

Rapport Annuel 2006

Buroboutic



BUROBOUTIC

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

Capital au 31/12/2006 : 95 100 000 €

Assemblée Générale Mixte du 24 Mai 2007

Exercice 2006

Siège social et bureaux : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
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 et bureaux :
41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
Adresse de correspondance :
41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 LA DEFENSE CEDEX
Tél. : 01 49 07 86 80 – Fax : 01 49 07 86 99
e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

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 Eddy NGUYEN

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"/> Conjoncture	Page 4
<input type="checkbox"/> Marché des parts	
- Evolution du capital	Page 5
- Relèvement du capital social statutaire	Page 5
- Marché secondaire	Page 6
<input type="checkbox"/> Patrimoine	
- Répartition géographique et par nature	Page 6
- Composition du patrimoine	Pages 7 à 10
- Cessions d'actifs	Page 10
- Investissements	Pages 11 et 12
- Politique d'investissement - Expertises	Page 12
- Valeurs de réalisation et de reconstitution	Page 13
<input type="checkbox"/> Gestion des immeubles	
- Situation locative	Pages 13 et 14
- Contentieux	Page 15
- Travaux	Pages 15 à 17
<input type="checkbox"/> Performances	
- Revenus distribués et rendement	Page 17
- Evolution par part des résultats financiers - Fiscalité	Page 18
<input type="checkbox"/> Résultats	Page 19
<input type="checkbox"/> Organisation et contrôle	Pages 19 et 20
<input type="checkbox"/> OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier)	Page 20
<input type="checkbox"/> Transfert du siège social	Page 20

Comptes annuels et annexes

<input type="checkbox"/> Comptes annuels	Pages 21 à 28
<input type="checkbox"/> Annexes aux comptes annuels	Pages 29 à 32

Rapports des Commissaires aux Comptes

<input type="checkbox"/> Rapport général	Page 33
<input type="checkbox"/> Rapport spécial	Page 34

Rapport du Conseil de Surveillance

Pages 35 à 37

Assemblée Générale Mixte

<input type="checkbox"/> Projet de résolutions	Pages 38 à 40
-------------------------------------------------------------	---------------



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2006 et soumettre à votre approbation des dispositions relevant du quorum de l'Assemblée Générale Extraordinaire portant sur les modifications statutaires consécutives au transfert du siège social de votre Société et de la Société de Gestion, du relèvement de la limite statutaire du capital social et de la modification de la politique d'investissement pour permettre les investissements à l'étranger.

Dans le présent rapport, nous vous relaterons l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2006, notamment en ce qui

concerne le marché des parts, la gestion locative, les cessions et acquisitions d'actifs 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.

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

CONJONCTURE

Le marché de l'immobilier d'entreprise a établi un nouveau record en 2006 avec 23,1 milliards d'euros investis en France, en augmentation de 47 % par rapport aux 15,7 Md€ de 2005.

Si les capitaux investis émanent essentiellement de foncières cotées ou de fonds d'investissements étrangers, les SCPI, alimentées par une collecte qui a dépassé en 2006 le milliard d'euros, ont également participé à ce mouvement.

Face à cet afflux de capitaux, la concurrence entre investisseurs est vive et a influé sur les taux de rendement, en forte baisse dans tous les secteurs mais plus particulièrement dans celui des commerces.

Bénéficiant de la croissance des loyers, entretenue par l'augmentation de l'indice Insee du coût de la construction

supérieure à 7 % sur les trois premiers trimestres de 2006, les SCPI ont réalisé une de leurs meilleures années avec une performance globale de 13,41 % en moyenne dont 6,35 % de rendement et 7,06 % de valorisation du prix des parts.

Les SCPI de la catégorie « murs de magasins » continuent à afficher des résultats supérieurs à la moyenne : en 2006, leur performance globale a atteint 17,39 % (rendement de 6,53 % et valorisation de 10,86 %).

Dans ce palmarès, votre SCPI se situe en très bonne position avec un rendement de 6,78 % et une progression du prix de la part de 12,36 %, soit une performance globale de 19,14 %.



MARCHÉ DES PARTS

Evolution du capital

Pour ne pas prendre le risque d'avoir à rémunérer des capitaux sans contrepartie en loyers, la onzième augmentation de capital n'a été lancée qu'après avoir totalement investi les fonds provenant de la dixième augmentation de capital et anticipé sur les futurs investissements.

La période de souscription s'est échelonnée du 10 avril au 14 décembre 2006, le nombre de parts souscrites étant limité à 8.000 parts par mois pour permettre une meilleure adéquation entre investissements et collecte.

Sur cette période, 70.000 parts ont été souscrites au prix d'émission de 206 €, représentant un montant global de collecte de 14.420.000 € répartis sur 452 souscripteurs dont 242 nouveaux associés (55 %) et 210 anciens associés (45 %).

Face à un afflux de souscriptions, les quotas mensuels ont été appliqués dès le deuxième mois jusqu'à la clôture de l'augmentation de capital le 14 décembre 2006.

Au terme de cette émission de parts, le capital social a été porté à 95.100.000 € et la capitalisation à 130.604.000 € répartis sur 634.000 parts.

Relèvement du capital social statutaire

L'article 6 des statuts de votre Société limitant à 100.000.000 € le capital social maximum, nous vous demandons de porter cette limite à 300.000.000 € et de modifier ledit article en conséquence.

Ainsi, votre Société pourra continuer à se développer conformément aux objectifs qu'elle s'était fixés en 2003 à l'occasion de la fusion-absorption des SCPI BUROBOUTIC 1, IMMÉRIS et FORCE IMMOBILIERE.

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)
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
2006	95 100 000	10 500 000	634 000	4 360	1 442 000

(*) Après fusion-absorption des SCPI BUROBOUTIC, IMMÉRIS et FORCE IMMOBILIERE

Rapport de la Société de Gestion

Marché secondaire

Le marché secondaire s'est caractérisé par un volume de transactions un peu moins important que l'an dernier. Les cédants sont en effet peu nombreux et les acheteurs ont pu, pendant toute la durée de l'augmentation de capital, souscrire des parts sur le marché primaire.

Au cours de l'exercice, 11.420 parts ont été échangées par confrontation des ordres d'achat et de vente (contre 12.764 parts en 2005). Le volume global de ces échanges a représenté 2.356.989 € contre 2.454.111 € en 2005, soit -10,50 % en nombre et - 4 % en volume.

Si le prix d'exécution est resté stable pendant l'augmentation de capital, il a subi en revanche de fortes hausses en dehors des périodes de souscription et plus particulièrement en fin d'année après la clôture de l'augmentation de capital, la progression ayant été de + 6,28 % entre novembre et décembre, tendance qui s'est confirmée au début de l'exercice 2007.

Sur la durée de l'exercice 2006, la valorisation aura été de 12,36 %, le prix d'exécution étant passé de 181 € au 01.01.06 (200,51 € frais inclus) à 203 € au 29.12.06 (225,29 € frais inclus).

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions € H.T.
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
2006	11 420	2,02%	93	106 133

PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2006, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 92.536 m² contre 82.953 m² l'année précédente, soit une progression de 12 %, répartie sur 194 sites, et compte 342 locataires environ. Les acquisitions et les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice ont

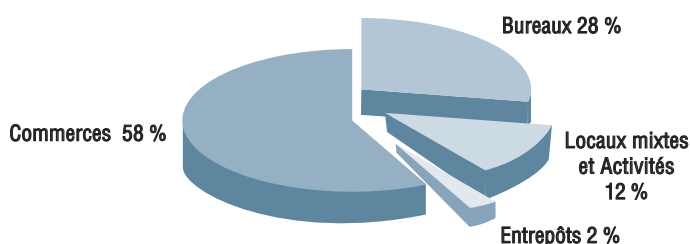
modifié légèrement la répartition géographique de votre patrimoine au profit de la province, ainsi que la diversification sectorielle au bénéfice des locaux mixtes, tout en maintenant votre patrimoine majoritairement investi en commerces.

Composition du patrimoine immobilier en valeur vénale au 31 décembre 2006

Répartition géographique



Répartition par nature



Composition du patrimoine au 31 décembre 2006

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
COMMERCES A PARIS						
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	74 186
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 75003 PARIS	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 75009 PARIS	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	802 183
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	115 167
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
Sous Total Commerces à Paris	56	3 702	8 901 405	215 792	9 117 197	9 105 713
COMMERCES EN REGION PARISIENNE						
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 2006

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements	
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	775 211	
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	2	114	91 882	29 476	121 358	92 303	
69 - 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	3	360	637 000	0	637 000	637 000	
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	6	432	391 695	34 944	426 639	399 617	
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	257 808	
C.C. de la Plaine 92140 CLAMART	5	254	325 354	1 749	327 103	252 735	
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	4	252	340 504	5 362	345 866	345 460	
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	111 557	
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	2	192	540 000	0	540 000	540 000	
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	1	69	167 694	0	167 694	167 694	
Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	1	78	109 271	0	109 271	109 271	
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	10	949	1 166 966	27 265	1 194 231	1 194 231	
15 - 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	6	575	826 071	105 489	931 560	920 468	
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	724 515	
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	
Sous Total Commerces en Région Parisienne	Loyers Annuels HT	206	35 266	34 693 468	854 403	35 547 872	35 270 597
	4 054 149 €						

Composition du patrimoine au 31 décembre 2005

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE						
57 bis avenue de l'Europe 77184 EMERAINVILLE	2	325	250 000	0	250 000	250 000
7 allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1	1 123	1 225 000	0	1 225 000	1 225 000
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	112 877	1 352 877	1 331 666
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	4	810	480 000	10 682	490 682	490 034
14, rue Paul Painlevé 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	674	320 000	4 415	324 415	323 863
Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne	17	8 499	6 702 000	127 974	6 829 974	6 807 563
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE						
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	1	429	220 000	70 337	290 337	265 869
17 chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	1	6 982	3 166 000	0	3 166 000	3 166 000
Parc d'Activités Roosevelt 69120 VAULX EN VELIN	1	467	270 000	0	270 000	270 000
19, rue du 35 ^{ème} Régiment 69500 LYON BRON	1	1 696	1 200 000	14 784	1 214 784	1 209 856
Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province	4	9 574	4 856 000	85 121	4 941 121	4 911 725
TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES	21	18 073	11 558 000	213 095	11 771 095	11 719 287
ENTREPÔTS EN REGION PARISIENNE						
6, rue des Frères Lumière 78370 PLAISIR	1	1 347	580 000	2 325	582 325	581 938
Pars d'activités des Bellevues 95000 CERGY	1	4 094	2 000 000	5 557	2 005 557	2 002 547
Sous Total Entrepôts en Région Parisienne	2	5 441	2 580 000	7 882	2 587 882	2 584 484
TOTAL ENTREPÔTS	2	5 441	2 580 000	7 882	2 587 882	2 584 484
TOTAL GENERAL	388	92 536	91 178 442	2 545 502	93 723 944	93 004 948

Cessions d'actifs

Quelques cessions d'actifs ont été réalisées en 2006 portant sur une surface de 808 m² et valorisées à 714.173 €, à rapprocher de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2005, soit 587.000 €. Il s'agit essentiellement de boutiques dont la situation locative s'était dégradée ou qui s'étaient libérées.

Les biens concernés sont les suivants :

- quatre commerces (lots n° 5-6-7-38-39-40-41 et 349) situés dans le centre ville de TREMBLAY (95), rue Nelson Mandela, totalisant une surface de 506 m² pour un montant global de 407.173 €. Ces cessions s'inscrivent dans le cadre des décisions prises en concertation avec votre Conseil de Surveillance et se poursuivront au fur et à mesure de la libération des locaux ou des opportunités qui se présentent.
- trois boutiques (lots n° 24 - 26 et 34) sis à LONGJUMEAU (91), place des Charmilles, vendues à des utilisateurs, représentant une surface de 205 m² et un prix net vendeur de 185.000 €.
- une boutique (lot n° 12) située à CORBEIL ESSONNES (91), 1 rue du 11 novembre 1918, d'une surface de 54 m² au prix de 70.000 €.
- une boutique (lot n° 2) sis à COLOMBES (92), 519 rue Gabriel Péri, d'une surface de 43 m², au prix net vendeur de 52.000 €.

D'autres opérations sont en cours de réalisation notamment d'autres boutiques à TREMBLAY et CORBEIL ESSONNES, pour lesquelles des promesses de vente ont été signées.

Comme les années précédentes, afin d'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 ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

La politique d'arbitrage va se poursuivre en 2007 portant, soit sur des actifs ne répondant plus aux objectifs de rentabilité ou de valorisation de la Société, soit sur des actifs permettant de dégager de fortes plus-values.

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 15.000 € HT pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage réalisés au cours de l'exercice 2006.



Investissements

Le contexte conjoncturel, se caractérisant par une forte demande de la part des investisseurs, rend particulièrement difficile la recherche d'immeubles locatifs offrant des rentabilités supérieures à 7 %, spécialement dans le secteur des commerces où les dossiers sont présentés à des taux, la plupart du temps, inférieurs à 6 %.

L'instauration d'un quota mensuel pour réguler le rythme des souscriptions à l'augmentation de capital a permis d'éviter d'investir dans l'urgence et de rester sélectif dans le choix des immeubles. Le développement de votre Société ne doit pas en effet présenter le risque, pour les anciens associés, de voir leurs revenus baisser du fait d'une collecte mal maîtrisée ou d'investissements réalisés à des taux de rendement trop bas.

Toute la difficulté consiste à ne retenir que les investissements dont le niveau global des loyers est compatible avec les objectifs de distribution de la Société.

Les premiers investissements de la 11^{ème} augmentation de capital ayant été réalisés dans des immeubles dont la nature (activités/bureaux) est moins exposée aux fluctuations des prix et affiche des rentabilités de l'ordre de 9 %, les opérations qui ont suivi ont pu se recentrer sur des locaux commerciaux ou bureaux à des taux de rendement plus bas (de l'ordre de 7 %). Ainsi, la politique de diversification a été respectée tout en dégagant un rendement de 8,09 % acte en mains sur les investissements réalisés au 31.12.2006 ou engagés à cette date, représentant 95 % des fonds de l'augmentation de capital. Les caractéristiques de ces acquisitions ont été publiées dans les bulletins trimestriels d'information et sont rappelées ci-après.

Opérations acquises avant la fin de l'exercice :

- **01/06/2006** : Un immeuble de 6.982 m², à usage mixte bureaux, activités et magasin d'usine, construit en plusieurs étapes de 1976 à 2004 (extension et rénovation de l'existant) sur un terrain clos de 11.149 m², situé à **GRENOBLE (38000) - 17 Chemin de la Poterne**. Ce bâtiment est occupé depuis sa construction par la Société MARESE DISTRIBUTION, spécialisée dans la création et la distribution de vêtements pour enfants. Un nouveau bail a été signé avec une période ferme de 6 ans et un loyer annuel HT de 331.645 €. Prix de vente : 3.166.000 € hors droits, frais d'acte et honoraires. Rentabilité : 9,63 % acte en mains.
- **30/06/2006** : un immeuble indépendant à usage de bureaux et activités sis **Esplanade Claude Monet, 7 allée de Giverny - 78290 CROISSY SUR SEINE**, construit en 2001 sur un terrain clos de 2.275 m², d'une surface utile de 1.123 m² répartie sur 2 niveaux. Cet immeuble est loué à la Société AMDP dont l'activité est la commercialisation d'outillage industriel et de machines spéciales pour les lignes d'assemblage robotisées de carrosserie automobile, qui

était propriétaire et occupant depuis sa construction. Un nouveau bail 3/6/9 a été signé, concomitamment à la vente, moyennant un loyer annuel HT de 124.500 €. L'acquisition a été réalisée au prix de 1.225.000 € hors droits, frais d'acte et honoraires. Cette opération procure un rendement acte en mains de 9,25 %.

- **04/12/2006** : un immeuble de bureaux d'une surface de 997 m² sur un seul niveau, sis **Parc d'activités de Brive Ouest, rue Louis Taurisson - 19100 BRIVE**, construit en 2004 sur un terrain clos de 7.677 m² pour les besoins de LA POSTE. Le bail est un bail investisseur avec une période ferme de 6 ans qui a pris effet le 1^{er} Juin 2004. Le loyer annuel HT actuel est de 117.920 €. Prix de vente : 1.575.000 € hors TVA (récupérable), honoraires et frais d'acte. La rentabilité est moins élevée (7,13 % acte en mains) mais compensée par une bonne sécurité locative et l'existence de droits à construire pouvant atteindre 1.500 m².

Opérations engagées avant la fin de l'exercice :

- Immeuble indépendant à usage d'activités et de bureaux sis **18 avenue du Fief - ZI des Béthunes - 95310 SAINT OUEN L'AUMONE**, construit en 1999, sur un terrain clos de 6.430 m² accessibles par deux entrées, d'une surface de 2.072 m². Cet immeuble est loué à la Société GCE (Groupe Car Equipement), dont l'activité est la distribution d'équipement automobile, occupant les lieux depuis la construction du bâtiment. Un nouveau bail de 9 ans, avec une période ferme de 6 ans a été signé prenant effet à la date de la réitération de l'acte de vente. Le loyer annuel HT s'élève à 132.000 € et une caution bancaire d'un an de loyer a été obtenue. Le prix de vente s'élève à 1.310.000 €, hors droits, frais d'acte et honoraires. La rentabilité est de 9,03 % acte en mains. La signature de l'acte authentique est intervenue le 20 février 2007.

Cette rentabilité a été obtenue grâce à une baisse de prix consentie par le vendeur en contrepartie de l'engagement de conserver l'immeuble pendant 5 ans minimum. Cet engagement, qui ne peut être pris que par une société faisant appel public à l'épargne et ayant pour objet principal l'acquisition d'immeubles en vue de la location, permet de faire bénéficier le vendeur d'un taux d'imposition sur la plus-value de 16,50 % au lieu de 33,33 % s'il s'agit d'une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés (article 210 E du CGI). En cas de non respect de l'engagement de conserver l'immeuble 5 ans, une amende égale à 25 % de la valeur vénale du bien serait due. Il est rappelé que les SCPI ne peuvent revendre un immeuble qu'après une période de détention minimum de 6 ans conformément à l'article 1 du décret n°71-524 ; elles peuvent donc prendre cet engagement.



- Ensemble immobilier de 3 bâtiments à usage de locaux commerciaux et bureaux sis **80/84 avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT**, construit en 1993 et 1994, d'une surface totale de 3.336 m² (hors parkings) répartie comme suit :

- locaux commerciaux : 2.263 m² (soit 68 % de la surface totale),
- bureaux : 1.073 m²,

ainsi que 47 parkings en sous-sol, 15 extérieurs et un terrain adjacent non bâti aménagé en parkings visiteurs d'une surface de 694 m².

Ces locaux sont loués à 16 locataires avec de belles enseignes représentant 40% des loyers parmi lesquelles : Société Générale, Macif, CIC, Adecco, Optical Center, Société Caléa (matériel médical). Le montant global des loyers s'élève à 420.539 € HT par an. Le prix de vente est de 5.300.000 € hors droits, frais d'acte et honoraires de transaction. La rentabilité ressort à 7,21 % acte en mains. L'acte de vente a été signé le 12 avril 2007.

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.

Dans cette perspective, nous vous demandons d'approuver la résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite de 10 % des fonds propres de la SCPI.

Au 31.12.2006, 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 265.823 € représentant seulement 0,25 % des fonds propres de la Société (107.571.179 €).

Politique d'investissement

Nous vous rappelons que la politique d'investissement de votre Société, telle qu'elle a été définie dans le traité de fusion de 2003, s'appuie notamment sur une diversification sectorielle et géographique des actifs ainsi que sur la recherche d'un équilibre entre rendement et perspectives de valorisation.

Ces objectifs ont pu, jusqu'à présent, être atteints en investissant exclusivement en France.

Cependant, face à une concurrence accrue sur le marché immobilier français se traduisant par la baisse des taux de rentabilité et l'augmentation des prix d'acquisition, il peut être

opportun d'investir, accessoirement, à l'étranger lorsque les conditions financières des opérations s'avèreront plus avantageuses et sous réserve que les régimes fiscaux soient compatibles avec la fiscalité des porteurs de parts de SCPI.

C'est pourquoi, après avoir consulté votre Conseil de Surveillance qui s'est déclaré favorable à cette modification de la politique d'investissement, nous vous demandons d'approuver la résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers locatifs situés hors de France dans la limite d'un tiers du capital social.

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 2006 à 103.866.050 € hors droits, soit 110.409.611 € en tenant compte des droits de mutation évalués à 6.30 %.

Globalement, le patrimoine s'est revalorisé de près de 14 % en tenant compte des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice.

Les plus fortes hausses ont été enregistrées sur les commerces à Paris qui enregistrent, pour certains, une progression à deux chiffres.

Aucune baisse significative n'a été constatée, si ce n'est pour des locaux qui se sont libérés (Créteil, Torcy) ou situés dans des zones sensibles.

Parmi les investissements récents, on relève d'ores et déjà des revalorisations : Rennes St Grégoire 8,8 %, Chatou 5,9 %, Aix en Provence 6,6 %, St Michel sur Orge 7,7 %, commerces de Bron 16 %.

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la Société est passée à 188,94 € / part (contre 179,38 € en 2005) et la valeur de reconstitution à 219,20 € (contre 208,02 €).

Le mandat du cabinet Expertises Galtier arrivant à échéance à l'issue de la présente assemblée, nous vous demandons de nommer un nouvel expert, choisi en concertation avec votre Conseil de Surveillance après consultation de plusieurs sociétés reconnues dans la profession et répondant aux critères d'agrément de l'Autorité des marchés financiers. Il s'agit de la société AD VALOREM Expertises dont le siège social est à PARIS (75008) - 12 avenue Franklin Roosevelt.

Rapport de la Société de Gestion



Valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de l'exercice 2006

	Montant global en euros	Montant par part en euros
Valeur comptable de la Société	107 571 179	169,67
Capitaux propres comptables au 31/12/2006	107 571 179	
Valeur de réalisation de la Société	119 786 575	188,94
Valeur comptable	107 571 179	
Coût historique des immobilisations	93 173 304	
Valeur actuelle des immobilisations (Expertises hors droits).....	104 034 405	
Provisions pour grosses réparations	1 354 295	
Valeur de reconstitution de la Société	138 974 817	219,20
Valeur de réalisation	119 786 575	
Frais de reconstitution des immeubles	6 554 168	
Frais de reconstitution de la Société.....	12 634 074	

GESTION DES IMMEUBLES

Situation locative

Au cours de l'exercice 2006 les recettes locatives ont atteint 9.494.437 € contre 8.716.877 €, ce qui représente une augmentation de 777.560 € (soit près de 9 %) par rapport à l'année précédente. Cet accroissement est la résultante de plusieurs facteurs :

- les loyers complémentaires liés aux investissements réalisés en 2006 : le montant perçu, dans le courant de l'année, au titre de ces nouvelles acquisitions s'élève à 264.682 €,
- l'incidence des indices trimestriels du coût de la construction servant de référence à l'indexation annuelle des loyers : les derniers indices ont enregistré une forte progression représentant une variation annuelle comprise entre 7,05 % et 8,06 %,

- les locaux reloués, supérieurs aux surfaces libérées, avec des valeurs locatives plus élevées : en effet, la masse des loyers des locataires sortants s'élève à 260.613 €, pour une surface de 2.278 m², contre 351.453 € pour les locataires entrants représentant une surface de 2.719 m².

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 167.561 € au titre d'indemnités diverses négociées lors des changements de locataires (déspecialisation, droit d'entrée ...).

Les mouvements les plus significatifs, en terme de surfaces, au cours de l'exercice 2006 sont repris dans les tableaux suivants :

Rapport de la Société de Gestion

RELOCATIONS

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE EFFET DU BAIL
POISSY (78300) 21 boulevard Devaux	commerce	385 m ²	01/03/2006
SOPHIA ANTIPOLIS (06100) Les Cardoulines Bâtiment B4	Bureaux	174 m ² 110 m ² 239 m ²	15/04/2006 01/07/2006 01/10/2006
PENNES MIRABEAU (13170) Parc d'activités l'Agavon	Bureaux	429 m ²	01/09/2006
PARIS (75012) 60 avenue Daumesnil	Commerce	114 m ²	01/09/2006
ST OUEN L'AUMONE (95310) Zac du Vert Galant	Activités/bureaux	674 m ²	01/12/2006

LOCAUX LIBERES NON RELOUES

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE EFFET DU BAIL
MARLY LE ROI (78160) 30 av Amiral Lemonnier	Bureaux	157 m ²	01/01/2006
ERMONT (95100) 8 place Auguste Rodin	Commerce	205 m ²	15/05/2006
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets	Bureaux	118 m ²	31/05/2006
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets	Bureaux	92 m ²	31/10/2006

Le taux d'occupation par référence aux recettes locatives pour les lots libérés et remis en location s'est maintenu à 95 % tout au long de l'année. Au 31 décembre 2006, la surface des lots

vacants non présentés à la vente, ne s'élève qu'à 3.809 m² correspondant à un montant de loyers potentiels de 487.220 €, largement couvert par le report à nouveau de votre Société.

CESSIONS AVEC INDEMNITE DE DESPECIALISATION

Plusieurs cessions ont fait l'objet, de la part des cessionnaires, d'une demande d'activité complémentaire ou d'un changement d'activité par rapport à la destination du bail repris.

En contre-partie des accords donnés, des indemnités de déspecialisation ont été perçues. Les principales transactions concernées sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

IMMEUBLE	SURFACE	MONTANT DE L'INDEMNITE (HT)	DATE SIGNATURE DE LA CESSION
Les CLAYES SOUS BOIS 1 Place Nelson Mandéla	132 m ²	5.000 €	24/06/2006
PARIS (75018) 53 rue du Poteau	58 m ²	5.000 €	01/08/2006
VINCENNES (94300) 148 avenue de Paris	80 m ²	15.000 €	01/09/2006
CLICHY (92110) 44/50 boulevard Victor Hugo	132 m ²	8.000 €	09/10/2006
SAINT QUENTIN (02100) Le Fayet – Forum de Picardie	600 m ²	17.000 €	07/11/2006
LE PLESSIS TREVISE (94420) 3 allée des Ambalais	84 m ²	9.000 €	01/12/2006



Contentieux

Créances douteuses

Au cours de l'exercice, seulement 13 locataires (dont 4 ont déjà quitté les locaux) ont été enregistrés en douteux pour un montant global de 30.312 €. En outre, 25 dossiers ont pu être soldés par des créances recouvrées procurant une reprise de provisions s'élevant à 222.865 €. De plus, des créances irrécouvrables provisionnées à 100 % ont été passées en pertes à hauteur de 205.855 €.

A la clôture de l'exercice, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA, les créances douteuses s'élèvent à 819.470 € contre 1.048.609 € l'année précédente, soit une diminution de 22 %. Les deux tiers de ce montant émanent de créances anciennes (dont l'antériorité remonte quelquefois à 10 ans) et sont provisionnées à 100 %. Les créances douteuses cumulées des locataires présents s'élèvent à 278.620 € et concernent 38 dossiers.

Le montant global et cumulé des provisions s'élève à 815.216 € et correspond à un taux de couverture de 99 % au 31 Décembre 2006. La partie non provisionnée ne représente plus que 4.254 €. 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 214.326 €, chiffre en légère baisse par rapport à 2005.

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.

Du fait de l'impossibilité de reconstruire, deux procédures ont été engagées par les copropriétaires commerçants, dont votre Société, dans le but :

- d'obtenir un complément d'indemnisation auprès de la Compagnie d'assurance de la copropriété,
- de sortir de la copropriété et d'être dédommagé du foncier.

Ces procédures seront longues mais devraient permettre à votre Société de bénéficier d'indemnités complémentaires.

- 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.

Par arrêt rendu le 4 octobre 2006, la Cour d'Appel de Paris a confirmé qu'il n'y avait pas lieu à statuer sur la résiliation du bail, du fait de l'acquisition de ces parties communes par votre Société dans le cadre d'un accord transactionnel avec le syndicat des copropriétaires.

Le locataire a été débouté de sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi dans l'exploitation de son fonds.

Votre Société n'a été condamnée qu'aux dépens de première instance et d'appel à hauteur de 2.850 € ainsi qu'au versement de la somme de 7.500 € au titre de ses frais techniques engagés par le locataire.

Une autre procédure reste 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. La plaidoirie a été renvoyée au mois de novembre 2007, sauf si un accord transactionnel intervient d'ici cette date.

Travaux

Le montant des travaux programmés en 2006 s'est élevé à 405.909 € HT et se décompose selon les trois critères ci-dessous :

1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations :

Ces travaux ont été engagés pour un montant de 261.579 € et comptabilisés au titre de l'exercice à hauteur de 163.712 €. Il s'agit, pour l'essentiel, des rénovations de lots vacants pour faciliter la relocation ainsi que des réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

Rapport de la Société de Gestion

Les immeubles intéressés par ces prestations sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
VALBONNE (06560) Sophia Antipolis	Rénovation des locaux et de la climatisation	64.000 €
ASNIERES (92600) 29 rue Guynemer	Réfection 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages	52 000 €
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets Bât C	Etanchéité toiture - Réfection d'un lot vacant	40 228 €
ROISSY (95970) 33 rue des Chardonnerets Bât E	Etanchéité toiture - Réfection d'un lot vacant	33 784 €
FRESNES (94260) 57 avenue de la Liberté	Etanchéité toiture Mise en conformité électrique et local chaufferie	45 900 €
PLAISIR (78370) 6 rue des Frères Lumière	Mise en conformité électrique Remplacement d'une porte sectionnelle à l'arrière du bâtiment	14 500 €
SAINT OUEN L'AUMONE (95310) 14 rue Paul Painlevé	Mise en conformité électrique Affaissement de la voirie	6 300 €
CLAMART (921130) 84 avenue Jean Jaurès	Rénovation des locaux	4 867 €

2°) Refacturation auprès des locataires :

Les travaux d'entretien courant commandés dans le courant de l'année et récupérables auprès des locataires, selon les conditions des baux, se sont élevés à 122.293 € se décomposant ainsi :

- à hauteur de 48.533 € pour les immeubles indépendants dont le détail est énuméré dans le tableau ci-dessous :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
ROISSY (95970) 33 rue Chardonnerets Bât C	Réfection des parties communes	15 917 €
ROISSY (95970) 33 rue Chardonnerets Bât E	Réfection des parties communes	15 654 €
ASNIERES (92600) 29 rue Guynemer	Mise en conformité électrique des parties communes et rénovation sanitaires	6 417 €
POISSY (78300) 33 boulevard Gambetta	Mise en conformité électrique des parties communes Remplacement digicode	5 145 €
BLAGNAC (31700) ZAC du Grand Noble	Nettoyage de la façade	2 500 €
ERAGNY (95610) ZAC des Bellevues	Réfection peinture portique des enseignes	2 000 €
ST GERMAIN EN LAYE (78100) 21 rue d'Hennemont	Réfection partielle de la plomberie	900 €

- à hauteur de 73.760 € pour les travaux réalisés dans le cadre des immeubles en copropriété. Ce sont des travaux votés en

Assemblée Générale : ravalement, réfection des parties communes 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. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants (serrurerie, nettoyage, révision des stores, blocs de secours...). Ils ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 22 037 €.

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 261.097 €

- et des prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations, intégrant notamment la dotation annuelle à l'amortissement des travaux comptabilisés, pour un montant de 144.497 €,

le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.354.295 € au 31.12.2006, contre 1.237.694 € l'année précédente, montant nettement suffisant pour faire face au plan d'entretien quinquennal du patrimoine.

Le taux de 2,75 % prélevé sur les loyers quittancés pour alimenter la provision pour grosses réparations peut, dans ces conditions être maintenu en 2007.

PERFORMANCES

Revenus distribués et rendement

Les résultats de l'exercice ont permis de dépasser les objectifs de distribution qui avaient été annoncés en début d'année (13,10 € / part) tout en améliorant le report à nouveau.

Le coupon annuel a, en effet, pu être fixé à 13,60 € / part portant jouissance 12 mois (avant prélèvement libératoire) comprenant un complément de 0,52 € au titre du 4^{ème} trimestre réparti par douzième de mois de jouissance.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 12,98 € au titre des recettes locatives
- 0,62 € au titre des produits financiers

Le rendement, calculé sur le prix d'exécution, frais inclus, au 01.01.06 (200,51 €) ressort à 6,78%. Calculé sur le prix moyen d'exécution 2006 (206,06 € frais inclus), il est de 6,60 %.

Les prévisions de distribution pour l'exercice 2007 devraient permettre de maintenir les revenus à un niveau au moins équivalent à ceux de 2006, avec, le cas échéant, prélèvement sur le report à nouveau dont le montant est suffisant pour faire face à des besoins temporaires de complément de distribution. A revenu égal, le rendement deviendra inférieur à 6 % compte tenu de la forte progression du prix de la part.

Evolution du prix de la part^(*)

	2002		2003		2004		2005		2006		Variation 2006/2005 (31 décembre)
	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	
Marché secondaire											
Prix d'exécution (hors frais)	146,00 €	153,00 €	158,00 €	155,97 €	162,00 €	161,50 €	181,00 €	173,56 €	203,00 €	185,67 €	12,15%
Prix d'exécution (frais inclus)	161,74 €	169,49 €	175,03 €	172,78 €	179,46 €	178,90 €	200,51 €	192,27 €	225,29 €	206,06 €	
Marché primaire											
Prix d'émission					180,00 €		180,00 €		206,00 €		
Coupon annuel versé	12,60 €		12,85 €		12,90 €		13,10 €		13,60 €		3,82 %
Rentabilité nette de la part (en %) ^(**)	7,79 %	7,43 %	7,34 %	7,44 %	7,17 %	7,21 %	7,28 %	6,81 %	6,60 %	6,60 %	
Report à nouveau cumulé par part	0,57 €		2,60 €		2,60 €		2,39 €		3,01 €		

(*) Depuis la mise en application de la nouvelle réglementation sur le marché secondaire en septembre 2002

(**) Coupon annuel versé rapporté au prix d'émission

Rapport de la Société de Gestion

Evolution par part des résultats financiers

	2002		2003		2004		2005		2006	
	€ 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
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	16,11	98,33	16,28	93,95	16,34	96,83	15,81	94,59	16,50	93,59
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	1,09	0,17	0,97	0,18	1,09	0,47	2,80	0,64	3,61
Produits divers (net de Charges)	0,09	0,57	0,88	5,08	0,35	2,08	0,44	2,61	0,49	2,80
TOTAL REVENUS	16,38	100,00	17,33	100,00	16,88	100,00	16,71	100,00	17,63	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,60	9,75	1,54	8,88	1,53	9,09	1,54	9,21	1,66	9,39
Autres frais de gestion	0,70	4,28	2,97	17,12	0,07	0,40	0,01	0,09	0,17	0,98
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,03	6,26	1,19	6,87	1,32	7,85	1,03	6,14	1,01	5,72
Autres charges d'exploitation	0,14	0,83	0,18	1,04	0,18	1,05	0,08	0,47	0,14	0,79
Sous-total charges externes	3,46	21,12	5,88	33,91	3,10	18,39	2,66	15,90	2,98	16,88
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,23	1,39	0,15	0,85	0,23	1,38	0,25	1,52	0,25	1,42
- autres	0,29	1,75	0,30	1,75	0,12	0,72	0,12	0,72	0,12	0,68
Provisions nettes (2) :										
- pour travaux	0,10	0,58	0,30	1,74	0,22	1,28	0,18	1,08	0,20	1,15
- autres	-0,80	-4,87	-2,42	-13,96	0,23	1,39	0,29	1,72	-0,59	-3,32
Sous-total charges internes	-0,19	-1,15	-1,67	-9,63	0,81	4,77	0,84	5,05	-0,01	-0,07
TOTAL CHARGES	3,27	19,97	4,21	24,28	3,91	23,16	3,50	20,95	2,96	16,81
RÉSULTAT COURANT										
Variation report à nouveau	0,04	0,24	0,38	2,21	0,21	1,23	0,00	0,00	0,06	0,35
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,60	76,91	12,85	74,15	12,90	76,44	13,10	78,38	13,60	77,14
Revenus distribués après prélèvement	12,56	76,66	12,81	73,92	12,85	76,15	12,98	77,66	13,43	76,19

(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 2006, étant observé que la date limite de déclaration est maintenue, comme l'an dernier, au 31 mai 2007 pour les contribuables personnes physiques.

Il est rappelé que les SCPI bénéficient de la transparence 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 2006 :

- revenus fonciers bruts :	17,75 €
- frais et charges à déduire :	7,87 €
- intérêts d'emprunt de la SCPI :	0,03 €
- revenus fonciers nets :	9,85 €

Ces revenus ont été calculés selon les nouvelles dispositions fiscales, s'appliquant à partir des revenus de 2006, qui suppriment l'abattement forfaitaire de 14 %. En contrepartie, toutes les charges sont désormais déductibles.

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 : 9.494.437 €
- les produits annexes : 167.561 € correspondant aux indemnités négociées à l'occasion des mouvements de locataires ainsi qu'à des pénalités de retard.
- les reprises de provisions : 428.720 € représentant des excédents de provisions après recouvrement de créances pour 222.805 € et 205.855 € de reprises sur créances irrécouvrables.
- les produits financiers : 366.055 € provenant du placement de la trésorerie en certificats de dépôts.
- les produits exceptionnels : 895.500 € correspondant à des excédents de charges et indemnités de travaux pour 116.577 €, aux ventes d'actifs pour 647.173 € et des reprises de provisions sur risques divers pour 131.750 €.

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 580.377 €.

Les autres charges significatives sont :

- les honoraires de la Société de Gestion se décomposent comme suit :
 - 902.525 € au titre des honoraires de gestion prélevés sur les produits locatifs et financiers,
 - 50.000 € au titre des honoraires complémentaires de gestion sur cessions d'actifs,

- 1.442.000 € au titre de la commission de souscription de l'augmentation de capital ouverte jusqu'au 14.12.06 couvrant les frais de collecte des capitaux et de recherche des investissements.

- les autres honoraires : 110.072 € (commissaires aux comptes, expertises, relocations,...)
- les provisions pour créances douteuses : 214.326 €
- les provisions pour risques divers : 8.921€ correspondant à des litiges avec trois locataires
- la dotation aux provisions pour grosses réparations : 261.097 €
- les charges exceptionnelles : 863.006 € correspondant à des redevances de charges présentant un solde débiteur (9.978 €), aux cessions d'actifs (647.173 €) et une perte sur créances irrécouvrables pour 205 855 € provisionnés à 100%.
- les charges financières : 17.389 € (intérêts d'emprunts)

Compte tenu de tous ces éléments, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 8.305.780 € contre 7.258.638 € en 2005, soit une progression de 14 %.

Après prise en compte du report à nouveau de 1.349.781 €, le bénéfice distribuable au titre de l'exercice 2006 s'élève à 9.655.561 €.

Après distribution de la somme globale de 7.827.806 €, il vous est proposé d'affecter le solde du bénéfice non distribué soit 477.974 € au report à nouveau.

L'exercice 2007 s'ouvre sur un report à nouveau de 1.827.755 € représentant 2,8 mois de la distribution de l'exercice 2006. Ainsi, votre Société sera moins exposée aux aléas de toute sorte puisqu'elle dispose de réserves distribuables.

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 2006) 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.

Bien que sa présence ne soit prévue 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.



Rapport de la Société de Gestion

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.

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 du 13 octobre 2005, définissant le régime des OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), a été ratifiée dans le cadre de la loi DPAS n° 2006-1770 du 30 décembre 2006 (article 66) et a notamment entériné la suppression de l'article L214-84 du Code Monétaire et Financier qui stipulait qu'à compter du 31.12.2009, il ne pouvait plus être créé de nouvelles SCPI et qu'il ne pouvait plus être procédé à de nouvelles augmentations de capital.

Ainsi les SCPI qui ne se transformeront pas en OPCI pourront continuer à se développer.

Il est rappelé, en effet, que 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 : fonds de

placement (FPI) dont le régime fiscal relève des revenus et plus-values immobilières ou société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICV) dont le régime fiscal relève des revenus et plus-values mobilières. Cette opération se fera sans frais directs ou indirects pour les associés.

Le décret en Conseil d'Etat n° 2006-1542 du 6 Décembre 2006 définit les règles de composition et de fonctionnement des OPCI ainsi que les ratios d'endettement.

Ce dispositif sera prochainement complété par le règlement général et l'instruction 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, sans précipitation, en y associant votre Conseil de Surveillance.

TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

Le siège social de votre Société ainsi que celui de la Société de Gestion ont été transférés, à effet du 1^{er} avril 2007, au 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) où sont installés les bureaux de la Société de Gestion depuis le 5 mai 2006.

Il vous est demandé en conséquence d'approuver les résolutions qui modifient les articles 4 et 14 des statuts de votre Société.

Le Président de la Société de Gestion
Michèle SEPHONS

Comptes annuels



Chiffres clés

Compte de résultat 2006

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

Euros
9 661 999
9 494 437
8 048 927
8 305 780

Bilan au 31/12/2006

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives

Euros
95 100 000
107 571 179
93 173 304

Autres informations

- Bénéfice
- Dividende

Euros	
Global	Part (1)
8 305 780	14,44
7 827 806	13,60

Patrimoine

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

Euros	
Global	Part (2)
104 034 405	164,09
107 571 179	169,67
119 786 575	188,94
138 974 817	219,20

(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 2006

	31 décembre 2006		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	90 282 088,23	103 186 050,00	83 513 854,72	90 759 000,00
• Constructions sur sol d'autrui	779 912,57	680 000,00	802 083,21	628 000,00
• Immobilisations en cours	168 355,48	168 355,48	64 874,95	64 874,95
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 354 294,61		- 1 237 694,12	
TOTAL I	89 876 061,67	104 034 405,48	83 143 118,76	91 451 874,95
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations corporelles d'exploitation	1 942 947,22		1 885 923,55	
• Immobilisations financières	451 149,65	451 149,65	453 299,50	453 299,50
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	1 493 083,48	1 493 083,48	1 883 930,50	1 883 930,50
• Autres créances	3 001 530,57	3 001 530,57	3 339 105,99	3 339 105,99
• Provisions pour dépréciation des créances	- 815 216,00	- 815 216,00	- 1 029 610,00	- 1 029 610,00
Valeurs de placement et disponibilités				
• Valeurs mobilières de placement	17 950 000,00	17 950 000,00	11 420 000,00	11 420 000,00
• Autres disponibilités	669 948,42	669 948,42	414 257,13	414 257,13
Provisions générales pour risques et charges	- 120 000,00	- 120 000,00	- 242 827,56	- 242 827,56
Dettes				
• Dettes financières	- 2 579 765,00	- 2 579 765,00	- 2 577 194,05	- 2 577 194,05
• Dettes d'exploitation	- 315 991,01	- 315 991,01	- 282 368,89	- 282 368,89
• Dettes diverses	- 4 109 147,99	- 4 109 147,99	- 3 811 009,71	- 3 811 009,71
TOTAL II	17 568 539,34	15 625 592,12	11 453 506,46	9 567 582,91
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	126 577,83	126 577,83	152 760,53	152 760,53
TOTAL III	126 577,83	126 577,83	152 760,53	152 760,53
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	107 571 178,84		94 749 385,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		119 786 575,43		101 172 218,39

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
• Capital souscrit	84 600 000,00		10 500 000,00	95 100 000,00
• Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
• Primes d'émission	11 383 869,81		3 920 000,00	15 303 869,81
• Primes d'émission en cours de souscription				
• Prélèvement sur primes d'émission	- 3 720 898,62		- 2 069 747,81	- 5 790 646,43
ECART D'ÉVALUATION				
• Ecart de réévaluation				
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	- 1 630 281,57		- 249 004,13	- 1 879 285,70
RÉSERVES INDISPONIBLES	714 630,00			714 630,00
REPORT À NOUVEAU	1 314 099,58		35 681,10	1 349 780,68
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
• Résultat de l'exercice 31/12/2006	7 258 638,00	- 7 258 638,00	8 305 779,83	8 305 779,83
• Acomptes sur distribution	- 5 170 671,45		- 362 277,90	- 5 532 949,35
TOTAL GÉNÉRAL	94 749 385,75	- 7 258 638,00	20 080 431,09	107 571 178,84

Compte de résultat au 31 décembre 2006

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2006		31 décembre 2005	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		580 377,25		565 756,59
Autres charges immobilières	580 377,25		565 756,59	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		3 427 745,67		2 442 725,64
Diverses charges d'exploitation	2 717 621,93		1 572 616,75	
Dotation aux amortissements d'exploitation	213 178,32		206 462,55	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	214 326,00		228 660,00	
• Provisions pour grosses réparations	261 097,04		239 714,13	
• Provisions pour risques	8 921,97		182 827,56	
Autres charges	12 600,41		12 444,65	
CHARGES FINANCIÈRES		17 389,26		25 862,96
Charges financières diverses	17 389,26		25 862,96	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		863 005,88		2 521 644,02
Charges exceptionnelles	863 005,88		2 521 644,02	
TOTAL DES CHARGES		4 888 518,06		5 555 989,21
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		8 305 779,83		7 258 638,00
TOTAL GÉNÉRAL		13 194 297,89		12 814 627,21

PRODUITS (HORS TAXES)	31 décembre 2006		31 décembre 2005	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		9 661 998,76		8 889 731,96
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	9 494 437,33		8 716 877,45	
• Autres produits locatifs	167 561,43		172 854,51	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		2 270 744,21		1 085 937,58
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	428 720,00		252 786,00	
• Provisions pour grosses réparations	144 496,55		139 901,31	
Transfert de charges d'exploitation	1 697 524,07		693 241,09	
Autres produits	3,59		9,18	
PRODUITS FINANCIERS		366 055,21		258 080,87
Produits financiers	366 055,21		258 080,87	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		895 499,71		2 580 876,80
Produits exceptionnels	763 750,18		2 580 876,80	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	131 749,53			
TOTAL DES PRODUITS		13 194 297,89		12 814 627,21
TOTAL GÉNÉRAL		13 194 297,89		12 814 627,21

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2006

Inventaire des placements immobiliers	2006		2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
COMMERCES				
1001 ALFORTVILLE CC ALLENDE	255 000,00	300 000,00	255 000,00	300 000,00
1002 JONQUIERE 45	90 000,00	119 000,00	90 000,00	112 000,00
1003 LOGNES MAND SUD	167 000,00	139 000,00	167 000,00	133 000,00
1005 RASPAIL 16	80 000,00	119 000,00	80 000,00	110 000,00
1007 C.C. HENRY IV	191 000,00	194 000,00	191 000,00	197 000,00
1008 CRETEIL COTE OR	61 000,00	78 000,00	61 000,00	74 000,00
1009 ABBE PORCARO	135 000,00	166 000,00	135 000,00	148 000,00
1010 C.C. DES BOUGIMONTS	231 000,00	270 000,00	231 000,00	268 000,00
1011 REPUBLIQUE 190	128 000,00	173 000,00	128 000,00	162 000,00
1012 ST SEBASTIEN	42 000,00	46 000,00	42 000,00	42 000,00
1013 BRETIGNY	746 000,00	872 000,00	746 000,00	848 000,00
1017 LOUIS BRAILLE	48 000,00	69 000,00	48 000,00	64 000,00
1018 CLICHY 63	280 000,00	414 000,00	280 000,00	395 000,00
1019 LONGJUMEAU GRANDE RUE	637 000,00	794 900,00	637 000,00	794 000,00
1020 RAMEY 61	141 000,00	185 000,00	141 000,00	175 000,00
1022 BEAUMARCHAIS	144 000,00	215 000,00	144 000,00	199 000,00
1024 SANNOIS ERMONT	170 000,00	182 000,00	170 000,00	177 000,00
1025 COLLIGNON 1	165 000,00	230 000,00	165 000,00	203 000,00
1026 BREUVERY 2	156 000,00	258 000,00	156 000,00	234 000,00
1027 JEAN JAURES 26	100 000,00	200 000,00	100 000,00	190 000,00
1028 POTEAU 53	117 000,00	160 000,00	117 000,00	156 000,00
1029 POUSSIN 26	134 000,00	189 000,00	134 000,00	174 000,00
1031 COURCOURONNES 1 COP D'ABORD	73 000,00	91 000,00	73 000,00	82 000,00
1033 CRETEIL (BOLETS) (BOULEAUX)	60 000,00	60 000,00	60 000,00	64 000,00
1034 MANOIR SAINT LO	128 000,00	162 000,00	128 000,00	152 000,00
1035 MAUBLANC 16	109 000,00	158 000,00	109 000,00	148 000,00
1037 GUY MOQUET 8	154 000,00	223 000,00	154 000,00	218 000,00
1039 REUILLY 12	104 000,00	149 000,00	104 000,00	142 000,00
1040 CONDORCET 48	78 000,00	103 000,00	78 000,00	97 000,00
1041 LEVALLOIS WILSON	348 000,00	507 000,00	348 000,00	463 000,00
1042 FELIX FAURE 30	159 000,00	206 000,00	159 000,00	192 000,00
1043 CLICHY HUGO	168 000,00	203 000,00	168 000,00	201 000,00
1044 STEPHEN PICHON	172 000,00	221 000,00	172 000,00	206 000,00
1045 LE PECQ CHARLES DE GAULLE 8	190 000,00	216 000,00	190 000,00	191 000,00
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	245 000,00	176 000,00	232 000,00
1051 JONQUIERE 44	102 000,00	134 000,00	102 000,00	218 000,00
1052 LOGNES-MAND NORD	64 000,00	91 000,00	64 000,00	86 000,00
1054 GAMBETTA 30	101 000,00	121 000,00	101 000,00	115 000,00
1055 JAVEL 90	84 000,00	96 000,00	84 000,00	92 000,00
1057 CHAMBOURCY MANTES 66	505 000,00	662 000,00	505 000,00	618 000,00
1058 BELLEVILLE 200	210 000,00	289 000,00	210 000,00	282 000,00
1059 ST ANDRE DES ARTS 59/61	440 000,00	335 000,00	440 000,00	290 000,00
1062 POISSONNIERE 98	133 000,00	170 000,00	133 000,00	166 000,00
1064 PARIS SIMPLON 53	81 000,00	106 000,00	81 000,00	103 000,00
1065 VOSGES 17	358 000,00	511 000,00	358 000,00	460 000,00
1066 DUVIVIER 16	107 000,00	136 000,00	107 000,00	128 000,00
1067 SAINT HONORE 89	169 000,00	217 000,00	169 000,00	210 000,00
1068 PARIS LEGENDRE 129	96 000,00	132 000,00	96 000,00	125 000,00
1069 PARIS RUE POISSONNIERE 34	185 000,00	277 000,00	185 000,00	270 000,00
1070 ST CYR / PIERRE SEMART	29 000,00	35 000,00	29 000,00	30 000,00
1072 BOURBON LE CHATEAU	147 000,00	227 000,00	147 000,00	213 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2006 - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2006		2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
COMMERCES				
1074 MAUBEUGE 69	132 000,00	182 000,00	132 000,00	172 000,00
1075 ORNANO 74	101 000,00	119 000,00	101 000,00	107 000,00
1076 MESLAY 60	72 000,00	115 000,00	72 000,00	109 000,00
1077 BEURET	84 000,00	115 000,00	84 000,00	107 000,00
1089 QUARTIER DE L'HORLOGE	286 000,00	383 000,00	286 000,00	403 000,00
1200 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000,00	1 020 000,00	670 000,00	880 000,00
2001 ALFORTVILLE *	55 643,89	-	55 643,89	-
2059 SAINT-ANDRÉ DES ARTS	186 046,04	488 000,00	186 046,04	395 000,00
2080 CLAMART J.JAURES 84	340 503,72	405 000,00	340 503,72	394 000,00
2081 SAINT-GERMAIN SAINT PIERRE 4	176 078,61	194 000,00	176 078,61	179 000,00
2082 KREMLIN BICÊTRE	71 717,81	95 000,00	71 717,81	89 000,00
2086 COURCOURONNES 2	39 777,73	61 000,00	39 777,73	58 000,00
2087 PARIS CORDERIE 14	193 491,49	248 000,00	193 491,49	238 000,00
2088 PARIS RÉPUBLIQUE 122	131 416,69	274 000,00	131 416,69	252 000,00
2089 PARIS QUARTIER HORLOGE	152 449,02	133 000,00	152 449,02	126 000,00
2090 LONGJUMEAU CHARMILLES *	391 695,11	-	586 928,72	-
2091 PARIS FG ST DENIS 209	60 203,34	114 000,00	60 203,34	110 000,00
2092 PARIS CHERCHE MIDI 41	203 530,57	304 000,00	203 530,57	266 000,00
2093 PARIS VICTOR MASSE	90 072,98	118 000,00	90 072,98	118 000,00
2095 CHELLES MONTS CHALATS	112 050,03	87 000,00	112 050,03	94 000,00
2097 BUCHELAY	285 232,11	355 000,00	285 232,11	306 000,00
2098 ERAGNY BELLEVUE	1 920 857,62	3 249 000,00	1 920 857,62	3 017 000,00
2099 PERSAN	1 067 143,12	1 287 000,00	1 067 143,12	1 232 000,00
2100 GRIGNY	2 213 498,75	2 740 000,00	2 213 498,75	2 713 000,00
2101 POISSY SÉBASTIEN	56 177,46	77 000,00	56 177,46	74 000,00
2103 SARAN	714 985,89	725 000,00	714 985,89	689 000,00
2104 PARIS HEROLD 4	165 400,39	119 000,00	165 400,39	107 000,00
2105 PARIS DAUMESNIL 60	645 401,78	1 237 000,00	645 401,78	1 149 000,00
2106 PARIS LEDRU ROLLIN 100	78 608,92	128 000,00	78 608,92	122 000,00
2107 LE FAYET	904 129,39	1 527 000,00	904 129,39	1 414 000,00
2110 CLAYES S/ BOIS 1	788 382,02	849 000,00	788 382,02	805 000,00
2112 ISLE D'ABEAU	654 387,20	1 152 000,00	654 387,20	1 069 000,00
2113 SAINT-NOM-LA-BRETÊCHE	331 413,11	322 000,00	331 413,11	298 000,00
2116 LES MUREAUX	807 979,79	1 206 000,00	807 979,79	1 121 000,00
2118 CARRIÈRES S/ POISSY	731 755,28	829 000,00	731 755,28	775 000,00
2119 LOGNES SEGRAIS	71 380,44	100 000,00	71 380,44	94 000,00
2121 GOUSSAINVILLE	349 870,49	439 000,00	349 870,49	410 000,00
2122 NEUILLY PLAISANCE 94	240 107,20	154 000,00	240 107,20	142 000,00
2123 MEAUX 1	633 943,69	446 000,00	633 943,69	437 000,00
2124 TREMBLAY BÂT. D-F-H-I *	1 166 965,77	-	1 547 310,18	-
2125 CORBEIL *	91 882,20	-	208 266,32	-
2126 FLEURY MEROGIS 1	442 102,15	516 000,00	442 102,15	504 000,00
2127 SAVIGNY TEMPLE	1 010 736,98	1 035 000,00	1 010 736,98	923 000,00
2128 VERSAILLES	121 959,21	127 000,00	121 959,21	120 000,00
2133 LE PLESSIS TRÉVISE	716 417,40	499 000,00	716 417,40	490 000,00
2134 VIROFLAY	380 300,17	536 000,00	380 300,17	494 000,00
2135 CHAMBOURCY 57	490 428,49	385 000,00	490 428,49	351 000,00
2136 ISSY LES MOULINEAU	251 090,99	275 000,00	251 090,99	247 000,00
2137 GARCHES 14	106 714,31	157 000,00	106 714,31	145 000,00
2138 CONFLANS 117*	120 699,52	-	120 699,52	-
2139 FLEURY MEROGIS 2	876 581,85	1 053 000,00	876 581,85	1 050 000,00
2140 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	556 576,75	744 000,00	556 576,75	684 000,00
2141 GIF-SUR-YVETTE	205 806,17	250 000,00	205 806,17	214 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2007 dont la valeur estimée ne sera publiée qu'après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2006 - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2006		2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -				
COMMERCES				
2142 FLEURY MEROGIS 3	548 816,46	337 000,00	548 816,46	331 000,00
2143 LYON RUE THIERS	101 858,83	114 000,00	101 858,83	112 000,00
2144 AUBERVILLIERS	406 276,63	258 000,00	406 276,63	247 000,00
2145 BOIS COLOMBES	472 591,95	367 000,00	472 591,95	353 000,00
2146 SAINT-GERMAIN RUE GREBAN	112 050,03	100 000,00	112 050,03	100 000,00
2147 COLOMBES *	109 270,61	-	162 834,63	-
2148 TORCY *	758 546,08	-	758 546,08	-
2149 PUTEAUX	350 632,74	353 000,00	350 632,74	323 000,00
2150 AVRON 104	519 851,15	371 000,00	519 851,15	346 000,00
2151 NOGENT-SUR-MARNE	358 973,45	415 000,00	358 973,45	390 000,00
2152 SAINT-GERMAIN RUE AU PAIN	180 804,53	365 000,00	180 804,53	328 000,00
2153 CHAMPS-SUR-MARNE	388 100,87	330 000,00	388 100,87	310 000,00
2154 COLOMBES 2	83 343,88	110 000,00	83 343,88	103 000,00
2155 GRIGNY PLAINE	945 183,91	1 220 000,00	945 183,91	1 186 000,00
2156 TREMBLAY BÂT. C	826 071,24	354 000,00	925 561,57	473 000,00
2157 BAGNEUX	341 638,25	273 000,00	341 638,25	254 000,00
2159 ASNIÈRES	167 693,92	172 000,00	167 693,92	152 000,00
2162 TREMBLAY BÂT. A	481 667,31	366 000,00	481 667,31	330 000,00
2163 COLOMBES REINE HENRIETTE	73 632,88	82 000,00	73 632,88	77 000,00
2164 TREMBLAY BÂT. E	126 860,33	59 000,00	126 860,33	65 000,00
2165 MANTES PORTE DES COMPTES	117 385,74	248 000,00	117 385,74	211 000,00
2183 NOISIEL 14 ROCHES	129 581,66	181 000,00	129 581,66	170 000,00
2200 ST OUEN L'AUMONE	158 546,98	186 000,00	158 546,98	174 000,00
2201 PARIS BATIGNOLLES	372 737,85	640 000,00	372 737,85	560 000,00
2202 PARIS COURCELLES	650 195,06	990 000,00	650 195,06	883 000,00
3006 RUEIL	540 000,00	750 000,00	540 000,00	728 000,00
7013 HERBLAY	1 520 000,00	2 032 000,00	1 520 000,00	1 872 000,00
7014 EVREUX	2 260 000,00	3 140 000,00	2 260 000,00	2 910 000,00
7022 FRANCONVILLE	278 000,00	251 000,00	278 000,00	249 000,00
7024 LYON	220 000,00	290 000,00	220 000,00	270 000,00
7025 MARSEILLE RUE DE ROME	220 000,00	280 000,00	220 000,00	280 000,00
7027 PARIS BOLIVAR	680 000,00	918 000,00	680 000,00	873 000,00
8001 PARIS CAULAINCOURT	76 000,00	115 000,00	76 000,00	106 000,00
8003 CHATOU	635 000,00	699 000,00	635 000,00	660 000,00
8009 BRON LE CAROLLUS	293 750,00	340 000,00		
8010 BRON LES TERRASSES ROOSEVELT	403 500,00	490 000,00		
BUREAUX				
1023 MARLY LEMONNIER	346 000,00	415 000,00	346 000,00	387 000,00
1032 HENNEMONT	492 000,00	637 000,00	492 000,00	600 000,00
1053 LA CELLE ST CLOUD	152 000,00	181 000,00	152 000,00	169 000,00
1061 PARIS CRIMEE 64	116 000,00	165 000,00	116 000,00	156 000,00
1063 SEBASTOPOL 11	593 000,00	770 000,00	593 000,00	722 000,00
1073 ST GERMAIN 35 GF	186 000,00	287 000,00	186 000,00	254 000,00
1078 BOULOGNE JEAN JAURES 71	599 000,00	900 000,00	599 000,00	759 000,00
2083 NOISEL / C. ROCHES *	1 054 221,54	-	1 054 221,54	-
2084 MALAKOFF ETIENNE DOLET 60	584 441,36	725 000,00	584 441,36	680 000,00
2085 ST GERMAIN SCHNAPPER 18 / 22	700 089,37	603 000,00	700 089,37	558 000,00
2096 JEAN JAURES 44	77 999,08	86 000,00	77 999,08	81 000,00
2108 MONTESSON	1 020 036,37	743 000,00	1 020 036,37	700 000,00
2109 GAMBETTA DEVAUX POISSY	2 026 593,02	2 485 000,00	2 026 593,02	2 350 000,00
2114 GAVARRY POISSY	1 176 551,51	1 494 000,00	1 176 551,51	1 419 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2007 dont la valeur estimée ne sera publiée qu'après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2006 - suite -

Inventaire des placements immobiliers	2006		2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
3001 NANTES	1 370 000,00	1 240 000,00	1 370 000,00	1 270 000,00
3002 PARIS LA BOETIE	440 000,00	620 000,00	440 000,00	553 000,00
3005 PUTEAUX*	1 200 000,00	-	1 200 000,00	-
3008 BORDEAUX	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
3009 STRASBOURG	286 000,00	323 000,00	286 000,00	314 000,00
7001 ORLEANS	900 000,00	1 000 000,00	900 000,00	980 000,00
7003 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000,00	930 000,00	780 000,00	740 000,00
7006 EVRY RIS ORANGIS*	1 700 000,00	-	1 700 000,00	-
7007 ROISSY BÂT. C	840 000,00	890 000,00	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	580 000,00
7015 MEYLAN	830 000,00	940 000,00	830 000,00	880 000,00
7018 GRENOBLE	600 000,00	670 000,00	600 000,00	630 000,00
7019 MEUDON*	890 000,00	-	890 000,00	-
7021 TOULOUSE BLAGNAC	1 160 000,00	1 360 000,00	1 160 000,00	1 340 000,00
7026 LYON BRON 2	1 130 000,00	1 350 000,00	1 130 000,00	1 250 000,00
8002 RENNES ST GREGOIRE	1 400 000,00	1 578 000,00	1 400 000,00	1 450 000,00
8005 LE PRAESIDIUM AIX EN PROVENCE	1 300 000,00	1 386 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
8008 VILLENEUVE D'ASQ	975 000,00	976 000,00		
8008 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000,00	1 452 350,00		
ENTREPÔTS				
7004 PLAISIR	580 000,00	475 000,00	580 000,00	470 000,00
7005 CERGY	2 000 000,00	2 120 000,00	2 000 000,00	2 110 000,00
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES				
1050 POISSY GRANDS CHAMPS 5	322 000,00	337 000,00	322 000,00	332 000,00
3003 EVRY	300 000,00	349 000,00	300 000,00	349 000,00
3004 EMERAINVILLE	250 000,00	280 000,00	250 000,00	260 000,00
7002 FRESNES	480 000,00	590 100,00	480 000,00	540 000,00
7008 ASNIÈRES*	1 240 000,00	-	1 240 000,00	-
7009 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	320 000,00	370 000,00	320 000,00	370 000,00
7016 MARSEILLE AGAVON	220 000,00	310 000,00	220 000,00	290 000,00
7017 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000,00	300 000,00	260 000,00	289 000,00
7020 LYON BRON	1 200 000,00	1 500 000,00	1 200 000,00	1 400 000,00
7023 VAULX-EN-VELIN	270 000,00	340 000,00	270 000,00	320 000,00
8000 SARTROUVILLE ROUTE DE CORMEILLE	1 005 000,00	1 210 000,00	1 005 000,00	1 110 000,00
8006 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000,00	1 400 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
8011 GRENOBLE POTERNE	3 166 000,00	3 185 000,00		
8006 CROISSY GIVERNY	1 225 000,00	1 230 000,00		
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI				
COMMERCES				
1038 CLAMART PLAINE CC *	257 808,00	-	267 356,00	-
2038 CLAMART PLAINE *	250 985,65	-	260 281,65	-
BUREAUX				
8004 LYON - Marc PETIT	271 118,92	280 000,00	274 445,56	280 000,00
TOTAL I	91 062 000,80	103 866 050,00	84 315 937,93	91 387 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
COMMERCES				
8007 CACHAN	168 355,48	168 355,48	64 874,95	64 874,95
TOTAL II	168 355,48	168 355,48	64 874,95	64 874,95
TOTAL GENERAL	91 230 356,28	104 034 405,48	84 380 812,88	91 451 874,95

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2007 dont la valeur estimée ne sera publiée qu'après la vente

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2006

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 décembre 2006		31 décembre 2005	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Commerces	47 939 155,98	57 831 600,00	48 086 922,47	54 285 000,00
• Bureaux	28 204 932,25	30 228 350,00	25 679 932,25	26 204 000,00
• Entrepôts	2 580 000,00	2 595 000,00	2 580 000,00	2 580 000,00
• Locaux mixtes et activités	11 558 000,00	12 531 100,00	7 167 000,00	7 690 000,00
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI				
• Commerces	508 793,65	400 000,00	527 637,65	348 000,00
• Bureaux	271 118,92	280 000,00	274 445,56	280 000,00
TOTAL I	91 062 000,80	103 866 050,00	84 315 937,93	91 387 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Commerces	168 355,48	168 355,48	64 874,95	64 874,95
TOTAL II	168 355,48	168 355,48	64 874,95	64 874,95
TOTAL GÉNÉRAL	91 230 356,28	104 034 405,48	84 380 812,88	91 451 874,95

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 634.000 parts de €.150 nominal au 31 décembre 2006.
- **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 2006, elle a représenté 2.75% des loyers quittancés.

Annexes aux comptes annuels

Tableau des immobilisations au 31/12/2006 (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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Frais de constitution	0			0
- Frais d'augmentation de capital	0			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains et constructions locatives	84 410 208	7 613 250	- 845 016	91 178 442
- Immobilisations en cours	64 875	132 414	- 28 933	168 355
- Autres immobilisations corporelles	2 343 982	224 894	- 23 374	2 545 502
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Immobilisations financières	83 289		- 2 150	81 140
- Autres immobilisations financières (1)	370 010			370 010
TOTAL	87 272 365	7 970 558	- 899 473	94 343 449

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

Etat des dépôts et cautionnements au 31/12/06 et ventilation des recettes locatives de l'exercice (en euros)

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés HT
3 429 537 (*)	9 494 437

(*) Dont 1 115 596 € de Cautions Bancaires

Tableau d'affectation des résultats (en euros)

ORIGINE		
- Report à nouveau antérieur		1 314 100
- Résultat de l'exercice		7 258 638
AFFECTATION		
- Distribution	7 222 957	
- Report à nouveau	1 349 781	
	8 572 738	8 572 738

Tableau des utilisations des provisions 2006

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	428 720	205 855	222 865
Provisions pour grosses réparations	144 497	144 497	0
Provisions pour risques divers	131 750	0	131 750
TOTAL	704 966	350 352	354 615

Tableau des ressources et emplois (en euros)

	2002	2003	2004	2005	2006
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1 428 816	1 881 384	4 236 587	8 687 025	11 834 257
<u>A ajouter</u> : Ressources de l'exercice					
• Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	- 119 418	40 817 524	4 698 728	3 857 612	12 101 248
• Bénéfice de l'exercice	3 123 278	6 598 405	6 537 368	7 258 638	8 305 780
• Cessions d'actif	393 939	446 051	1 505 313	2 676 554	845 016
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	6 789	1 774 796	- 53 416	- 33 419	2 571
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	682 143	3 050 166	- 1 236 743	2 934	331 760
• Dotation aux provisions	227 583	2 621 413	573 216	651 202	484 345
• Dotation aux amortissements	63 418	93 088	133 555	142 421	166 667
• Diminution report à nouveau	9 348	1 195 752	105 364	164	35 681
TOTAL RESSOURCES	5 815 895	58 478 579	16 499 972	23 243 131	34 107 326
<u>A déduire</u> : Emplois de l'exercice					
• Investissements de l'exercice					
. corporels	- 91 506	44 212 350	2 197 458	3 343 212	7 918 251
. immobilisations financières	- 3 163	416 439	55	- 844	- 2 150
. charges réparties sur plusieurs exercices	- 1 597	29 515	- 40 039	87 650	- 26 183
• Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	589 362	2 242 777	- 1 427 787	653 167	- 728 422
• Distribution de l'exercice :					
. solde du dividende de l'exercice précédent	838 319	915 071	1 963 092	1 762 330	2 087 967
. acomptes sur dividendes de l'exercice	2 208 207	4 635 312	4 775 038	5 170 671	5 532 949
• Reprises d'amortissements et provisions	394 889	1 790 527	345 131	392 687	704 966
• Augmentation du report à nouveau					
TOTAL EMPLOIS	3 934 511	54 241 992	7 812 946	11 408 874	15 487 378
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	1 881 384	4 236 587	8 687 025	11 834 257	18 619 948

Présentation des soldes intermédiaires de gestion (en euros)

EXERCICE 2006		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		9 661 999
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		9 661 999
CHARGES IMMOBILIÈRES		
• Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
• Autres charges immobilières		-580 377
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		9 081 622
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (dont transfert de charges d'exploitation)	1 697 524	1 697 528
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		-2 730 222
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		8 048 927
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
• Dotation	- 213 178	- 213 178
• Reprises et amortissements prélevés / prime d'émission	0	
DOTATION AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		88 872
• Dotation	- 484 345	
• Reprises	573 217	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)		7 924 620
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		348 666
• Produits financiers	366 055	
• Charges financières	- 17 389	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		8 273 286
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		32 494
• Produits exceptionnels	895 500	
• Charges exceptionnelles	- 863 006	
RÉSULTAT NET COMPTABLE		8 305 780

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2005*	Durant l'année	Total au 31/12/2006
Fonds collectés	96 698 500	14 420 000	111 118 500
+ cessions d'immeubles	9 249 049	867 187	10 116 236
+ divers (plus ou moins-values)	- 1 630 282	- 249 004	- 1 879 286
- prélèvements sur prime d'émission	3 720 899	2 069 748	5 790 646
- achat d'immeubles	93 629 862	7 716 731	101 346 592
- complément constructions	1 885 924	57 024	1 942 947
SOMMES RESTANT À INVESTIR	5 080 583	5 194 681	10 275 264

* 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 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placements Immobiliers 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 des comptes 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 SCPI BUROBOUTIC à la fin de cet exercice.

2/ JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- votre Société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.
- la méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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

3/ VÉRIFICATION ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la Loi.

La réunion du Conseil de Surveillance s'étant tenue après le 15 mars 2007, ce présent rapport n'a pu être produit dans les délais légaux.

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

Fait à Lyon et Paris, le 28 mars 2007

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 2006. 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 à la Société FIDUCIAL Gérance 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.

Le montant inscrit en charges à ce titre s'élève, pour le présent exercice, à 902 524,86 €.

2. COMMISSIONS DE CESSIION AU TITRE DES PARTS CEDEES.

Ces commissions calculées au taux de 5% sur la somme revenant aux cédants sont versées directement par le cessionnaire à la Société FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2006, ces commissions se sont élevées à 106 133 € pour 11 420 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 1 442 000 € (70 000 parts souscrites à 206 € l'unité).

4. HONORAIRES EXCEPTIONNELS

Des honoraires exceptionnels de gestion ont été versés comme en 2005, au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine intervenues au cours de l'exercice 2006.

Leur montant, arrêté à 50 000 €, a fait l'objet d'un vote approprié lors de l'assemblée générale du 18 mai 2006.

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 28 mars 2007

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL

Rapport du Conseil de Surveillance



Mesdemoiselles,
Mesdames,
Messieurs,

"Blanc bonnet Bonnet blanc", l'exercice 2006 ressemble en tous points à l'exercice précédent de 2005 et les résultats de notre SCPI ainsi que ses performances économiques et financières se sont réalisés conformément à nos attentes, de telle sorte que nous ne pouvons que nous féliciter de l'évolution encore positive de notre SCPI dans un climat, certes, très favorable à l'immobilier, et en particulier à la pierre papier.

Nous reprendrons donc l'examen des performances de la SCPI (A), puis nous examinerons l'évolution de son patrimoine (B), et enfin nous vous indiquerons les perspectives d'avenir (C) ainsi que les événements divers et importants survenus au cours de l'année 2006 (D).

A - LES PERFORMANCES ECONOMIQUES ET FINANCIERES DE LA SCPI

1. Le succès et la poursuite des augmentations de capital

Comme l'année précédente, la onzième augmentation de capital réalisée en 2006 a permis la souscription de 70 000 parts nouvelles au prix d'émission de 206 €, soit un montant collecté de 14 420 000 € réparti sur 452 souscripteurs, dont un peu plus de la moitié sont de nouveaux associés. Le succès de cette augmentation de capital s'est révélé tel qu'il a fallu appliquer des quotas mensuels de souscription pour éviter une dilution des revenus des associés. Du fait de la souscription totale des parts émises, le capital social a été porté à 95 100 000 € composé de 634 000 parts et la capitalisation à 130 604 000 €.

Nous vous rappelons que le capital statutaire de notre SCPI est de 100 000 000 € et que la poursuite de la collecte rendra nécessaire la modification de ce capital social pour permettre à notre SCPI d'avoir une taille plus importante et de continuer à assurer une croissance et une fluidité accrue du marché secondaire, dans l'intérêt bien compris des associés.

2. Les résultats de la SCPI

L'amélioration des résultats de la SCPI s'est poursuivie conformément à nos attentes, dans un environnement très favorable. La SCPI BUROBOUTIC se positionne à un très bon rang, avec un rendement de 6,78 % au titre de l'exercice 2006 et une progression du prix de la part de 12,36 %, soit une performance globale de 19,14 % ; cela est conforme aux performances affichées par les autres SCPI de murs de magasins.

Le coupon annuel qui a été versé a pu s'élever à 13,60 € par part, contre 13,10 € l'année dernière et 12,90 € en 2004.

Nous espérons pouvoir continuer à améliorer le montant du dividende distribué, tout en conservant une politique prudente de report à nouveau équivalant à presque un trimestre de dividendes et des provisions pour grosses réparations suffisantes pour continuer à entretenir le patrimoine de notre SCPI.

Les prévisions de distribution pour l'exercice 2007 devraient permettre de maintenir les revenus à un niveau au moins équivalent, et de maintenir le rendement proche de 6 % dans la mesure où le prix de la part ne continue pas sa progression rapide et élevée.

3. Le marché secondaire

Les résultats de la SCPI ainsi que la souscription rapide à l'augmentation de capital ont eu des effets sur le marché secondaire et sur le prix d'exécution. Au cours de l'exercice, 11 420 parts ont été échangées, contre 12 764 en 2005.

Dès la fin de l'augmentation de capital, le prix d'exécution sur le marché secondaire a subi une forte hausse, au point que la valorisation totale au cours de l'exercice 2006 du prix d'exécution est passée, hors frais, de 181 à 203 €. Cette tendance s'étant poursuivie au cours du premier trimestre 2007, il va de soi qu'il y avait urgence à annoncer rapidement la reprise des augmentations de capital, ainsi que cela a été expliqué précédemment.

B - L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

1. Sur la politique générale d'évolution du patrimoine

Notre SCPI a poursuivi sa politique de recherche de biens immobiliers, et les sommes récoltées dans le cadre des augmentations de capital ont permis de réaliser de bons investissements à un taux de rendement moyen net de 8,09%.

Ce rendement est compatible avec les objectifs de distribution des revenus, ce dont nous nous félicitons.

Notre SCPI a poursuivi sa politique de cession d'actifs dans des sites dits sensibles, comme ceux de TREMBLAY ou pour des actifs qui ne répondent pas aux objectifs de rentabilité ou de valorisation de notre Société. Bien entendu, nous vous renvoyons au rapport de la Société de Gestion pour plus de détails. La politique d'arbitrage mise en place va se poursuivre en vue d'améliorer la qualité de notre patrimoine.



Rapport du Conseil de Surveillance (suite)

2. Sur les expertises

Les évaluations résultant des expertises effectuées par le Cabinet Expertises GALTIER ont permis de dépasser la somme symbolique de 100 000 000 €, puisque les évaluations hors droits au 31 décembre 2006 atteignent 103 866 050 €. C'est donc une valorisation de l'ordre de 14 %, en tenant compte, certes, des acquisitions et des cessions réalisées au cours de l'exercice, que nous pouvons retenir.

Bien entendu, le marché parisien y est pour beaucoup, compte tenu de sa progression importante. Il convient de souligner que la plupart des investissements réalisés au cours des dix-huit derniers mois ont d'ores et déjà bénéficié de revalorisations importantes, ce qui démontre la qualité des investissements réalisés. Par suite de ces revalorisations, la valeur de la réalisation de la Société est passée à 188,94 € par part et la valeur de reconstitution à 219,20 € contre 208,02 € l'année précédente. Certes, la hausse du marché immobilier risque de se tasser au cours de l'année 2007, et il conviendra d'être prudent au cours de cet exercice tout en privilégiant des investissements de qualité avec des locataires ayant une surface financière importante.

Il est à noter également que le mandat du Cabinet Expertises GALTIER arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Au vu des résultats de la consultation présentée par notre Société de Gestion, la société Ad Valorem a été retenue et nous vous demandons de la nommer en qualité d'expert de notre Société pour quatre ans.

3. Sur la situation locative

La situation et les recettes locatives ont continué à s'améliorer au cours de l'exercice 2006 en partie, du fait de l'augmentation importante des indices trimestriels du coût de la construction, mais également du fait de l'augmentation des loyers. En effet, les départs de certains locataires ont permis de les remplacer par de nouveaux locataires qui ont accepté des loyers plus élevés. Là aussi, il convient de se reporter pour plus de détails au rapport de la Société de Gestion, étant précisé que le taux d'occupation s'est maintenu à 95 % tout au long de l'année, et que seuls 3 809 m² de surface de lots non présentés à la vente demeurent vacants au 31 décembre 2006.

C - LES PERSPECTIVES D'AVENIR

1. Sur la nécessité de poursuivre les augmentations de capital

L'indépendance de notre SCPI ne peut être assurée que par une croissance importante permettant d'atteindre un seuil critique, car malgré des performances et des résultats appréciables, sa taille demeure insuffisante.

Il est donc nécessaire, non seulement de poursuivre les augmentations de capital, mais de modifier le capital statuaire pour le porter à 300 000 000 €, ainsi que cela vous est proposé. Je vous demande donc de voter en ce sens.

2. Sur l'élargissement de la politique d'investissement

Dans le même esprit, notre SCPI a également besoin, pour poursuivre sa croissance en tenant compte des nouvelles données économiques, d'élargir sa politique d'investissement en s'intéressant, le cas échéant, à des acquisitions de biens à l'étranger.

En conséquence, je vous demande d'approuver la résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à des investissements situés hors de France dans la limite d'un tiers du capital social.

3. Sur l'avenir des SCPI

L'ordonnance du 13 octobre 2005 concernant les OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) a certes été ratifiée dans le cadre de la loi du 30 décembre 2006, mais a surtout entériné la suppression de l'article L 214-84 du Code Monétaire et Financier qui stipulait qu'à compter du 31 décembre 2009 il ne pouvait plus être créé de nouvelles SCPI et qu'il ne pouvait plus être procédé à de nouvelles augmentations de capital. Il s'agit là d'un point important qui sauvegarde l'avenir des SCPI sous leur forme actuelle, et permet d'envisager l'avenir de manière plus sereine puisqu'elles pourront continuer à assurer leur croissance et leur développement si elles le souhaitent. En effet elles auront à examiner l'opportunité de se transformer en fonds de placement (FPI) ou en SPPICV (Société de Capitaux à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), c'est-à-dire sous l'une ou l'autre forme des OPCI, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF.

4. Sur l'avenir immédiat de la SCPI BUROBOUTIC

La poursuite de la politique dynamique, mais prudente, qui est adoptée depuis trois ou quatre exercices porte de plus en plus ses fruits, et il convient de féliciter la Société de Gestion pour ces résultats, tout en regrettant que la croissance de la SCPI demeure insuffisante, sa taille étant encore trop faible.



D - LES ÉVÉNEMENTS DIVERS

1. Transfert du siège social

Le siège social de notre Société a été transféré à effet du 1^{er} avril 2007 au 41 rue du Capitaine Guynemer à 92600 COURBEVOIE, où sont installés les bureaux de la Société de Gestion depuis mai 2006. Il convient donc de ratifier cette décision et de modifier en conséquence les articles correspondants des statuts de notre Société. Il s'agit là d'une simple régularisation.

2. Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Quatre membres du Conseil de Surveillance sont appelés à être renouvelés dans le cadre de leurs fonctions. Certains associés se sont également portés candidats. Je vous invite à procéder au renouvellement des membres du Conseil de Surveillance, que je ne peux que féliciter pour leur assiduité, leur bonne volonté, leurs compétences mises au service tant de votre Conseil que de notre SCPI. Comme chaque année, chacun des membres a participé activement et a permis, par son expérience personnelle et ses lumières, d'apporter sa contribution active au sein du Conseil et au profit de notre SCPI. Je tiens donc ici à les remercier.

3. Hommages

Enfin, je tiens à vous faire part du décès de Monsieur Luc CHAUMAT, Président honoraire de notre SCPI, intervenu en janvier 2007.

Il convient de rendre hommage à son action efficace et à sa ténacité au sein du Conseil de Surveillance, permettant ainsi à notre SCPI de prendre les décisions favorables à son évolution et d'obtenir les résultats que nous constatons actuellement.

Par ailleurs, je tiens également à rendre hommage à Monsieur Paul JOUFFRE, ancien Commissaire aux comptes de notre SCPI, qui est également malheureusement décédé et que notre Conseil remercie pour sa contribution dans le contrôle de notre SCPI, particulièrement au moment de la fusion.

En conclusion, je vous recommande d'approuver l'ensemble des résolutions proposées à votre vote.

Le Président du Conseil de Surveillance
Léon BARUC



Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2007

Projet de résolutions

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

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 2006, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 8.305.779,83 €.

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 261.097,04 €.

L'Assemblée Générale, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 8.305.779,83 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1.349.780,68 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 9.655.560,51 € décide :

1°/ de répartir une somme de 7.827.805,78 € 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 477.974,05 € au compte de report à nouveau.

Après cette affectation, le compte de report à nouveau présentera un solde créditeur de 1.827.754,73 €.

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 2006 à :

- valeur comptable : 107.571.179 € soit 169,67 € par part.
- valeur de réalisation : 119.786.575 € soit 188,94 € par part.
- valeur de reconstitution : 138.974.817 € soit 219,20 € par part.

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 1^{er} 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 2007.

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 2006, un complément d'honoraires de gestion exceptionnel de 15.000 € H.T.



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 2007.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de quatre ans expirant lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010, en qualité d'expert immobilier, la société AD VALOREM Expertises dont le siège social est à PARIS (75008) - 12 avenue Franklin Roosevelt.

NEUVIEME 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)

- Société AXA France VIE dont le siège social est 26 rue Drouot à PARIS (75009), représentée par Monsieur Eddy NGUYEN, gérant de portefeuilles clients AXA, détenant 30.397 parts dans la Société,

- Monsieur Serge BESNARD, 58 ans, gestionnaire de patrimoine, demeurant à GLEZE (69400), détenant 276 parts dans la Société,
- Madame Marie-Christine BONNEMAIN, 63 ans, sans profession, demeurant à PARIS (75005), détenant 19 parts dans la Société,
- Monsieur Gérard POISSON, 70 ans, ancien directeur des services juridiques d'un établissement bancaire, demeurant à PARIS (75005) détenant 600 parts dans la Société,

• Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

- SCI AAA2. dont le siège social est à VERSAILLES (78000), représentée par Monsieur Serge BLANC, 57 ans, détenant 20 parts dans la Société
- Monsieur Jean-Luc BRONSART, 51 ans, retraité de la fonction publique hospitalière, demeurant à SAINT QUENTIN (02100), détenant 20 parts dans la Société,
- Monsieur Hervé MOREAU, 58 ans, Lieutenant Colonel dans la Gendarmerie Nationale en retraite, demeurant à PABU (22), détenant 1.038 parts dans la Société,
- Monsieur Yves RICHEZ, 51 ans, sans profession, demeurant à SEMERIES-ZOREES (59440), détenant 126 parts 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 2009.

DIXIEME 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.



Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2007 (suite)

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la décision de la Société de Gestion de transférer le siège social de la Société au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, à effet du 1^{er} avril 2007, ratifie cette décision et décide de modifier corrélativement l'article 4 - alinéa 1 des statuts qui devient rédigé comme suit :

« Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer »

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte du transfert du siège social de la Société de Gestion au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, à effet du 1^{er} avril 2007, et décide de modifier corrélativement l'article 14 - alinéa 2 des statuts qui devient rédigé comme suit :

« La Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer, ... », le reste de l'alinéa 2 demeurant inchangé.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de fixer le montant maximal du capital social à 300.000.000 € et de modifier corrélativement l'article 6 des statuts comme suit :

« Article 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est divisé en parts sociales de cent cinquante (150) euros, qui sont attribués aux associés en représentation de leurs apports.

Il ne pourra en aucun cas être inférieur à sept cent soixante mille (760.000) euros, et pourra être porté en plusieurs fois à trois cents millions (300.000.000) d'euros. »

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'élargir la politique d'investissement de la Société et autorise, en conséquence, la Société de Gestion à procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers locatifs situés hors de France dans la limite d'un tiers du capital social.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle décision d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

CINQUIEME 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.

