terme de surfaces, sont repris dans les tableaux suivants :

## RELOCATIONS

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE EFFET DU BAIL
ORLEANS LA SOURCE (45100) 12 avenue Claude Guillemin	Bureaux	426 m <sup>2</sup> 726 m <sup>2</sup>	20/02/2005 01/03/2005
ST GERMAIN EN LAYE (78100) 20 rue Schnapper	Bureaux	220 m <sup>2</sup>	01/03/2005
GRIGNY (91350) 11 rue des Halles	Commerce	508 m <sup>2</sup>	01/03/2005
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets Bâtiment « E »	Bureaux	278 m <sup>2</sup>	01/05/2005
PLAISIR (78370) 6 rue des Frères Lumière	Activités	1.347 m <sup>2</sup>	01/05/2005
VITROLLES (13127) Zac de Couperigne	Bureaux	650 m <sup>2</sup>	13/07/2005
ASNIERES (92600) 29 rue Guynemer	Activités	376 m <sup>2</sup>	01/09/2005

## RENOUVELLEMENTS

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE SIGNATURE RENOUVELLEMENT
LE FAYET ST QUENTIN (02100) Le Forum de Picardie	Commerce	500 m <sup>2</sup>	10/03/2005
ERAGNY (95610) Zac des Bellevues	Commerce	1.100 m <sup>2</sup>	22/06/2005
BLAGNAC (31700) Zac du Grand Noble	Bureaux	1.243 m <sup>2</sup>	08/09/2005

L'année 2005 se termine avec un taux d'occupation de 95 % par référence aux recettes locatives, pour les lots remis en location, soit une progression de 2 points par rapport à l'an passé.

La surface des lots vacants représente 6.355 m<sup>2</sup> dont 2.290 m<sup>2</sup> sont présentés à la vente. Les sites vacants les plus significatifs sont repris dans le tableau ci-après. Cependant, certains lots ont déjà été reloués début 2006.

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE DE VACANCE
ASNIERES (92600) 17 rue du Contrat Social	Bureaux	300 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup>	31/12/2002 29/06/2004
MEUDON (92360) 17 rue Jeanne Braconnier	Bureaux	592 m <sup>2</sup>	31/12/2003
RIS ORANGIS (91006) 1 rue Jules Guesde	Bureaux	775 m <sup>2</sup>	31/12/2002
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets Bât « C »	Bureaux	71 m <sup>2</sup> 160 m <sup>2</sup>	30/09/2004 31/12/2003
SOPHIA ANTIPOLIS (06560) Route des Dolines	Bureaux	174 m <sup>2</sup>	14/12/2003
POISSY (78300) 33 boulevard Gambetta	Commerce	385m <sup>2</sup>	30/11/2005
TORCY (77200) 6 promenade du Belvédère	Commerce	180 m <sup>2</sup>	15/04/2005

Si l'amélioration des perspectives économiques se confirme en 2006, on peut espérer des retombées positives sur le marché locatif des petites et moyennes surfaces. Toutefois,

au cas où le taux de vacance ne diminuerait pas, les réserves distribuables (report à nouveau) dont dispose votre Société permettront de faire face à cette situation.

## B. Contentieux

### Créances douteuses

Au cours de l'exercice, n'ont été enregistrés en douteux que 11 locataires pour un montant global de 44.345 €. En outre, 20 dossiers ont pu être soldés par des créances recouvrées, procurant une reprise de provisions s'élevant à 252.786 € contre 177.132 € l'année précédente.

A la clôture de l'exercice, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA, les créances douteuses cumulées s'élèvent à 1.048.609 € contre 1.085.461 € l'année précédente, soit une diminution de 3,40 %. Plus de la moitié émane de créances anciennes dont l'antériorité remonte quelquefois à 10 ans et est provisionnée à 100 %.

Le montant des provisions s'élève à 1.029.610 € et correspond à un taux de couverture de l'ensemble des créances douteuses de 98 % au 31 décembre 2005. La partie non provisionnée ne s'élève qu'à 18.999 €. Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié, au titre de l'exercice, une dotation pour créances douteuses de 228.660 €, en retrait de 20 % par rapport à 2004.

### Procédures en cours

#### - Centre Commercial d'ELANCOURT

Il est rappelé que votre Société était propriétaire d'un supermarché dans un centre commercial en copropriété à ELANCOURT (78), entièrement détruit par un incendie le 29 octobre 2000. Ce local a fait l'objet, dès 2001, d'une indemnisation satisfaisante portant sur les parties privatives et sur la perte de loyers.

Concernant l'indemnisation des parties communes, les copropriétaires concernés, dont votre Société, ont assigné la Compagnie d'assurance de la copropriété dans le but d'obtenir le complément d'indemnisation qu'ils estiment leur être dû, du fait de l'impossibilité devant laquelle ils se sont trouvés de reconstruire le centre commercial (permis de construire non obtenu et refus du syndicat des copropriétaires de procéder aux travaux nécessaires en vue de son obtention). Cette procédure sera longue mais devrait permettre à votre Société de recouvrer des sommes complémentaires.

Par ailleurs, du fait de l'impossibilité de reconstruire, les commerçants ont présenté des résolutions à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour officialiser leur sortie de la copropriété et demander à être dédommagés du foncier. Ces résolutions ayant été rejetées par l'Assemblée, une procédure a été engagée afin de faire valoir la perte de la qualité de copropriétaire et obtenir la liquidation des droits correspondants aux tantièmes de chacun.

#### - Saint André des Arts – 75006 PARIS

Nous vous rappelons qu'à la suite d'erreurs constatées dans le règlement et les plans de copropriété, votre Société s'est trouvée condamnée à restituer des parties communes utilisées par le locataire pour l'exploitation de son commerce, lequel a, de ce fait, engagé une procédure en vue d'obtenir la résiliation de son bail.

Un accord transactionnel avec le syndicat des copropriétaires, portant sur l'acquisition de ces parties communes (dont les modalités vous ont été relatées dans le rapport d'activité de l'exercice 2004), est intervenu début 2005, ce qui devrait mettre fin à la procédure de résiliation du bail. L'arrêt de la Cour d'Appel est attendu courant 2006 après plusieurs reports d'audience en 2005.

Une autre procédure reste cependant pendante dans cette copropriété, portant sur l'occupation sans titre d'une cave par le même locataire alors qu'elle appartient à un autre copropriétaire. Le jugement rendu en janvier 2006 ordonne la réouverture des débats pour mise en cause du syndicat des copropriétaires. Cette affaire est donc renvoyée en juin 2006 pour plaidoirie.

## C. Travaux

Le montant des travaux engagés en 2005 s'est élevé à 395.725 € HT et se décompose selon les trois critères ci-dessous :

#### 1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations :

Ces travaux ont été réalisés pour un montant de 289.537 € et ont concerné, pour l'essentiel, des rénovations consenties à l'occasion de relocations ainsi que des réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.



Les immeubles intéressés par ces prestations sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
VITROLLES (13127) Zac de Couperigne	Rénovation et remplacement de la climatisation	87.375 €
ORLEANS LA SOURCE (45100) 12 avenue Guillemin	Rénovation bâtiment principal	73.628 €
ASNIERES (92600) 29 rue Guynemer	Réfection locaux d'activités	52.500 €
VALBONNE (06560) Sophia Antipolis	Etanchéité toiture	33.000 €
MONTESSON (78360) 10 avenue Gabriel Péri	Réfection locaux du 2ème étage	16.000 €
PARIS (75017) 44 rue de la Jonquière	Renforcement plancher	15.048 €
ST GERMAIN EN LAYE (78100) 20 rue Schnapper	Réfection palier 1er étage	10.638 €
EVRY RIS ORANGIS (91130) 1 rue Jules Guesde	Remplacement de fenêtres	10.270 €
POISSY (78300) 33 boulevard Gambetta	Etanchéité toiture	6.730 €
BLAGNAC (31700) 1 bis rue Normandie Niémen	Remplacement compresseur climatisation	4.888 €

2°) Refacturation auprès des locataires :

Le coût de ces travaux, soit 95.679 € HT, est généralement répercuté sur les locataires selon les conditions des baux, étant précisé que certains locataires ont à leur charge l'article 606 du Code Civil.

Les plus significatifs concernant les immeubles indépendants s'élevaient à 35.943 € et sont énumérés ci-après :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
95340 PERSAN CC les Arcades	Réfection centre commercial	17.054 €
CHAMBOURCY (78240) 57 Route de Mantes	Etanchéité toiture	7.401 €
EVRY RIS ORANGIS (91130) 1 rue Jules Guesde	Remplacement compresseur climatisation et réparation porte d'entrée	6.134 €
FRESNES (94260) 56 avenue de la Liberté	Réparation porte d'entrée	3.723 €
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets	Remplacement fenêtres	1.631 €

D'autres travaux ont été réalisés dans le cadre des immeubles en copropriété pour un montant de 60.736 €. Ce sont des travaux votés en Assemblée Générale : ravalement, climatisation des parties communes d'un centre commercial et rénovation d'ascenseurs.

3°) Dépenses non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires. Ils ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 9.509 €.

# Rapport de la Société de Gestion

Compte tenu :

- de la dotation de l'exercice à la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 2,75 % des loyers quittancés, pour un montant de 239.714 €
- et des prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations, intégrant notamment la dotation annuelle à l'amortissement des travaux décrits ci-dessus, pour un montant de 139.901€,

le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.237.694 € au 31.12.2005 contre 1.137.881 € l'année précédente, soit une progression de 99.813 € malgré les travaux réalisés.

Le taux de 2,75 % prélevé sur les loyers quittancés pour alimenter la provision pour grosses réparations peut, dans ces conditions être maintenu en 2006. Ce taux est par ailleurs compatible avec le plan d'entretien à 5 ans, établi suite aux visites techniques réalisées dans les immeubles composant le patrimoine.

## PERFORMANCES

### Revenus distribués et rendement

Les objectifs de distribution 2005 avaient été annoncés sur la base du coupon annuel 2004, soit 12,90 € / part.

Les résultats définitifs ont permis de dépasser ces prévisions sans avoir à prélever sur le report à nouveau. Le coupon annuel a, ainsi, été fixé à 13,10 € / part portant jouissance 12 mois (avant prélèvement libératoire) comprenant un complément de 0,50 € au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre réparti par douzième de mois de jouissance.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 12,64 € au titre des recettes locatives
- 0,46 € au titre des produits financiers

Le rendement, calculé sur le prix d'exécution, frais inclus, au 31.12.05 (200,51 €) ressort à 6,53 %. Calculé sur le prix moyen d'exécution 2005 (183,57 € frais inclus), il atteint 7,14 % ; calculé sur le prix d'émission de la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital, soit 180 €, il est de 7,28 %.

Les prévisions de distribution pour l'exercice 2006 devraient permettre de maintenir les revenus à un niveau équivalent à ceux de 2005, avec prélèvement éventuel sur le report à nouveau dont le montant est suffisant pour faire face à des besoins temporaires de complément de distribution.

### Evolution du prix de la part

	2003		2004		2005		Variation 2005/2004 (31 décembre)
	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	
<b>Marché secondaire</b>							
Prix d'exécution (hors frais)	158,00 €	155,97 €	162,00 €	161,50 €	181,00 €	173,56 €	11,73 %
Prix d'exécution (frais inclus)	175,03 €	172,78 €	179,46 €	178,90 €	200,51 €	192,27 €	
<b>Marché primaire</b>							
Prix d'émission			180,00 €		180,00 €		1,55 %
Coupon annuel versé	12,85 €		12,90 €		13,10 €		
Rentabilité nette de la part (en %) *	7,34 %	7,44 %	7,17 %	7,21 %	7,28%	6,81%	
Report à nouveau cumulé par part	2,60 €		2,60 €		2,39 €		

\* Coupon annuel versé rapporté au prix d'exécution frais inclus ou au prix d'émission

## Evolution par part des résultats financiers

A partir de cette année, une nouvelle méthode de calcul a été adoptée pour l'élaboration de ce tableau. Les "Produits divers" sont désormais calculés nets de charges.(hors produits ayant leur contrepartie en charges :

ex. les cessions d'actifs et les transferts de charges). En conséquence pour garder la cohérence de ce tableau, les années antérieures ont été recalculées.

	2001		2002		2003		2004		2005	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	15,54	95,99	16,11	98,33	16,28	93,95	16,34	96,83	15,81	94,59
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,23	1,44	0,18	1,09	0,17	0,97	0,18	1,09	0,47	2,80
Produits divers (net de Charges)	0,42	2,57	0,09	0,57	0,88	5,08	0,35	2,08	0,44	2,61
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>16,19</b>	<b>100,00</b>	<b>16,38</b>	<b>100,00</b>	<b>17,33</b>	<b>100,00</b>	<b>16,88</b>	<b>100,00</b>	<b>16,71</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,41	8,72	1,60	9,75	1,54	8,88	1,53	9,09	1,54	9,21
Autres frais de gestion	3,61	22,33	0,70	4,28	2,97	17,12	0,07	0,40	0,01	0,09
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,01	6,24	1,03	6,26	1,19	6,87	1,32	7,85	1,03	6,14
Autres charges d'exploitation	0,15	0,94	0,14	0,83	0,18	1,04	0,18	1,05	0,08	0,47
Sous-total charges externes	6,19	38,22	3,46	21,12	5,88	33,91	3,10	18,39	2,66	15,90
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,21	1,30	0,23	1,39	0,15	0,85	0,23	1,38	0,25	1,52
- autres	0,23	1,42	0,29	1,75	0,30	1,75	0,12	0,72	0,12	0,72
Provisions nettes (2) :										
- pour travaux	- 0,05	- 0,34	0,10	0,58	0,30	1,74	0,22	1,28	0,18	1,08
- autres	- 2,77	- 17,12	- 0,80	- 4,87	- 2,42	- 13,96	0,23	1,39	0,29	1,72
Sous-total charges internes	- 2,39	- 14,74	- 0,19	- 1,15	- 1,67	- 9,63	0,81	4,77	0,84	5,05
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,80</b>	<b>23,49</b>	<b>3,27</b>	<b>19,97</b>	<b>4,21</b>	<b>24,28</b>	<b>3,91</b>	<b>23,16</b>	<b>3,50</b>	<b>20,95</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
Variation report à nouveau	0,01	0,05	0,04	0,24	0,38	2,21	0,21	1,23	0,00	0,00
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,35	76,27	12,60	76,91	12,85	74,15	12,90	76,44	13,10	78,38
Revenus distribués après prélèvement	12,29	75,90	12,56	76,66	12,81	73,92	12,85	76,15	12,98	77,66

(1) Sous-déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée.

## Fiscalité

Comme chaque année, chaque associé a reçu le montant à déclarer au titre des revenus de l'année 2005, étant observé que, cette année, la date limite de déclaration est reportée au 31 mai 2006 pour les contribuables personnes physiques.

Il est rappelé que les SCPI bénéficient de la translucidité fiscale. De ce fait, les associés ont à déclarer leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils ont eux-mêmes reçus de la SCPI.

Ramenés à une part, les montants à déclarer se décomposent comme suit en 2005 :

- revenus fonciers bruts :	17,16 €
- frais et charges à déduire :	7,75 €
- intérêts d'emprunt de la SCPI :	0,05 €
- revenus fonciers nets :	9,36 €

Il est rappelé que les associés personnes physiques peuvent bénéficier du régime du microfoncier sous certaines conditions.

# Rapport de la Société de Gestion

## RESULTATS

### Comptes de l'exercice

Les produits se décomposent comme suit :

- les loyers : 8.716.877 €
- les produits annexes : 172.855 € correspondant aux indemnités négociées à l'occasion des mouvements de locataires ainsi qu'à des pénalités de retard.
- les reprises de provisions : 252.786 € représentant des excédents de provisions après recouvrement de créances.
- les produits financiers : 258.081 € provenant du placement de la trésorerie en certificats de dépôts.
- les produits exceptionnels : 2.580.877 € correspondant à des excédents de charges et indemnités de travaux pour 67.193 € ainsi qu'aux ventes d'actifs pour 2.513.684 €.

Le poste Autres Charges Immobilières correspondant aux charges supportées par la Société au titre des locaux vacants ou aux charges non récupérables auprès des locataires, s'élève à 565.757 €.

Les autres charges significatives sont :

- les honoraires de la Société de Gestion se décomposant comme suit :
  - 823.303 € au titre des honoraires de gestion prélevés sur les produits locatifs et financiers,
  - 25.000 € au titre des honoraires complémentaires de gestion sur cessions d'actifs,
  - 474.030 € au titre de la commission de souscription de l'augmentation de capital ouverte jusqu'au 30.03.2005, couvrant les frais de collecte des capitaux et de recherche des investissements.

## ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (quatre fois en 2005) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites, généralement, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

- les autres honoraires : 250.284 € (commissaires aux comptes, expertises, relocations,...)
- les provisions pour créances douteuses : 228.660 €
- les provisions pour risques divers : 182.828 € dont 165.950 € au titre de litiges ou procédures en cours et 76.878 € au titre des intérêts et indemnités de retard pour non respect de la date d'échéance du différé de paiement accordé dans le cadre de la vente de l'immeuble d'AVIGNON (étant précisé que l'intégralité du prix et des accessoires a été réglée en 2006)
- la dotation aux provisions pour grosses réparations : 239.714 €
- les charges exceptionnelles : 2.521.644 € correspondant à des redevances de charges présentant un solde débiteur (7.960 €) ainsi qu'aux cessions d'actifs (2.513.684 €).
- les charges financières : 25.863 € (intérêts d'emprunts)

Compte tenu de tous ces éléments, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 7.258.638 € contre 6.537.368 € en 2004, soit une progression de 11 %.

Après prise en compte du report à nouveau de 1.314.100 €, le bénéfice distribuable au titre de l'exercice 2005 s'élève à 8.572.738 €.

Après distribution de la somme globale de 7.222.957 €, il vous est proposé d'affecter le solde du bénéfice non distribué soit 35.681 € au report à nouveau.

Ainsi, avec un report à nouveau de 1.349.781 €, soit 2,39 €/part, votre Société sera moins exposée aux aléas de toute sorte puisqu'elle disposera de réserves distribuables représentant près de 20% de la distribution de l'exercice 2005.

Bien que sa présence ne soit nécessaire qu'à l'occasion de l'approbation des comptes, l'un des deux Commissaires aux Comptes assiste à toutes les réunions du Conseil, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres maximum, renouvelable par tiers chaque année. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

Il exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

# Rapport de la Société de Gestion

Un règlement intérieur, fixant les règles de bonne conduite ainsi que les modalités de fonctionnement, a été adopté par votre Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil s'est engagé, par écrit, à respecter le règlement intérieur, de même que tout associé présentant sa candidature au poste de membre du Conseil.

Votre Conseil de Surveillance est avisé et consulté préalablement à toute décision importante concernant votre Société. Son avis est notamment sollicité sur les cessions

d'actifs et projets d'acquisitions ainsi que sur les modalités de financement à crédit d'un investissement. Une Commission Arbitrages et Investissements, composée de cinq membres désignés par le Conseil, a été constituée à cet effet ; elle se réunit aussi souvent que nécessaire et, le cas échéant, dans l'urgence. La Société de Gestion, qui recueille par ailleurs, en interne, l'opinion d'un comité consultatif composé de professionnels de l'immobilier, reste cependant seule décisionnaire.

## OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier)

L'Ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définissant le régime des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) intègre, en son article 4, la possibilité pour les SCPI de se transformer en OPCI ainsi que l'interdiction, à compter du 31 Décembre 2009, de procéder à de nouvelles augmentations de capital et de créer de nouvelles SCPI.

En conséquence, vous serez appelés à voter sur la transformation ou non de votre Société en OPCI, au plus tard dans les cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions définies par la réglementation et les statuts de votre Société. Si la transformation est votée, vous serez amenés à opter pour l'une ou l'autre des formes de l'OPCI. Cette opération se fera sans frais directs ou indirects pour les associés.

L'OPCI peut prendre la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICV).

L'OPCI est investi à concurrence minimale de 60 % et maximale de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30 % au plus de la valeur de ses actifs, peut être investi en valeurs mobilières.

Conformément à la Loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, les associés ou actionnaires d'OPCI sont imposés sur le résultat et les plus-values effectivement distribués et ce, selon la fiscalité immobilière pour les porteurs de parts de FPI ou la fiscalité mobilière pour les actionnaires de SPPICV.

Le capital d'un FPI et d'une SPPICV étant variable, les parts ou actions sont créées (souscriptions) ou annulées (retraits). Les retraits et les souscriptions de parts ou actions ne sont pas assujettis aux droits de mutation. Par exception, est assujetti à un droit d'enregistrement de 5 %, le retrait d'une personne physique détenant au moins 10 % des parts ou actions de l'OPCI et d'une personne morale détenant plus de 20 % des parts ou actions de l'OPCI.

Ce dispositif sera complété par un décret simple, un décret en Conseil d'Etat, le règlement général de l'Autorité des marchés financiers et le plan comptable des OPCI qui est du ressort du Conseil National de la Comptabilité.

Votre Société de Gestion se montrera attentive aux dispositions de ces textes réglementaires qu'elle étudiera, le moment venu, en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

Le Président de la Société de Gestion  
Michèle SEPHONS

# Comptes annuels

## Chiffres clés

### Compte de résultat 2005

- Produits de l'activité immobilière
  - dont loyers
- Excédent brut d'exploitation
- Résultat

Euros	
	8 889 732
	8 716 877
	7 432 164
	7 258 638

### Bilan au 31/12/2005

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives

Euros	
	84 600 000
	94 749 386
	86 266 736

### Autres informations

- Bénéfice
- Dividende

Euros	
Global	Part (1)
7 258 638	13,16
7 222 957	13,10

### Patrimoine

- Valeur vénale / expertise
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

Euros	
Global	Part (2)
91 451 875	162,15
94 749 386	168,00
101 172 218	179,38
117 325 264	208,02

(1) Nombre de parts moyen en jouissance dans l'année  
(2) Nombre de parts au 31 décembre de l'année

## Etat du patrimoine au 31 décembre 2005 (en euros)

	31 décembre 2005		31 décembre 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
• Terrains et constructions locatives	83 513 854,72	90 759 000,00	83 390 408,98	84 268 000,00
• Constructions sur sol d'autrui	802 083,21	628 000,00	546 481,65	348 000,00
• Immobilisations en cours	64 874,95	64 874,95		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 237 694,12		- 1 137 881,30	
<b>TOTAL I</b>	<b>83 143 118,76</b>	<b>91 451 874,95</b>	<b>82 799 009,33</b>	<b>84 616 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
• Immobilisations corporelles d'exploitation	1 885 923,55		1 805 609,19	
• Immobilisations financières	453 299,50	453 299,50	454 143,85	454 143,85
<b>Créances</b>				
• Locataires et comptes rattachés	1 883 930,50	1 883 930,50	1 782 156,15	1 782 156,15
• Autres créances	3 339 105,99	3 339 105,99	2 787 713,48	2 787 713,48
• Provisions pour dépréciation des créances	- 1 029 610,00	- 1 029 610,00	- 1 053 736,00	- 1 053 736,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
• Valeurs mobilières de placement	11 420 000,00	11 420 000,00	7 585 000,00	7 585 000,00
• Autres disponibilités	414 257,13	414 257,13	1 102 024,90	1 102 024,90
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 242 827,56	- 242 827,56	- 60 000,00	- 60 000,00
<b>Dettes</b>				
• Dettes financières	- 2 577 194,05	- 2 577 194,05	- 2 610 612,68	- 2 610 612,68
• Dettes d'exploitation	- 282 368,89	- 282 368,89	- 412 296,72	- 412 296,72
• Dettes diverses	- 3 811 009,71	- 3 811 009,71	- 3 678 147,65	- 3 678 147,65
<b>TOTAL II</b>	<b>11 453 506,46</b>	<b>9 567 582,91</b>	<b>7 701 854,52</b>	<b>5 896 245,33</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	152 760,53	152 760,53	65 110,68	65 110,68
<b>TOTAL III</b>	<b>152 760,53</b>	<b>152 760,53</b>	<b>65 110,68</b>	<b>65 110,68</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>94 749 385,75</b>		<b>90 565 974,53</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>101 172 218,39</b>		<b>90 577 356,01</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
• Capital souscrit	75 794 250,00		8 805 750,00	84 600 000,00
• Capital en cours de souscription	4 855 500,00		- 4 855 500,00	
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
• Primes d'émission	9 622 719,81		1 761 150,00	11 383 869,81
• Primes d'émission en cours de souscription	971 100,00		- 971 100,00	
• Prélèvement sur primes d'émission	- 3 027 786,74		- 693 111,88	- 3 720 898,62
<b>ECART D'ÉVALUATION</b>				
• Ecart de réévaluation				
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	- 1 440 705,01		- 189 576,56	- 1 630 281,57
<b>RÉSERVES INDISPONIBLES</b>	714 630,00			714 630,00
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	1 313 936,08		163,50	1 314 099,58
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice 31/12/2005	6 537 368,14	- 6 537 368,14	7 258 638,00	7 258 638,00
• Acomptes sur distribution	- 4 775 037,75		- 395 633,70	- 5 170 671,45
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>90 565 974,53</b>	<b>- 6 537 368,14</b>	<b>10 720 799,36</b>	<b>94 749 385,75</b>

## Compte de résultat au 31 décembre 2005

(en euros)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2005		31 décembre 2004	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		565 756,59		671 076,83
Autres charges immobilières	565 756,59		671 076,83	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		2 442 725,64		2 316 302,85
Diverses charges d'exploitation	1 572 616,75		1 547 575,58	
Dotation aux amortissements d'exploitation	206 462,55		180 048,43	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	228 660,00		285 507,00	
• Provisions pour grosses réparations	239 714,13		227 709,48	
• Provisions pour risques	182 827,56		60 000,00	
Autres charges	12 444,65		15 462,36	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		25 862,96		33 925,02
Charges financières diverses	25 862,96		33 925,02	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		2 521 644,02		1 226 893,05
Charges exceptionnelles	2 521 644,02		1 226 893,05	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5 555 989,21</b>		<b>4 248 197,75</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		<b>7 258 638,00</b>		<b>6 537 368,14</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>12 814 627,21</b>		<b>10 785 565,89</b>

PRODUITS (HORS TAXES)	31 décembre 2005		31 décembre 2004	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		8 889 731,96		8 291 809,86
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	8 716 877,45		8 280 344,49	
• Autres produits locatifs	172 854,51		11 465,37	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		1 085 937,58		1 006 465,46
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	252 786,00		192 042,00	
• Provisions pour grosses réparations	139 901,31		118 418,12	
Transfert de charges d'exploitation	693 241,09		696 000,85	
Autres produits	9,18		4,49	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		258 080,87		93 303,73
Produits financiers	258 080,87		93 303,73	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		2 580 876,80		1 393 986,84
Produits exceptionnels	2 580 876,80		1 359 316,45	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels			34 670,39	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>12 814 627,21</b>		<b>10 785 565,89</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>12 814 627,21</b>		<b>10 785 565,89</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2005 (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2005		2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
<b>COMMERCES</b>				
1001 ALFORTVILLE CC ALLENDE	255 000,00	300 000,00	255 000,00	273 000,00
1002 JONQUIERE 45	90 000,00	112 000,00	90 000,00	102 000,00
1003 LOGNES MAND SUD	167 000,00	133 000,00	167 000,00	115 000,00
1005 RASPAIL 16	80 000,00	110 000,00	80 000,00	97 000,00
1007 C.C. HENRY IV	191 000,00	197 000,00	191 000,00	182 000,00
1008 CRETEIL COTE OR	61 000,00	74 000,00	61 000,00	66 000,00
1009 ABBE PORCARO	135 000,00	148 000,00	135 000,00	140 000,00
1010 C.C. DES BOUGIMONTS	231 000,00	268 000,00	231 000,00	246 000,00
1011 REPUBLIQUE 190	128 000,00	162 000,00	128 000,00	145 000,00
1012 ST SEBASTIEN	42 000,00	42 000,00	42 000,00	42 000,00
1013 BRETIGNY	746 000,00	848 000,00	746 000,00	829 000,00
1017 LOUIS BRAILLE	48 000,00	64 000,00	48 000,00	54 000,00
1018 CLICHY 63	280 000,00	395 000,00	280 000,00	357 000,00
1019 LONGJUMEAU GRANDE RUE	637 000,00	794 000,00	637 000,00	727 000,00
1020 RAMEY 61	141 000,00	175 000,00	141 000,00	160 000,00
1022 BEAUMARCHAIS	144 000,00	199 000,00	144 000,00	173 000,00
1024 SANNOIS ERMONT	170 000,00	177 000,00	170 000,00	170 000,00
1025 COLLIGNON 1	165 000,00	203 000,00	165 000,00	190 000,00
1026 BREUVERY 2	156 000,00	234 000,00	156 000,00	193 000,00
1027 JEAN JAURES 26	100 000,00	190 000,00	100 000,00	178 000,00
1028 POTEAU 53	117 000,00	156 000,00	117 000,00	136 000,00
1029 POUSSIN 26	134 000,00	174 000,00	134 000,00	162 000,00
1031 COURCOURONNES 1 COP D'ABORD	73 000,00	82 000,00	73 000,00	74 000,00
1033 CRETEIL (BOLETS) (BOULEAUX)	60 000,00	64 000,00	60 000,00	64 000,00
1034 MANOIR SAINT LO	128 000,00	152 000,00	128 000,00	140 000,00
1035 MAUBLANC 16	109 000,00	148 000,00	109 000,00	134 000,00
1037 GUY MOQUET 8	154 000,00	218 000,00	154 000,00	188 000,00
1039 REUILLY 12	104 000,00	142 000,00	104 000,00	131 000,00
1040 CONDORCET 48	78 000,00	97 000,00	78 000,00	89 000,00
1041 LEVALLOIS WILSON	348 000,00	463 000,00	348 000,00	414 000,00
1042 FELIX FAURE 30	159 000,00	192 000,00	159 000,00	177 000,00
1043 CLICHY HUGO	168 000,00	201 000,00	168 000,00	178 000,00
1044 STEPHEN PICHON	172 000,00	206 000,00	172 000,00	188 000,00
1045 LE PECQ CHARLES DE GAULLE 8	190 000,00	191 000,00	190 000,00	184 000,00
1046 ELANCOURT	256 000,00	256 000,00	256 000,00	256 000,00
1047 CROIX NIVERT	78 000,00	80 000,00	78 000,00	80 000,00
1048 VINCENNES	176 000,00	232 000,00	176 000,00	208 000,00
1051 JONQUIERE 44	102 000,00	218 000,00	102 000,00	130 000,00
1052 LOGNES-MAND NORD	64 000,00	86 000,00	64 000,00	76 000,00
1054 GAMBETTA 30	101 000,00	115 000,00	101 000,00	106 000,00
1055 JAVEL 90	84 000,00	92 000,00	84 000,00	92 000,00
1057 CHAMBOURCY MANTES 66	505 000,00	618 000,00	505 000,00	561 000,00
1058 BELLEVILLE 200	210 000,00	282 000,00	210 000,00	245 000,00
1059 ST ANDRE DES ARTS 59/61	440 000,00	290 000,00	240 000,00	225 000,00
1062 POISSONNIERE 98	133 000,00	166 000,00	133 000,00	145 000,00
1064 PARIS SIMPLON 53	81 000,00	103 000,00	81 000,00	98 000,00
1065 VOSGES 17	358 000,00	460 000,00	358 000,00	429 000,00
1066 DUVIVIER 16	107 000,00	128 000,00	107 000,00	115 000,00
1067 SAINT HONORE 89	169 000,00	210 000,00	169 000,00	183 000,00
1068 PARIS LEGENDRE 129	96 000,00	125 000,00	96 000,00	120 000,00
1069 PARIS RUE POISSONNIERE 34	185 000,00	270 000,00	185 000,00	270 000,00
1070 ST CYR / PIERRE SEMART	29 000,00	30 000,00	29 000,00	30 000,00
1072 BOURBON LE CHATEAU	147 000,00	213 000,00	147 000,00	200 000,00

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2005 (en euros) - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2005		2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
<b>COMMERCES</b>				
1074 MAUBEUGE 69	132 000,00	172 000,00	132 000,00	162 000,00
1075 ORNANO 74	101 000,00	107 000,00	101 000,00	101 000,00
1076 MESLAY 60	72 000,00	109 000,00	72 000,00	95 000,00
1077 BEURET	84 000,00	107 000,00	84 000,00	92 000,00
1089 QUARTIER DE L'HORLOGE	286 000,00	403 000,00	286 000,00	353 000,00
1200 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000,00	880 000,00	670 000,00	810 000,00
2001 ALFORTVILLE *	55 643,89		55 643,89	
2059 SAINT-ANDRÉ DES ARTS	186 046,04	395 000,00	186 046,04	316 000,00
2080 CLAMART J.JAURES 84	340 503,72	394 000,00	340 503,72	348 000,00
2081 SAINT-GERMAIN SAINT PIERRE 4	176 078,61	179 000,00	176 078,61	170 000,00
2082 KREMLIN BICÊTRE	71 717,81	89 000,00	71 717,81	86 000,00
2086 COURCOURONNES 2	39 777,73	58 000,00	39 777,73	55 000,00
2087 PARIS CORDERIE 14	193 491,49	238 000,00	193 491,49	219 000,00
2088 PARIS RÉPUBLIQUE 122	131 416,69	252 000,00	131 416,69	232 000,00
2089 PARIS QUARTIER HORLOGE	152 449,02	126 000,00	152 449,02	121 000,00
2090 LONGJUMEAU CHARMILLES *	586 928,72		586 928,72	
2091 PARIS FG ST DENIS 209	60 203,34	110 000,00	60 203,34	99 000,00
2092 PARIS CHERCHE MIDI 41	203 530,57	266 000,00	203 530,57	248 000,00
2093 PARIS VICTOR MASSE	90 072,98	118 000,00	90 072,98	112 000,00
2095 CHELLES MONTS CHALATS	112 050,03	94 000,00	112 050,03	93 000,00
2097 BUCHELAY	285 232,11	306 000,00	285 232,11	289 000,00
2098 ERAGNY BELLEVUE	1 920 857,62	3 017 000,00	1 920 857,62	2 844 000,00
2099 PERSAN	1 067 143,12	1 232 000,00	1 067 143,12	1 180 000,00
2100 GRIGNY	2 213 498,75	2 713 000,00	2 213 498,75	2 375 000,00
2101 POISSY SÉBASTIEN	56 177,46	74 000,00	56 177,46	65 000,00
2103 SARAN	714 985,89	689 000,00	714 985,89	653 000,00
2104 PARIS HEROLD 4	165 400,39	107 000,00	165 400,39	99 000,00
2105 PARIS DAUMESNIL 60	645 401,78	1 149 000,00	645 401,78	1 054 000,00
2106 PARIS LEDRU ROLLIN 100	78 608,92	122 000,00	78 608,92	112 000,00
2107 LE FAYET	904 129,39	1 414 000,00	904 129,39	1 294 000,00
2110 CLAYES S/ BOIS 1	788 382,02	805 000,00	788 382,02	731 000,00
2112 ISLE D'ABEAU	654 387,20	1 069 000,00	654 387,20	1 002 000,00
2113 SAINT-NOM-LA-BRETÊCHE	331 413,11	298 000,00	331 413,11	268 000,00
2116 LES MUREAUX	807 979,79	1 121 000,00	807 979,79	1 025 000,00
2118 CARRIÈRES S/ POISSY	731 755,28	775 000,00	731 755,28	657 000,00
2119 LOGNES SEGRAIS	71 380,44	94 000,00	71 380,44	86 000,00
2121 GOUSSAINVILLE	349 870,49	410 000,00	349 870,49	394 000,00
2122 NEUILLY PLAISANCE 94	240 107,20	142 000,00	240 107,20	136 000,00
2123 MEAUX 1	633 943,69	437 000,00	633 943,69	405 000,00
2124 TREMBLAY BÂT. D-F-H-I *	1 547 310,18		1 864 263,85	
2125 CORBEIL *	208 266,32		208 266,32	
2126 FLEURY MEROGIS 1	442 102,15	504 000,00	442 102,15	442 000,00
2127 SAVIGNY TEMPLE	1 010 736,98	923 000,00	1 010 736,98	849 000,00
2128 VERSAILLES	121 959,21	120 000,00	121 959,21	110 000,00
2133 LE PLESSIS TRÉVISE	716 417,40	490 000,00	716 417,40	465 000,00
2134 VIROFLAY	380 300,17	494 000,00	380 300,17	466 000,00
2135 CHAMBOURCY 57	490 428,49	351 000,00	490 428,49	332 000,00
2136 ISSY LES MOULINEAU	251 090,99	247 000,00	251 090,99	242 000,00
2137 GARCHES 14	106 714,31	145 000,00	106 714,31	144 000,00
2138 CONFLANS 117*	120 699,52		120 699,52	
2139 FLEURY MEROGIS 2	876 581,85	1 050 000,00	876 581,85	949 000,00
2140 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	556 576,75	684 000,00	556 576,75	645 000,00
2141 GIF-SUR-YVETTE	205 806,17	214 000,00	205 806,17	193 000,00

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2005 (en euros) - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2005		2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -</b>				
<b>COMMERCES</b>				
2142 FLEURY MEROGIS 3	548 816,46	331 000,00	548 816,46	309 000,00
2143 LYON RUE THIERS	101 858,83	112 000,00	101 858,83	103 000,00
2144 AUBERVILLIERS	406 276,63	247 000,00	406 276,63	234 000,00
2145 BOIS COLOMBES	472 591,95	353 000,00	472 591,95	336 000,00
2146 SAINT-GERMAIN RUE GREBAN	112 050,03	100 000,00	112 050,03	100 000,00
2147 COLOMBES *	162 834,63		162 834,63	
2148 TORCY *	758 546,08		758 546,08	
2149 PUTEAUX	350 632,74	323 000,00	350 632,74	302 000,00
2150 AVRON 104	519 851,15	346 000,00	519 851,15	303 000,00
2151 NOGENT-SUR-MARNE	358 973,45	390 000,00	358 973,45	337 000,00
2152 SAINT-GERMAIN RUE AU PAIN	180 804,53	328 000,00	180 804,53	313 000,00
2153 CHAMPS-SUR-MARNE	388 100,87	310 000,00	388 100,87	284 000,00
2154 COLOMBES 2	83 343,88	103 000,00	83 343,88	98 000,00
2155 GRIGNY PLAINE	945 183,91	1 186 000,00	945 183,91	1 122 000,00
2156 TREMBLAY BÂT. C	925 561,57	473 000,00	1 052 185,63	494 000,00
2157 BAGNEUX	341 638,25	254 000,00	341 638,25	244 000,00
2159 ASNIÈRES	167 693,92	152 000,00	167 693,92	140 000,00
2162 TREMBLAY BÂT. A	481 667,31	330 000,00	481 667,31	242 000,00
2163 COLOMBES REINE HENRIETTE	73 632,88	77 000,00	73 632,88	67 000,00
2164 TREMBLAY BÂT. E	126 860,33	65 000,00	329 836,86	131 000,00
2165 MANTES PORTE DES COMPTES	117 385,74	211 000,00	117 385,74	192 000,00
2183 NOISIEL 14 ROCHES	129 581,66	170 000,00	129 581,66	156 000,00
2200 ST OUEN L'AUMONE	158 546,98	174 000,00	158 546,98	166 000,00
2201 PARIS BATIGNOLLES	372 737,85	560 000,00	372 737,85	490 000,00
2202 PARIS COURCELLES	650 195,06	883 000,00	650 195,06	748 000,00
3006 RUEIL	540 000,00	728 000,00	540 000,00	626 000,00
7013 HERBLAY	1 520 000,00	1 872 000,00	1 520 000,00	1 696 000,00
7014 EVREUX	2 260 000,00	2 910 000,00	2 260 000,00	2 670 000,00
7022 FRANCONVILLE	278 000,00	249 000,00	278 000,00	255 000,00
7024 LYON	220 000,00	270 000,00	220 000,00	240 000,00
7025 MARSEILLE RUE DE ROME	220 00,00	280 000,00	220 000,00	270 000,00
7027 PARIS BOLIVAR	680 000,00	873 000,00	680 000,00	794 000,00
8001 PARIS CAULAINCOURT	76 000,00	106 000,00	76 000,00	87 000,00
8003 CHATOU	635 000,00	660 000,00	635 000,00	635 000,00
<b>BUREAUX</b>				
1023 MARLY LEMONNIER	346 000,00	387 000,00	346 000,00	378 000,00
1032 HENNEMONT	492 000,00	600 000,00	492 000,00	570 000,00
1053 LA CELLE ST CLOUD	152 000,00	169 000,00	152 000,00	155 000,00
1061 PARIS CRIMEE 64	116 000,00	156 000,00	116 000,00	142 000,00
1063 SEBASTOPOL 11	593 000,00	722 000,00	593 000,00	659 000,00
1073 ST GERMAIN 35 GF	186 000,00	254 000,00	186 000,00	223 000,00
1078 BOULOGNE JEAN JAURES 71	599 000,00	759 000,00	599 000,00	733 000,00
2083 NOISEL / C. ROCHES *	1 054 221,54		1 054 221,54	
2084 MALAKOFF ETIENNE DOLET 60	584 441,36	680 000,00	584 441,36	633 000,00
2085 ST GERMAIN SCHNAPPER 18 / 22	700 089,37	558 000,00	700 089,37	485 000,00
2096 JEAN JAURES 44	77 999,08	81 000,00	77 999,08	78 000,00
2108 MONTESSON	1 020 036,37	700 000,00	1 020 036,37	700 000,00
2109 GAMBETTA DEVAUX POISSY	2 026 593,02	2 350 000,00	2 026 593,02	2 270 000,00
2114 GAVARRY POISSY	1 176 551,51	1 419 000,00	1 176 551,51	1 302 000,00
3001 NANTES	1 370 000,00	1 270 000,00	1 370 000,00	1 230 000,00
3002 PARIS LA BOETIE	440 000,00	553 000,00	440 000,00	500 000,00
3005 PUTEAUX	1 200 000,00	1 480 000,00	1 200 000,00	1 356 000,00

\* Immeubles en cours d'arbitrage dont la valeur estimée ne sera publiée qu'après la vente

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2005 (en euros) - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2005		2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>BUREAUX</b>				
3007 BOULOGNE			680 000,00	630 000,00
3008 BORDEAUX	400 000,00	400 000,00	400 000,00	380 000,00
3009 STRASBOURG	286 000,00	314 000,00	286 000,00	295 000,00
7001 ORLEANS	900 000,00	980 000,00	900 000,00	900 000,00
7003 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000,00	740 000,00	780 000,00	740 000,00
7006 EVRY RIS ORANGIS	1 700 000,00	1 580 000,00	1 700 000,00	1 620 000,00
7007 ROISSY BÂT. C	840 000,00	810 000,00	840 000,00	810 000,00
7010 ROISSY BÂT. E	840 000,00	792 000,00	840 000,00	792 000,00
7011 VITROLLES	490 000,00	580 000,00	490 000,00	400 000,00
7012 AVIGNON*			1 350 000,00	
7015 MEYLAN	830 000,00	880 000,00	830 000,00	880 000,00
7018 GRENOBLE	600 000,00	630 000,00	600 000,00	630 000,00
7019 MEUDON	890 000,00	770 000,00	890 000,00	949 000,00
7021 TOULOUSE BLAGNAC	1 160 000,00	1 340 000,00	1 160 000,00	1 200 000,00
7026 LYON BRON 2	1 130 000,00	1 250 000,00	1 130 000,00	1 220 000,00
8002 RENNES ST GREGOIRE	1 400 000,00	1 450 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
8006 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000,00	1 300 000,00		
<b>ENTREPÔTS</b>				
7004 PLAISIR	580 000,00	470 000,00	580 000,00	450 000,00
7005 CERGY	2 000 000,00	2 110 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES</b>				
1050 POISSY GRANDS CHAMPS 5	322 000,00	332 000,00	322 000,00	322 000,00
3003 EVRY	300 000,00	349 000,00	300 000,00	327 000,00
3004 EMERAINVILLE	250 000,00	260 000,00	250 000,00	257 000,00
7002 FRESNES	480 000,00	540 000,00	480 000,00	510 000,00
7008 ASNIÈRES	1 240 000,00	1 130 000,00	1 240 000,00	1 130 000,00
7009 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	320 000,00	370 000,00	320 000,00	350 000,00
7016 MARSEILLE AGAVON	220 000,00	290 000,00	220 000,00	260 000,00
7017 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000,00	289 000,00	260 000,00	269 000,00
7020 LYON BRON	1 200 000,00	1 400 000,00	1 200 000,00	1 300 000,00
7023 VAULX-EN-VELIN	270 000,00	320 000,00	270 000,00	300 000,00
8000 SARTROUVILLE ROUTE DE CORMEILLE	1 005 000,00	1 110 000,00	1 005 000,00	1 040 000,00
8005 LE PRAESIDIUM AIX EN PROVENCE	1 300 000,00	1 300 000,00		
<b>CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI</b>				
<b>COMMERCES</b>				
1038 CLAMART PLAINE CC*	267 356,00		276 904,00	
2038 CLAMART PLAINE*	260 281,65		269 577,65	
<b>BUREAUX</b>				
8004 LYON - Marc PETIT	274 445,56	280 000,00		
<b>TOTAL I</b>	<b>84 315 937,93</b>	<b>91 387 000,00</b>	<b>83 936 890,63</b>	<b>84 616 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
<b>COMMERCES</b>				
8007 CACHAN	64 874,95	64 874,95		

\* Immeubles en cours d'arbitrage dont la valeur estimée ne sera publiée qu'après la vente

# Annexes aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2005

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 décembre 2005		31 décembre 2004	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Commerces	48 086 922,47	54 285 000,00	48 533 476,73	49 993 000,00
• Bureaux	25 679 932,25	26 204 000,00	26 409 932,25	25 760 000,00
• Entrepôts	2 580 000,00	2 580 000,00	2 580 000,00	2 450 000,00
• Locaux mixtes et activités	7 167 000,00	7 690 000,00	5 867 000,00	6 065 000,00
<b>CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI</b>				
• Commerces	527 637,65	348 000,00	546 481,65	348 000,00
• Bureaux	274 445,56	280 000,00		
<b>TOTAL I</b>	<b>84 315 937,93</b>	<b>91 387 000,00</b>	<b>83 936 890,63</b>	<b>84 616 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
• Commerces	64 874,95	64 874,95		
<b>TOTAL II</b>	<b>64 874,95</b>	<b>64 874,95</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>84 380 812,88</b>	<b>91 451 874,95</b>	<b>83 936 890,63</b>	<b>84 616 000,00</b>

### Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par les Expertises Galtier selon les méthodes suivantes :

#### 1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

#### 2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle.

### Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

- **Immobilisations incorporelles** : Les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.
- **Immobilisations locatives** : Le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par les Expertises Galtier et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.
- **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : Les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.
- **Capital** : Le capital de la SCPI est composé de 564.000 parts de €.150 nominal au 31 décembre 2005.
- **Dettes financières** : Les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.
- **Gestion** : Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).
- **Provisions pour grosses réparations** : En 2005, elle a représenté 2.75% des loyers quittancés.

# Annexes aux comptes annuels

## Tableau des immobilisations au 31/12/2005 en Euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais de constitution	0			0
- Frais d'augmentation de capital	0			0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains et constructions locatives	84 011 762	3 075 000	- 2 676 554	84 410 207
- Immobilisations en cours	0	64 875		64 875
- Autres immobilisations corporelles	2 140 644	246 922	- 43 585	2 343 982
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Immobilisations financières	84 134		- 844	83 289
- Autres immobilisations financières (1)	370 010			370 010
<b>TOTAL</b>	<b>86 606 550</b>	<b>3 386 797</b>	<b>-2 720 983</b>	<b>87 272 364</b>

(1) Le montant des autres immobilisations financières représente les TSR d'Intermédia Banque

## Etat des dépôts et cautionnements au 31/12/05 et ventilation des recettes locatives de l'exercice (en euros)

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés HT
3 172 493 (*)	8 716 877

\* dont 1 038 433 € de Cautions Bancaires

## Tableau d'affectation des résultats (en euros)

<b>ORIGINE</b>		
- Report à nouveau antérieur <sup>1</sup>		1 313 936
- Résultat de l'exercice <sup>1</sup>		6 537 368
<b>AFFECTATION</b>		
- Distribution <sup>1</sup>	6 537 205	
- Report à nouveau	1 314 100	
	<b>7 851 304</b>	<b>7 851 304</b>

## Tableau des utilisations des provisions 2005

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	252 786	0	252 786
Provisions pour grosses réparations	139 901	139 901	0
Provisions pour risques divers	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>392 687</b>	<b>139 901</b>	<b>252 786</b>

## Tableau des ressources et emplois (en euros)

	2001	2002	2003	2004	2005
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	1 350 356	1 428 816	1 881 384	4 236 587	8 687 025
<b><u>A ajouter</u> : Ressources de l'exercice</b>					
• Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	- 933 530	- 119 418	40 817 524	4 698 728	3 857 612
• Bénéfice de l'exercice	2 951 188	3 123 278	6 598 405	6 537 368	7 258 638
• Cessions d'actif	1 872 553	393 939	446 051	1 505 313	2 676 554
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	78 715	6 789	1 774 796	- 53 416	- 33 419
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	- 1 171 307	682 143	3 050 166	- 1 236 743	2 934
• Dotation aux provisions	366 962	227 583	2 621 413	573 216	651 202
• Dotation aux amortissements	59 387	63 418	93 088	133 555	142 421
• Diminution report à nouveau	1 835	9 348	1 195 752	105 364	164
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>4 576 160</b>	<b>5 815 895</b>	<b>58 478 579</b>	<b>16 499 972</b>	<b>23 243 131</b>
<b><u>A déduire</u> : Emplois de l'exercice</b>					
• Investissements de l'exercice					
. corporels	1 203 055	-91 506	44 212 350	2 197 458	3 343 212
. immobilisations financières	1 948	- 3 163	416 439	55	- 844
. charges réparties sur plusieurs exercices	- 31 915	- 1 597	29 515	- 40 039	87 650
• Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	- 1 883 376	589 362	2 242 777	- 1 427 787	653 167
• Distribution de l'exercice :					
. solde du dividende de l'exercice précédent	704 528	838 319	915 071	1 963 092	1 762 330
. acomptes sur dividendes de l'exercice	2 112 870	2 208 207	4 635 312	4 775 038	5 170 671
• Reprises d'amortissements et provisions	1 040 235	394 889	1 790 527	345 131	392 687
• Augmentation du report à nouveau					
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>3 147 344</b>	<b>3 934 511</b>	<b>54 241 992</b>	<b>7 812 946</b>	<b>11 408 874</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>1 428 816</b>	<b>1 881 384</b>	<b>4 236 587</b>	<b>8 687 025</b>	<b>11 834 258</b>

## Présentation des soldes intermédiaires de gestion (en euros)

<b>EXERCICE 2005</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		8 889 732
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		8 889 732
CHARGES IMMOBILIÈRES		
• Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
• Autres charges immobilières		- 565 757
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		8 323 975
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (dont transfert de charges d'exploitation)	693 241	693 250
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		- 1 585 061
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		7 432 164
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		- 206 463
• Dotation	- 206 463	
• Reprises et amortissements prélevés / prime d'émission	0	
DOTATION AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		- 258 514
• Dotation	- 651 202	
• Reprises	392 687	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)		6 967 187
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		232 218
• Produits financiers	258 081	
• Charges financières	- 25 863	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		7 199 405
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		59 233
• Produits exceptionnels	2 580 877	
• Charges exceptionnelles	- 2 521 644	
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>7 258 638</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2004*	Durant l'année	Total au 31/12/2005
Fonds collectés	91 958 200	4 740 300	96 698 500
+ cessions d'immeubles	6 553 096	2 695 953	9 249 049
+ divers (plus ou moins-values)	- 1 440 705	- 189 577	- 1 630 282
- prélèvement sur prime d'émission	3 027 787	693 112	3 720 899
- achat d'immeubles	90 489 987	3 139 875	93 629 862
- complément constructions	1 805 609	80 314	1 885 924
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>1 747 208</b>	<b>3 333 375</b>	<b>5 080 583</b>

\* depuis l'origine de la Société



# Rapport général des Commissaires aux Comptes

Mesdames,  
Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de Gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société Expertises GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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

## 1/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et des 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 et de la société à la fin de cet exercice.

## 2/ JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003, nous n'avons pas d'éléments à porter à votre connaissance dans le cadre de la justification de nos appréciations.

## 3/ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Fait à Lyon et Paris, le 27 mars 2006

Cabinet ESCOFFIER  
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET  
Joël MICHEL

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes



Mesdames,  
Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de telles conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles qui ont été conclues, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes du texte précité d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions.

Nous précisons que nous n'avons pas été informés que des conventions nouvelles aient été approuvées au cours de l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2005. L'exécution des conventions approuvées au cours des exercices antérieurs s'est poursuivie au cours du présent exercice ; ces conventions concernent des commissions et honoraires dus, conformément à l'article 17 des statuts, à la société FIDUCIAL GERANCE qui assure la gestion de votre Société, à savoir :

## 1. Commissions de gestion

Ces commissions sont calculées à raison de 9 % du montant des recettes locatives et produits financiers de l'exercice, ces commissions ne sont effectivement perçues par la gérance qu'en fonction des encaissements sur les montants ainsi calculés.

La charge inscrite à ce titre en vos états financiers s'élève pour le présent exercice à 823 303,16 €, la somme prélevée au cours du même exercice étant arrêtée à 803 465,77 €.

## 2. Commissions de cession au titre des parts cédées.

Ces commissions calculées au taux de 5% sur la somme revenant au cédant sont versées directement par le

cessionnaire à la société FIDUCIAL GERANCE ; au titre de l'exercice 2005, ces commissions se sont élevées à 110 766 €, pour 12 764 parts cédées.

## 3. Commissions de souscription sur augmentation de capital

Cette rémunération perçue par la Société de Gestion sur le produit de l'augmentation de capital décidée, calculée au taux de 10 %, s'est élevée à 474 030 € (26 335 parts souscrites à 180 € l'unité).

## 4. Honoraires exceptionnels

Des honoraires exceptionnels de gestion ont été versés comme en 2004, au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine intervenues au cours de l'exercice 2005.

Leur montant, arrêté à 25 000 €, a fait l'objet d'un vote approprié lors de l'assemblée générale mixte du 3 juin 2005.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Les Commissaires aux Comptes

Fait à Lyon et Paris, le 27 mars 2006

Cabinet ESCOFFIER  
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET  
Joël MICHEL



# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdemoiselles, Mesdames, Messieurs,

L'optimisme mesuré dont nous avons fait preuve l'année passée dans le cadre du précédent rapport du Conseil de Surveillance demeure d'actualité, puisque les événements et les résultats obtenus par la SCPI BUROBOUTIC sont conformes à nos espérances.

Nous examinerons donc (A) les données économiques et financières ainsi que les résultats de la SCPI BUROBOUTIC, (B) l'évolution du patrimoine de la SCPI et (C) les perspectives d'avenir, notamment avec l'adoption de la législation relative aux OPCl.

## A/ Les données économiques et financières et les performances de la SCPI

### 1. Le succès de la reprise des augmentations de capital

La collecte dans le cadre de la dixième augmentation de capital a permis de créer 58 705 parts nouvelles au prix d'émission de 180 €, soit 10 566 900 €. Il a bien entendu fallu clôturer par anticipation cette augmentation de capital pour éviter une dilution des résultats de la SCPI en raison de la difficulté à trouver des investissements immobiliers intéressants permettant un taux de rentabilité attrayant. Il est à noter que la capitalisation de la SCPI a dépassé le seuil symbolique des 100 000 000 € pour atteindre 101 520 000 € répartis sur 564 000 parts.

### 2. Le marché secondaire

Du fait de la clôture anticipée de la dernière augmentation de capital, le marché secondaire est demeuré extrêmement animé, bien que le volume de transactions ait été moins important que l'année dernière. En effet, le prix d'exécution a enregistré une progression en un an de 11,73 %, puisqu'il est passé de 162 € à 181 € hors frais. Les acheteurs de parts de SCPI en début d'année ont donc fait une excellente affaire, puisqu'ils ont pu réaliser une plus-value importante et bénéficier d'un rendement qui demeure le meilleur par rapport aux SCPI concurrentes de murs de boutiques.

### 3. Les résultats de la SCPI

Les résultats de notre SCPI ont été meilleurs que les prévisions faites et ont donc permis de distribuer un coupon annuel de 13,10 € par part et par an avant le prélèvement libératoire, ce qui est une excellente nouvelle dans la mesure où, là aussi, nous avons dépassé un seuil psychologique important, à savoir celui d'un dividende annuel supérieur à 13 €. Calculé sur le prix moyen d'exécution pour l'année 2005, le rendement atteint donc 7,14 % et, par rapport au prix d'émission de l'augmentation de capital qui était de 180 €, il atteint 7,28 %, ce qui nous permet d'être cités en premier sur les sites financiers et boursiers comme ayant l'un des meilleurs rendements en la matière, notamment sur le site Boursorama.

## B/ L'évolution du patrimoine de la SCPI

### 1. Sur l'évolution du patrimoine

Les événements les plus marquants sont constitués par la vente de l'immeuble de bureaux d'AVIGNON, les bureaux 135 route de la Reine à BOULOGNE, ainsi que la vente de 6 boutiques à TREMBLAY. Côté investissements, le marché est particulièrement difficile et fait

malgré tout preuve d'un certain dynamisme en raison de la concurrence accrue tant de la part d'investisseurs privés qu'institutionnels, d'où la baisse des rentabilités qui en est le corollaire inéluctable. A chaque fois qu'il a été nécessaire, la Commission d'Investissements s'est réunie en urgence pour pouvoir utiliser au mieux les fonds collectés lors de la dernière augmentation de capital, lesquels ont été investis le plus rapidement possible, tout en demeurant très sélectif sur les critères de choix de ces investissements.

C'est ainsi que notre Société a acquis des locaux commerciaux à LYON, des bureaux à AIX-EN-PROVENCE qui sont loués aux ASSEDIC des BOUCHES DU RHONE, ainsi qu'un immeuble à usage d'activités et de bureaux à SAINT MICHEL SUR ORGE (91) dont le locataire est FENWICK, société qui fabrique des équipements de levage et de manutention dont la notoriété n'est plus à faire. D'autres acquisitions, notamment à BRON, à CACHAN et à VILLENEUVE D'ASCQ ont eu lieu depuis le début de l'année 2006.

Les fonds collectés lors de l'augmentation de capital ont été utilisés. Il conviendra donc de reprendre des augmentations de capital.

### 2. Sur les expertises

Autre bonne nouvelle concernant le patrimoine : les évaluations résultant des expertises effectuées par le Cabinet GALTIER ont permis une revalorisation de 7,20 % à périmètre égal du patrimoine. Il est vrai que la conjoncture immobilière est plutôt à la hausse ces dernières années, et qu'il y a là un effet de rattrapage de la part des experts qui sont parfois un peu trop prudents.

### 3. Sur la situation locative

On peut dire, là aussi, que le taux d'occupation est satisfaisant dans la mesure où il a augmenté et la gestion encore plus rigoureuse a permis de diminuer les créances douteuses et de résoudre un certain nombre de litiges dans l'intérêt de la SCPI. Toutefois, demeure un litige important : celui de la rue Saint André des Arts, pour lequel une transaction a permis d'éviter de restituer les parties communes utilisées par notre locataire et d'espérer un résultat favorable à notre SCPI.

## C/ Les perspectives d'avenir

### 1. Sur la nécessité de poursuivre les augmentations de capital

Pour permettre le maintien de l'indépendance de notre SCPI et pour lui donner les moyens de son dynamisme, il convient de reprendre rapidement les augmentations de capital, de telle sorte que la taille de notre SCPI atteigne un seuil critique. Il y a donc, à notre sens, urgence à reprendre la collecte tout en préservant, bien entendu, le rendement des associés en s'efforçant d'investir rapidement les fonds collectés dans des opérations d'investissements offrant une rentabilité qui évite la dilution de ce rendement.

### 2. Sur les OPCl (Organismes de Placement Collectif Immobilier)

Cette urgence est accrue par l'adoption dans le cadre de l'ordonnance du 13 octobre 2005 du régime des OPCl, qui vise à inciter fortement les SCPI à se transformer en OPCl, d'autant plus qu'aucune augmentation de capital ne pourra se faire à compter du 31 décembre

2009. A la suite de mûres réflexions, les associés devront se prononcer sur l'opportunité soit de conserver leur statut actuel de SCPI, soit de se transformer en OPCI sous forme d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou d'une Société de Capitaux à Prépondérance Immobilière (SPPICV) soumise à la fiscalité des revenus des valeurs mobilières.

Bien entendu, il conviendra d'être très vigilant et de former une Commission pour fournir tous les éléments d'information à chacun des associés pour que son choix soit le plus éclairé possible. Les textes complémentaires, notamment la réglementation de l'AMF étant toujours attendus, nous aurons à revenir sur cette question ultérieurement.

### 3. Sur l'avenir immédiat

La poursuite de la politique dynamique mais prudente de notre Société de Gestion doit être, bien entendu, approuvée et il convient de féliciter cette société pour les résultats supérieurs aux attentes

qu'elle s'était fixées. Nous resterons très vigilants et apporterons notre aide et notre assistance à la Société de Gestion pour poursuivre une politique active et cohérente. Nous vous recommandons, en conséquence, d'approuver l'ensemble des résolutions proposées. Je vous rappelle que cette année, il conviendra de renouveler un tiers des membres du Conseil de Surveillance à la suite du tirage au sort qui a été effectué conformément à notre Règlement Intérieur.

Je saisis cette occasion, comme chaque année, pour remercier l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance qui ont bien voulu consacrer leur temps en participant activement au Conseil de Surveillance, mais également éclairer par leurs compétences les débats lors des réunions de ce Conseil.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Léon BARUC

# Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2006



## Projet de résolutions

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2005, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 7.258.638,00 €.

Elle approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale donne en conséquence à la Société de Gestion, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes, quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 239.714,13 €.

L'Assemblée Générale, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 7.258.638,00 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1.314.099,58 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 8.572.737,58 € décide :

1°/ de répartir une somme de 7.222.956,90 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la

date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts.

L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ d'affecter le solde, soit la somme de 35.681,10 € au compte de report à nouveau.

Après cette affectation, le compte de report à nouveau présentera un solde créditeur de 1.349.780,68 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

### TROISIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2005 à :

- valeur comptable : 94.749.386 € soit 168,00 € par part.
- valeur de réalisation : 101.172.218 € soit 179,38 € par part.
- valeur de reconstitution : 117.325.264 € soit 208,02 € par part.

# Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2006 (suite)

## Projet de résolutions

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre du décret 71.524 du 1er juillet 1971 modifié et après avis du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2006.

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour l'analyse et le suivi des dossiers de cession d'éléments du patrimoine survenus au cours de l'exercice 2005, un complément d'honoraires de gestion exceptionnel de 50.000 €.

### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 10 % des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2006.

### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre

associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

#### • Associés sortants se représentant

*(par ordre alphabétique)*

- Monsieur André JAY, 74 ans, ancien directeur départemental d'un établissement public, demeurant à PARIS (75013), détenant 292 parts dans la Société,
- Monsieur François LABORDE, 48 ans, directeur de l'activité conseil dans un établissement public, demeurant à PARIS (75016), détenant 540 parts dans la Société,
- SCI ROVAAR représentée par Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS, 58 ans, expert-comptable, demeurant à BURES SUR YVETTE (91440) détenant 150 parts dans la Société,
- Monsieur Alain SCHMITT, 52 ans, gestionnaire de patrimoine, demeurant à POINCY (77470), détenant 168 parts dans la Société,

#### • Associés faisant acte de candidature

*(par ordre alphabétique)*

- Monsieur Maurice GUILLOU, 58 ans, dirigeant de société, demeurant à SURESNES (92), détenant 34 parts dans la Société,
- Monsieur Yves RICHEZ, 50 ans, sans profession, demeurant à SEMERIES (59), détenant 126 parts dans la Société,
- Monsieur Jacques RONZON, 58 ans, cadre de banque, demeurant au PECQ (78), détenant 300 parts dans la Société,
- Société S.N.R.T. dont le siège social est à RENNES (35), représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, 46 ans, détenant 557 parts en nue-propriété dans la Société.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera les comptes de l'exercice 2008.

### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.