

*Rapport  
annuel  
2002*



*Edissimmo*



# *Sommaire*

- 3** Organes de gestion et de contrôle
- 4** Chiffres clés et indicateurs de performance 2002
- 5** Rapport de la société de gestion
- 17** Tableaux annexes
- 20** Situation des investissements
- 38** Comptes annuels au 31 décembre 2002
- 42** Règles et méthodes comptables
- 45** Compléments d'informations
- 48** Rapport spécial de la société de gestion
- 50** Rapport du conseil de surveillance
- 54** Rapport spécial du conseil de surveillance
- 55** Rapport des commissaires aux comptes
- 56** Rapport spécial des commissaires aux comptes



# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2002

## SOCIÉTÉ DE GESTION : UNIGER

S.A. au capital de 3 408 372 €  
Siège social : 91/93, boulevard Pasteur 75015 Paris

**Président du Conseil d'Administration :**  
**Directeur Général :**  
**Autres Administrateurs :**

Christophe Grave  
Patrick de Lataillade  
Thierry Coste  
Pierre Gay  
Pierre d'Haultfoeuille  
Henri Martin  
Valinter VI \* représenté par Hervé Joubeaud  
Segespar \* représentée par Jean-Yves Colin  
*\* sociétés du groupe Crédit agricole*

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** André Collin, cadre commercial retraité  
**Vice-présidents :** Dominique Devos, notaire  
Michel Lagrange, (représentant la SCI Chantemerle)  
Joseph Pierre Marchal, professeur d'économie et de gestion  
**Secrétaire :** François Capes, expert forestier  
**Membres :** Alain Alzy, Chef de projet retraité  
Robert Berat, Secrétaire de mairie honoraire  
Paul Bordeaux Montrieux, viticulteur retraité  
Christian Bouthié, vétérinaire  
Jean-Philippe Bridot, architecte  
Jean-Pierre David, fonctionnaire retraité  
Jean-Claude Deliau, gérant de société retraité  
Maurice Dran, ingénieur retraité  
Paul Fouin, ingénieur agronome  
Jean Grimaud, directeur de société retraité  
René Hamonic, cadre bancaire retraité  
Thierry Lebrun, cadre dans une caisse de retraite  
Marc Lecossois, agriculteur retraité  
Bernard Lemoine, artisan retraité  
André Madeore, pilote de ligne  
Pierre Mathieu, assureur  
Jacques Maury, agriculteur retraité  
Roland Mehani, cadre supérieur  
Olivier Niezgodzki, conseiller technique dans une chambre d'agriculture  
Jacques Pouette, cadre technique retraité  
Fabrice Remon, conseil aux actionnaires minoritaires  
Maurice Trouvé, inspecteur retraité  
Jacques Viboud, cadre retraité

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** Cabinet MAZARS, représenté par Guillaume Potel et Odile Coulaud  
**Suppléant :** Pierre Masieri

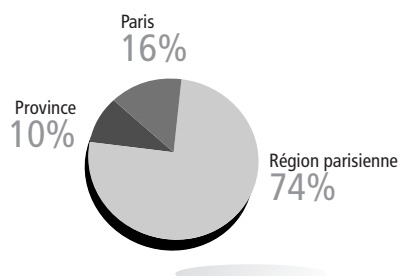
# Chiffres clés

au 31 décembre 2002

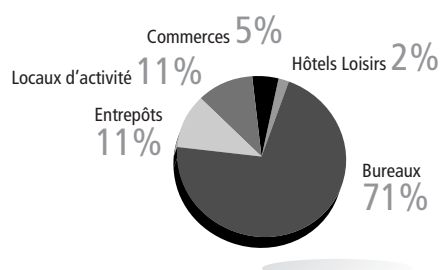
Date de création	1986 (Unipierre IV)
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	988 777 434 €
Nombre d'associés	53 347
Nombre d'immeubles	289
Surface du patrimoine	810 932 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	957
Taux d'occupation net	94,38%
Résultat/part	11,85 €
Dividende/part (hors PFL)	11,70 €
Dividende (y.c. PFL)	11,56 €
Report à nouveau/part	7,09 €

(après affectation du résultat 2002)

*Répartition du patrimoine*  
valeur vénale par zones géographiques



*Répartition du patrimoine*  
par types de locaux en valeur vénale  
(toutes zones géographiques confondues)



# Rapport de la société de gestion

*Madame, Monsieur,*

*Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2002 et soumettre à votre approbation les comptes annuels et des modifications d'ordre statutaire.*

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2002 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion d'Edissimmo.

Le rapport spécial traitera quant à lui des modifications statutaires proposées.

## L'année 2002

### > LES BUREAUX

#### **Les bureaux en Ile de France - un marché 2002 qui a résisté malgré la conjoncture...**

Plusieurs indicateurs confirment que le marché de l'immobilier d'entreprise a, en 2002, dans un contexte géopolitique et économique incertain, préservé pour l'essentiel ses grands équilibres.

#### **La demande placée**

En 2002, la demande placée, c'est-à-dire les locations nouvelles réalisées dans l'année, a été légèrement supérieure à 1,5 million de m<sup>2</sup>. Si ce chiffre est en retrait par rapport à 2001 (- 11%), ce niveau reste toutefois relativement satisfaisant au regard du ralentissement général de l'économie.

#### **L'offre future en locaux neufs**

En raison de la prudence des principaux acteurs (promoteurs, banquiers, investisseurs) la production de nouveaux immeubles a été contenue et ne devrait donc pas peser de façon significative sur l'offre à venir de bureaux.

#### **Les investissements**

L'attractivité du marché pour les investisseurs ne s'est pas démentie. Ainsi, l'investissement, essentiellement animé par des intervenants étrangers, principalement allemands et américains, a généré des volumes toujours importants avec un total de 9,5 milliards d'euros investis.

### **...Mais des signes conduisent à la prudence**

#### **Les stocks**

Le ralentissement de la demande et l'accroissement des libérations de surfaces, sous l'effet de l'attentisme des utilisateurs, des réductions d'effectifs et de la contraction des surfaces par salarié, entraînent une augmentation des stocks (2,6 millions de m<sup>2</sup> contre 1,3 million fin 2001) et du taux de vacance. Ainsi, en Ile de France, ce taux est-il passé de 3,7% en moyenne en 2001 à 5,8% en 2002, avec des disparités fortes selon les secteurs.

#### **Les loyers**

La reconstitution du stock pèse sur les valeurs locatives. Des ajustements à la baisse sont enregistrés par rapport aux baux signés en 2001, plus particulièrement dans les secteurs qui avaient le plus progressé. Toutefois, il convient de noter que des potentialités de hausses, lors des renouvellements de baux arrivés à échéance, existent toujours, les loyers actuels restant en effet généralement supérieurs à ceux négociés dans la période de crise 1994 - 1998.

### > LA LOGISTIQUE

Le marché de la logistique (entrepôts) a confirmé en 2002 ses bonnes performances avec 762 000 m<sup>2</sup> placés en Ile de France. On note toutefois un accroissement de l'offre immédiate de surfaces accompagné d'une baisse légère des rendements de ce secteur.

## > LES PERSPECTIVES 2003

Compte tenu des prévisions économiques et des perspectives de croissance, l'année 2003 ne devrait pas connaître un redressement des transactions et des valeurs locatives. Plus que jamais la qualité de l'offre sera déterminante pour passer le cap d'une période d'incertitudes croissantes.

## > LES SCPI

Les chiffres de la collecte nette pour 2002 avec un volume de 252 M€ confirment l'évolution positive engagée depuis maintenant quatre ans et qui se traduit par une progression de 59% par rapport à 2001.

Sur le marché des parts, les transactions ont représenté un volume de 188 millions d'€, soit une hausse de 13% par rapport à l'année précédente. Cette évolution s'appuie sur deux facteurs : une hausse des prix des transactions et un accroissement des volumes traités, signe d'une meilleure liquidité.

Depuis la fin 2002, le marché des parts fonctionne selon les nouvelles modalités définies par la loi de juillet 2001. S'il est encore trop tôt pour mesurer avec précision toutes les conséquences de cette réforme, il est incontestable que ce changement a joué positivement sur l'image du produit.

# Les comptes d'Edissimmo

## PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES ET DES VALEURS

	en M€	évolution 2001 / 2002
Recettes locatives	83,5	+ 6,37 %
Produits financiers (1)	3,1	- 38,61%
Charges non récupérables et frais généraux	18,04	- 4,35%
Dotation aux provisions (2)	4,71	+ 23,95%
Résultat distribuable	64,15	+ 4,65%
Dividende (PFL compris)	63,4	+ 8,8%
Valeur des actifs immobiliers hors droits	889,6	+ 2,89%
Marché des parts - taux de rotation en % de la capitalisation		2,15%

(1) Issus des produits du placement en certificats de dépôts négociables (CDN).

(2) Dotation nette à l'exception de la dotation aux provisions pour grosses réparations qui est donnée pour son montant brut. Ce poste comprend également les pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice.

## LES PRODUITS

### Les produits

	2001	2002	Evolution (en M€)
	83,868	86,746	+ 3,43%

N.B. Les encadrés comparatifs ci-contre entre 2001 et 2002 portent sur les principaux postes du compte de résultat simplifié.

## > LES PRODUITS

En 2002 les loyers facturés se sont élevés à 83 469 678 €, soit une hausse de 6,33% par rapport à 2001 liée à l'amélioration des valeurs locatives et du taux d'occupation, ainsi qu'aux nouvelles acquisitions. A périmètre constant la progression des loyers est de 5,45%.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès de Crédit Agricole SA pour un montant de 3 102 850 € (le taux de rendement

moyen des CDN en 2002 s'est établi à 3,31% en fort recul sur le taux de 2001 qui était de 4,19%) et des produits annexes à hauteur de 0,215 M€.

## > LES TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation net a été de 94,38%. Le vide représente donc un manque à gagner de 4,635 M€. Ce taux était de 94,3% en 2001.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui

serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Il est calculé hors locaux neutralisés (la neutralisation des immeubles est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé ; lorsqu'un immeuble est neutralisé, les loyers facturés ou potentiels le concernant ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux d'occupation).

Le taux d'occupation brut prenant en compte les locaux neutralisés s'est élevé à 92,25% traduisant un manque à gagner, du fait du vide, de 6,740 M€. Il est en progression par rapport à 2001 (91,01%).

### > LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2002, le stock de locaux vacants s'élevait à 47 453 m<sup>2</sup>, ainsi répartis :

– Par nature de locaux :

Bureaux : 28 699 m<sup>2</sup> Commerces et autres : 1 445 m<sup>2</sup>  
Entrepôts : 8 539 m<sup>2</sup> Activités : 8 770 m<sup>2</sup>

– Géographiquement :

Paris – I.D.F. : 38 886 m<sup>2</sup> Province : 8 567 m<sup>2</sup>

Les vides les plus significatifs ont concerné quatre immeubles :

- 300, rue Fourny - 78530 Buc : au 31/12/02 subsistent 1 995 m<sup>2</sup> vacants sur un total de 6 959 m<sup>2</sup>. Le manque à gagner est de 0,19 M€,
- Central II, 93160 - Noisy-le-Grand : cet immeuble totalement vide rencontre des difficultés de relocation faute de demande sur le secteur. Le manque à gagner est de 0,19 M€,
- 22, rue Lavoisier - 92000 Nanterre : l'immeuble se vide progressivement avec de réelles difficultés pour trouver des locataires. Le manque à gagner est de 0,26 M€,
- 1, rue des Blés - 93200 Saint-Denis : suite à un départ au 4<sup>e</sup> trimestre 2002, le manque à gagner sur un secteur difficile s'élève à 0,12 M€.

### > LES BAUX

En 2002, 86 baux nouveaux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des nouveaux baux s'élèvent au total en année pleine à 6 463 573 €. Ces loyers traduisent une hausse moyenne de 22,53% par rapport aux loyers antérieurs.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- 15, rue du Port - 92000 Nanterre : immeuble reloué en totalité (3 500 m<sup>2</sup>) à la MACSF (mutuelle d'assurance) moyennant un loyer annuel de 0,53 M€, soit + 69% par rapport au loyer sortant.
- 14, rue Louison Bobet - 94120 Fontenay-sous-Bois : 1 421 m<sup>2</sup> de bureaux reloués au Conseil Supérieur de la Pêche moyennant un loyer annuel de 0,31 M€, soit + 78% par rapport au loyer sortant.

– 25/27, rue Parmentier - 92800 Puteaux : 895 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à la société Wanner moyennant un loyer annuel de 0,20 M€ soit + 52% par rapport au loyer sortant.

– 3, rue Collange - 92300 Levallois-Perret : 666 m<sup>2</sup> de locaux d'activités reloués à Armand Thierry moyennant un loyer annuel de 0,16 M€, soit + 150% par rapport au loyer sortant.

S'agissant des renouvellements, 10 baux ont été signés pour un montant de 2 706 325 €. Ces loyers traduisent une hausse de 3,40% par rapport aux loyers antérieurs.

### > CHARGES NETTES IMMOBILIÈRES (HORS TRAVAUX) ET FRAIS GÉNÉRAUX

Les charges immobilières et les frais de gestion		(en M€)	
	2001	2002	Evolution
	15,36	15,86	+ 3,25%

#### Les charges immobilières

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Elles sont en légère augmentation (+1,46%) cette année de 6,81 M€ à 6,91 M€.

Cette augmentation est essentiellement liée à la comptabilisation d'une provision de charges non récupérables sur les immeubles vides dans l'attente de l'analyse précise des redditions de charges qui seront finalisées au cours du premier trimestre 2003.

Cette finalisation ne devrait pas avoir d'impact sur le résultat de l'exercice au vue des informations disponibles à ce jour et des provisions constituées.

#### Les frais de gestion

Ils intègrent :

- les commissions de gestion, calculées au taux de 8% HT sur les loyers encaissés et de 3,4% HT sur les produits de trésorerie ; elles s'élèvent à 6,795 M€ HT, en progression du fait de l'amélioration de la base des loyers encaissés et malgré la baisse des produits financiers. Elles représentent 0,69% de la valeur de réalisation.
- la rémunération des missions d'arbitrage (ventes et acquisitions d'immeubles) autorisée par l'assemblée générale ordinaire d'Unipierre IV du 28 septembre 2001, au taux de 1,5% HT pour les acquisitions et 1% (HT) sur les ventes (commissions ramenées à 0,50% sur les cessions entre SCPI gérées par Uniger et partagées entre les deux sociétés) ; elle s'élève à 0,627 M€ (HT).

## > L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

### Les grosses réparations

#### Dotation aux provisions pour grosses réparations (en M€)

	2001	2002	Evolution
	4,398	3,837	- 12,76%

La politique de constitution de provisions pour grosse réparation, gage du maintien de la qualité du patrimoine et de son adaptation constante aux attentes des locataires, s'est poursuivie en 2002.

Les prévisions des cinq prochaines années (2003 à 2007) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2002. Le plan indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (article 606 du Code civil - clos et couvert) à la charge des propriétaires,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mises en conformité.

Sur 5 ans, les dépenses prévisionnelles relatives aux gros travaux sont évaluées à 26,9 M€.

C'est sur ce plan que s'appuie la politique de dotation des provisions permettant ainsi un étalement des charges dans le temps. Les modalités d'utilisation des provisions sont explicitées dans les règles et méthodes comptables.

La dotation annuelle est désormais calculée en sorte que le stock de fin d'exercice permette de faire face à 3 ans de gros travaux. Sur cette base, tenant compte du stock de provisions déjà constitué elle a été arrêtée en 2002 à 3,837 M€.

Les provisions pour grosses réparations figurant au bilan (en M€) évoluent donc ainsi :

Provisions au 31 décembre 2001 :	20,322
Dotation 2002 :	3,837
Reprises 2002 :	- 6,703
Provisions au 31 décembre 2002 :	17,456

En conformité avec le plan pluriannuel des dépenses pour grosses réparations ont été réalisées et engagées au cours de l'année à hauteur de 6,753 M€ dont 0,050 M€ a fait l'objet d'une récupération auprès des locataires.

Les travaux les plus importants réalisés au cours de l'exercice ont concerné les immeubles suivants :

- 119, avenue Louis Roche - 92230 Gennevilliers, pour un montant de 0,221 M€ (ravalement des façades),
- 74-80, rue Roque de Fillol - 92800 Puteaux, pour un montant de 0,318 M€ (rénovation des blocs sanitaires),
- Central II - 93160 Noisy-le-Grand, pour un montant de 0,360 M€ (restructuration des surfaces de bureaux),

- 27, boulevard Joseph Vernet - 13008 Marseille, pour un montant de 691 milliers d'€ (ravalement et remplacement des châssis de fenêtres).

### Les remises en état

#### Les travaux de remises en état (en M€)

(avant refacturation aux locataires et reprise de provisions antérieures)

	2001	2002	Evolution
	3,907	3,670	- 6,06%

Des travaux de remise en état des locaux (entretien, réfections, adaptation à la demande locative) ont été effectués pour une somme de 3,669 M€, soit 3,231 M€ après récupération auprès des locataires.

Les travaux les plus importants (renouvellement des moquettes, peintures, travaux d'électricité) ont concerné les immeubles suivants :

- ZAC du Mandinet - 77200 Lognes, pour un montant de 0,578 M€,
- 199, rue Colbert - 59000 Lille, pour un montant de 0,200 M€,
- 300, rue Fourny - 78530 Buc, pour un montant de 0,256 M€.

Les travaux de remises en état **nets** de refacturation et de reprise de provisions antérieures évoluent de la façon suivante :

	2001	2002	Evolution
	3,506	2,731	- 22,10%

Cette diminution correspond à hauteur de 0,299 M€ à des refacturations aux locataires et à hauteur de 0,500 M€ à des reprises de provisions pour travaux comptabilisées antérieurement à 2002 devenues sans objet à la suite de la vente de certains immeubles ou de la réalisation de travaux pour des montants inférieurs à la provision initialement constituée.

## > LES CONTENTIEUX

#### Evolution du cumul des créances douteuses (en M€)

	2001	2002	Evolution
	7,519	6,706	- 10,81%

#### La dotation aux provisions pour créances douteuses (en M€)

	2001	2002	Evolution
	2,465	1,037	- 57,95%

#### Synthèse des provisions pour créances douteuses (en €)

Stock de début d'exercice	5 769 122
Dotation de l'année	1 037 185
Reprise de l'année	1 940 884
Stock cumulé des provisions au 31/12/2002	4 865 423

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 6,706 M€ (TTC), soit une baisse de 10,81% par rapport à 2001.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1,037 M€. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provision de 1,941 M€. Au 31 décembre 2002 le montant de la provision figurant au bilan est de 4,865 M€ ; le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Au 31 décembre 2002, 122 dossiers contentieux étaient ouverts (en recul de 16% par rapport à 2001), dont 14 dossiers supérieurs à 76 225 € (500 000 F).

Les pertes sur créances irrécouvrables (créances anciennes ayant fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité) qui ont fait l'objet d'une provision lors des exercices antérieurs s'élèvent à 1 300 milliers d'€ (en diminution de 39,59% par rapport à 2001). Quatre dossiers représentent un montant supérieurs à 0,050 M€.

S'agissant des dotations aux provisions pour charges non récupérables, par mesure de prudence, la société de gestion a provisionné les redevances de charges non régularisées à ce jour (soit une provision nette de 0,475 M€).

### Autres procédures significatives

Les autres procédures concernent d'une part, des contentieux techniques pour 3 immeubles correspondant à un

montant d'impayés de 0,235 M€ et, d'autre part, trois procédures significatives actuellement en cours :

#### • Réintégration d'un immeuble à Asnières

La SCI Meerkats, acquéreur des locaux, a obtenu l'annulation de la vente, annulation confirmée en appel. Edissimmo a formé un pourvoi en cassation.

Les locaux ont été repris par Edissimmo et le prix reversé (le pourvoi en cassation ne pouvant faire obstacle aux effets de l'annulation).

L'affaire est actuellement pendante devant la Cour de Cassation.

#### • Renouvellement du bail Latitudes Maéva à Val d'Isère

La Société Latitudes Maéva est locataire d'un hôtel de tourisme classé 4 étoiles, propriété d'Edissimmo, et situé au centre de la station de Val d'Isère. Aucun accord sur le prix du loyer de renouvellement n'ayant pu être trouvé avec le locataire, une procédure judiciaire de fixation du loyer a été engagée et l'expert désigné a déposé son rapport en décembre 2002.

#### • Immeuble Saint Placide

L'acquéreur des locaux conteste la surface vendue et réclame un trop perçu sur le prix. Les transformations apportées au cours du temps aux locaux compliquent l'évaluation des surfaces. Une expertise judiciaire sera sans doute nécessaire pour clarifier la situation. La société de gestion a engagé les procédures adéquates.

## Les résultats

### Les résultats

(en M€)

	2001	2002	Evolution
	61,297	64,146	4,65%

Le résultat bénéficiaire d'Edissimmo s'est établi à 64,15 M€, la hausse est de 4,65%. Cette performance a été permise par :

- la hausse des loyers (+ 6,33%), malgré la diminution en surfaces du périmètre immobilier géré, confortée par l'effet d'année pleine des immeubles acquis en 2001 et la poursuite en 2002 de la hausse des valeurs locatives,
- la maîtrise des charges non récupérables sur les immeubles (l'augmentation de 1,47% est essentiellement

due au réajustement de la provision couvrant les charges non récupérables sur les immeubles vides),  
– les reprises de provisions pour créances douteuses qui marquent l'amélioration de la gestion des contentieux et du recouvrement et la diminution importante des pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice.

Ces performances ont neutralisé l'impact de la baisse des produits financiers émanant des placements en CDN consécutive à la baisse des taux de rendement constatés en 2002.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,85 €. Le dividende annuel définitif a été fixé à 11,70 € avant PFL, soit 11,56 € après PFL, en hausse de 9,88% par rapport à la distribution 2001.

Cette amélioration de la distribution s'est accompagnée d'un renforcement des réserves qui passent de 37,62 M€, soit 6,95 € par part, à 38,41 M€, soit 7,09 € par part (après distribution des résultat 2002), soit une progression de 2,10%. En mois de distribution, leur montant est ramené de 7,13 mois de distribution 2002 à 7 mois de distribution 2003.

	En M€	En € par part
Report à nouveau au 31 décembre 2001	37,617	6,95
Résultat 2002	+ 64,146	+11,84
Distribution 2002	- 63,355	- 11,70
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice	38,408	7,09

## Les expertises

En 2002 la société Bourdais Expertise, expert immobilier nommé en assemblée générale, a expertisé 64 immeubles et procédé à l'actualisation des 225 autres.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 920 754 168 €, hors droits, et à 975 970 689 € (droits inclus), soit une hausse de + 6,04 % (hors droits).

A périmètre constant, la progression des valeurs est de + 3,14%.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers exceptée la provision pour grosses réparations conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2002 de 988 777 434 €, soit 182,65 € par part.

### Évolution de la valeur de réalisation

31 décembre 2001	31 décembre 2002	Evolution
966 041 176 €	988 777 434 €	2,36 %

## La politique de cessions et d'acquisitions

Uniger a poursuivi en 2002 la politique active de cession et d'acquisition d'immeubles dont les objectifs ont été régulièrement rappelés dans les rapports annuels des exercices antérieurs.

### Ces objectifs sont les suivants :

- **Renouveler le patrimoine et assurer sa pérennité :**

L'ensemble des immeubles vendus en 2002 avaient été construits et acquis antérieurement à 1979. En revanche, les immeubles acquis étaient soit neufs (Nantes) ou récents, c'est-à-dire construits après 1990 (l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux a été construit en 1985 mais entièrement rénové en 2001).

- **Améliorer la rentabilité nette des actifs :**

L'objectif est d'intégrer dans le patrimoine des immeubles dont le taux de charges prévisionnelles ramené aux loyers bruts est le plus faible possible et dont le rendement brut est d'au moins 8%, et le rendement net d'au moins 7,5%.

En 2002, sur l'ensemble du patrimoine d'Edissimmo, le rendement brut s'est élevé à 9,04% pour un rendement net de 7,42%, soit un taux de charges de 18%. Cependant, pour l'ensemble des immeubles vendus, le taux de charges constaté en 2001 était de 60%, ramenant le rendement net de ces immeubles à 3,86% pour un rendement brut de 9,55%, ce qui traduit bien les caractéristiques des immeubles vendus, c'est-à-dire des immeubles anciens, en partie vacants, avec des charges importantes qui ne sont pas récupérées sur les locataires.

Parallèlement, le taux de charges prévisionnelles pour 2003 des immeubles acquis en 2002 est évalué à 2,7% seulement, car ce sont des immeubles récents entièrement loués, pour lesquels l'ensemble des charges sont récupérables sur les locataires.

- **Augmenter la taille moyenne des actifs en valeur vénale :**

La valeur moyenne des immeubles cédés en 2002 s'est établie à 1,38 M€.

Parallèlement, la valeur moyenne des immeubles acquis en bloc en 2002 s'est établie à 6,65 M€.

Pour l'ensemble du patrimoine, la valeur moyenne de chaque actif est passée de 2,875 M€ en 2001 à 3,195 M€ en 2002.

- Rééquilibrer le portefeuille immobilier en quotient de bureaux :

En 2002, seuls 23% des immeubles vendus étaient à usage de bureaux, tandis que la totalité des immeubles acquis étaient de ce type.

La proportion de bureaux dans le patrimoine est passée de 68,5% en 2001 à 70,7% en 2002.

En 2002, 15 ventes ont été signées concernant 15 immeubles représentant une surface d'environ 67 000 m<sup>2</sup>, pour un chiffre d'affaires de 20,6 M€ et 2 promesses de vente dont la régularisation est prévue en 2003, pour 2,2 M€.

Les ventes 2002 représentent 2,4% de la valeur vénale du patrimoine d'Edissimmo au 31 décembre 2001.

### VENTES RÉALISÉES EN 2002 (en €)

Adresse	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de l'acte de vente	Prix net vendeur (net des honoraires de vente)	Valeur nette comptable	Valeur d'expertise 2001	Plus ou moins value comptable	Plus ou moins value expertise 2001
10, bd de Strasbourg 75010 Paris	767	1979	31/01/02	1 082 171,46	1 083 743,60	1 082 388,00	- 1 572,14	- 216,54
8, av. Aristide Briand 92 Bagneux	2 800	1978	19/02/02	1 547 991,72	1 663 523,69	1 676 939,00	- 115 531,97	- 128 947,28
1, place Maurice Bertheaux 78 Chatou	4 038	1977	05/03/02	2 132 031,78	1 786 137,47	1 814 143,00	345 894,31	+ 317 888,78
19-21, rue Jean Lolive 93 Bagnolet	6 081	1978	12/03/02	1 229 097,22	2 169 654,41	1 625 000,00	- 940 557,19	- 902,78
22, bd St Martin – Pessac	1 170	1979	13/03/02	410 357,59	324 278,12	350 633,00	86 079,47	+ 59 724,59
522, Chemin de la Madrague 13 Marseille	9 089	1975	23/04/02	716 662,84	459 710,01	487 837,00	256 952,83	+228 825,84
86, rue Amelot – 75011 Paris	436	1977	03/05/02	533 571,56	487 836,86	503 082,00	45 734,70	+ 30 489,56
162, bd Danielle Casanova 13 Marseille	3 219	1979	27/06/02	899 800,85	672 818,50	762 245,00	226 982,35	+ 137 555,85
53, rue Charles Frérot 94 Gentilly	2 411	1976	23/07/02	2 467 611,46	2 471 960,82	2 530 654,00	- 4 349,36	- 63 042,54
Lieu dit Keristum 29 Audiern	1 925	1975	29/10/02	760 000,00	731 755,28	609 796,00	28 244,72	+ 150 204,00
111, av Victor Hugo 93 Aubervilliers	18 000	1978	19/11/02	3 999 310,02	4 242 503,72	4 314 307,00	- 243 193,70	- 314 996,98
107, rue de la République 92 Puteaux	114	1976	16/12/02	225 012,57	182 938,82	182 938,00	42 073,75	+42 074,57
18, av du Mal Juin 92 Meudon	4 816	1977	16/12/02	1 524 383,04	1 526 680,67	1 723 000,00	- 2 297,63	- 198 616,96
ZAC de la Rocade – 77 Torcy	2 961	1978	18/12/02	1 030 000,00	886 216,63	915 000,00	143 783,37	+ 115 000
11, rue des Frères-Lumière 93 Le Blanc Mesnil	9 877	1975	23/12/02	1 719 711,80	3 369 123,98	3 232 000,00	- 1 649 411,48	- 1 512 288,20
La Madrague				Régularisation comptable			- 25 077,86	
Toulouse				3 048,98	36 645,98		- 33 597	
<b>Total des ventes</b>	<b>67 704</b>			<b>20 280 762,89</b>	<b>22 095 586,08</b>	<b>21 809 962,00</b>	<b>- 1 839 842,83</b>	<b>- 1 352 247,99</b>

## VENTES RÉALISÉES EN 2002 (en €)

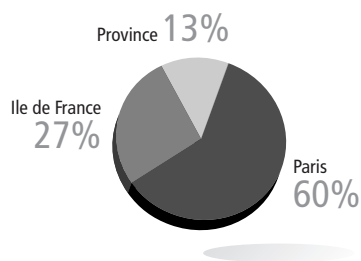
Suite

Promesses de vente	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de l'acte de vente	Prix net vendeur (net des honoraires de vente)	Valeur nette comptable	Valeur d'expertise 2001	Plus ou moins valeur comptable	Plus ou moins valeur expertise 2001
6, bd Paul-Emile Victor 92 Neuilly	400	1980	PV	706 021,00	631 000,00	625 040,00		+ 80 981
20/22, rue Roger Salengro 77 Villeparisis	NS*	1981	PV	1 525 000,00	869 000,00	884 000,00		+ 641 000
<b>Total des promesses de ventes</b>	<b>400</b>			<b>2 231 021,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>1 509 040,00</b>		<b>721 981</b>
<b>Total général</b>	<b>68 104</b>			<b>22 511 783,89</b>	<b>23 595 586,08</b>	<b>23 319 002,00</b>	<b>- 1 839 842,83</b>	<b>- 630 266,99</b>

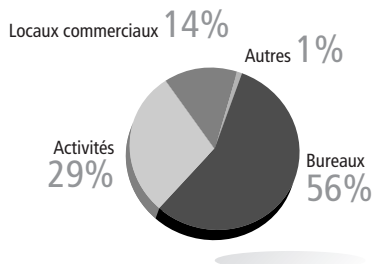
\* Villeparisis : une promesse de vente a été signée avec un investisseur qui prévoit de supprimer les locaux existants pour réaliser un centre commercial. Pour des raisons de sécurité, plusieurs bâtiments, obsolètes et vacants, ont d'ores et déjà été démolis.

Les immeubles cédés (pris en compte pour leur valeur de vente) se trouvent pour 78% en Ile-de-France, 8% à Paris et 14% en province. Il s'agit pour la plus grande part de locaux à usage d'entrepôt (54%) puis de bureaux (23%) et de locaux commerciaux (23%).

### Localisation des ventes



### Ventes par type de locaux



### Promesses de vente

- 6, boulevard Paul-Emile Victor - 92 Neuilly : promesse de vente signée le 1<sup>er</sup> août 2002, pour un prix net vendeur de 671 021 € (échéance le 30 juin 2003),
- 20/22, rue Roger Salengro - 77 Villeparisis : promesse de vente signée le 10 octobre 2002, pour un prix net vendeur de 1 525 000 € (échéance le 30 juin 2004),

### Acquisitions

La politique d'acquisition de nouveaux immeubles est orientée vers l'accroissement de la rentabilité globale du patrimoine, le rééquilibrage du portefeuille en faveur des bureaux, la recherche de la pérennité par la qualité du produit et de sa localisation, ainsi que le relèvement de la dimension moyenne des immeubles.

Uniger a ainsi finalisé dans l'exercice 2002 l'acquisition de six immeubles représentant une surface de 18 400 m<sup>2</sup>, pour un montant global de 38 millions d'euros hors taxes et hors droits et s'est renforcé à hauteur de 22% dans l'indivision du Parc des Barbanniers à Gennevilliers pour un coût de 1,87 M€.

Ces nouvelles acquisitions sont toutes à usage de bureaux. Cinq immeubles sont situés en région parisienne (Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Gennevilliers) et un à Nantes.

### Deux des acquisitions réalisées en 2002 l'ont été auprès de SCPI en liquidation gérées par Uniger :

#### • Gennevilliers, ZAC des Barbanniers

Dans le cadre de sa liquidation, Unidomo 4 était en position de vendeur de la part d'indivision (22%) détenue dans l'immeuble de Gennevilliers, ZAC des Barbanniers, immeuble dans lequel Edissimmo détenait déjà une part d'indivision (63%), le dernier co-indivisaire étant Unipierre Assurance (15%).

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 4 783 m<sup>2</sup> utiles réalisé en 1991, de bonne qualité et bien loué, situé dans une zone à vocation essentiellement tertiaire de bon standing et bien desservie.

Les caractéristiques de l'immeuble et sa rentabilité justifiaient qu'Edissimmo rachète la part d'Unidomo 4. Cette acquisition permettait en outre à Edissimmo de porter à 85% sa part de cette indivision dans un immeuble tout à fait en cohérence avec la stratégie d'investissement de la société.

S'agissant d'une transaction entre SCPI du même groupe et afin que le prix de cession corresponde bien aux conditions de marché, il a été fixé au moyen d'une double expertise (Expertim pour Unidomo 4 et Bourdais Expertise pour Edissimmo) à 1 872 000 € hors droits. L'acte de vente a été signé le 12 décembre 2002.

• **Guyancourt, Parc Ariane**

Egalement dans le cadre de leur liquidation, Unidomo 2 et Unidomo 3 se trouvaient vendeurs de deux immeubles de bureaux (bâtiment Uranus : 1868 m<sup>2</sup> ; bâtiment Vénus ; 1865 m<sup>2</sup>), qu'elles détenaient dans le Parc-Club Ariane à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il s'agissait d'actifs de bonne qualité, bien situés dans une zone tertiaire reconnue et très bien desservie. La SCPI Edissimmo était elle-même déjà propriétaire du bâtiment Saturne, semblable, situé à proximité immédiate, et donnant également de bons résultats. Edissimmo avait un intérêt réel à acquérir ces deux immeubles, correspon-

dant tout à fait à sa stratégie d'investissement. Elle se constituait ainsi une unité cohérente de 5 600 m<sup>2</sup> environ, sur un site reconnu et recherché.

Dans ce cas également, s'agissant de transactions entre SCPI du même groupe, le processus de cession devait garantir au mieux le respect des intérêts des associés des SCPI concernées. Il a donc là aussi été fixé par double expertise (Expertim pour les Unidomo et Bourdais Expertises pour Edissimmo), à une valeur globale de 6 090 000 € hors droits. Les actes d'acquisition des deux immeubles ont été signés le 20 décembre 2002.

• **Livraison de l'immeuble "le Leeds" (Lille)**

L'immeuble "le Leeds", acquis en l'état futur d'achèvement le 31 mai 2001, a été livré à Edissimmo le 19 décembre 2002. Au 31 décembre, il était loué à hauteur de 77% des surfaces et le solde était en cours de commercialisation. Edissimmo bénéficie d'une garantie locative de 6 mois sur les surfaces non louées.

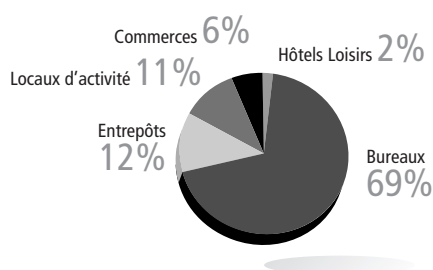
**ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2002 (en €)**

Adresse	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors taxes/ hors droits	Prix d'acquisition en € au m <sup>2</sup>	Loyer brut (HT)	Locataire actuel	Taux de rendement brut
69, bd Gallieni 92 Issy-les-Moulineaux	2 388	14/06/02	9 761 446	4 088	838 469 soit 351 €/m <sup>2</sup>	CGBI	8,59%
37, bd Vauban 78 Saint-Quentin-en Yvelines	6 002,5	21/02/02	8 842 043	1 473	882 624 soit 147 €/m <sup>2</sup>	Entenial	9,98%
159/161, rue Gallieni 92 Boulogne-Billancourt	1 574	28/06/02	7 472 985	4 748	595 430 soit 378 €/m <sup>2</sup>	Coprim	7,97%
32, rue Coulongé 44 Nantes	4 748,10	27/09/02	5 863 611	1 235	527 725 soit 111 €/m <sup>2</sup>	Multi-locataires	9,00%
3/5, Promenade de la Bonnette 92 Gennevilliers (quote-part d'indivision de 22% )	5 262 (100% de la surface)	12/12/02	1 872 000	1 617	178 833 soit 34 €/m <sup>2</sup>	Multi-locataires	9,55%
Parc Club Ariane 2 rue Hélène Boucher 78 Guyancourt Bâtiment Uranus – Bâtiment Venus	3 732	20/12/02	6 090 000	1 632	629 121 soit 168 €/m <sup>2</sup>	Multi-locataires	10,33%
<b>Total</b>			<b>39 902 085</b>		<b>3 652 202</b>		

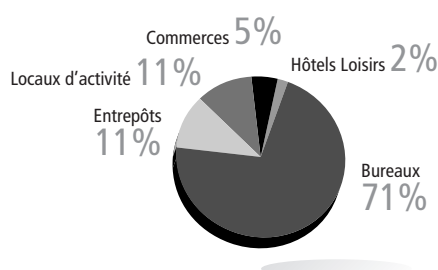
## Évolution du patrimoine 2001 - 2002

(A partir des valeurs vénales)

Au 31 décembre 2001



Au 31 décembre 2002



### > PERSPECTIVES 2003

La politique d'investissement initiée en 2001 et 2002 sera poursuivie en 2003.

Les objectifs fixés restent le renouvellement du patrimoine et l'amélioration de sa pérennité, ainsi que l'augmentation de sa rentabilité nette par l'intégration d'actifs offrant un faible taux de charges.

Les actifs recherchés se situent dans une fourchette allant de 6 à 15 M€ sans s'interdire d'étudier tout projet de dimension plus importante s'il présente des caractéristiques justifiant de sortir de cette fourchette.

Les immeubles de bureaux situés dans un secteur tertiaire reconnu de la région parisienne seront privilégiés,

sans exclure des acquisitions dans les grandes métropoles régionales.

Les taux de rendement bruts des immeubles acquis devront être supérieurs à 8% acte en mains.

Parallèlement, la politique de cessions des immeubles dont l'évolution à terme est incertaine, aussi bien au niveau technique de géographique et locatif, et dont la rentabilité nette est faible en raison d'un taux de chargement trop élevé, sera poursuivie.

### De nouvelles règles applicables aux travaux et cessions d'immeubles

Le décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003 a assoupli les règles applicables aux travaux et cessions réalisés sur les immeubles détenus par les SCPI

#### • Travaux d'agrandissement :

Désormais, le coût des travaux d'agrandissement ne doit pas excéder 30% de la valeur vénale de l'immeuble et 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (contre 10% de la surface de l'immeuble concerné antérieurement). Ces seuils sont cumulables avec ceux de l'année suivante si les travaux ne sont pas réalisés au titre d'un même exercice.

#### • Travaux de reconstruction :

Le coût des travaux de reconstruction ne doit pas excéder 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (contre 3% antérieurement). Ce seuil est également cumulable.

#### • Cessions :

La SCPI doit être propriétaire de l'immeuble depuis au moins 6 ans (inchangé), mais la valeur des immeubles cédés au cours d'un exercice est portée à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier (contre 5% antérieurement). Ce seuil, si aucune vente n'intervient pendant la période de référence précédente, est cumulable dans la limite de trois exercices (soit jusqu'à 45%).

## Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé. Désormais les transactions s'effectuent exclusivement par rapprochement des ordres de vente et des ordres d'achat à des conditions librement fixées par les parties.

Les modalités d'application du nouveau marché des parts institué par la loi de juillet 2001 ont été précisées par un règlement de la COB homologué par un arrêté du

ministère des Finances du 4 mai 2002. Elles ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans la Lettre Edissimmo n° 3 (bulletin trimestriel du 2<sup>e</sup> trimestre 2002).

En conséquence depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de vente, les transactions s'effectuent alors à seul prix.

112 986 parts ont ainsi été échangées en 2002 pour un volume 15 055 820 € soit une augmentation de 56% en nombre parts (le marché 2001 ayant porté sur une durée de 9 mois).

Sur la période le prix moyen hors frais a également progressé de 12,90% passant de 124 € en décembre 2001 à 140 € prix d'exécution hors frais de décembre 2002.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 8,36% hors frais et 7,67% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 3 168 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2002, tous marchés confondus, à 116 154 parts soit 2,15% de la capitalisation.

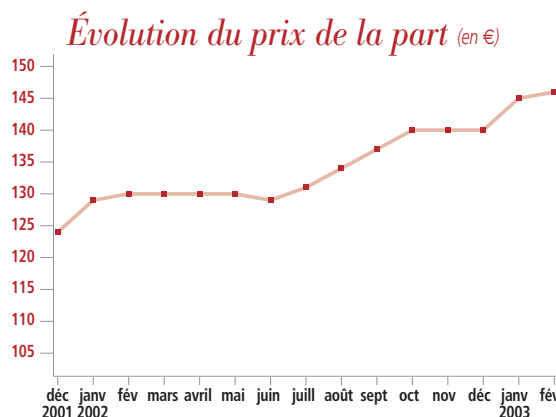
Marché des parts<sup>(1)</sup>  
 – de janvier à août  
 – de septembre à décembre

	2001 (9 mois)	2002	Evolution
Total	7 675 631	15 055 820	+ 96,15%
Gré à gré	455 839	418 042	- 8,29%
<b>Total</b>	<b>8 131 470</b>	<b>15 473 862</b>	<b>+ 90,30%</b>

(1) Marché de confrontation à compter du 1er septembre 2002

Au 31 décembre 2002, les parts en attente de vente représentent 10 785 parts (0,19% de la capitalisation) et les demandes d'achats représentent 12 561 parts (0,23% de la capitalisation).

Le dernier prix d'exécution (valeur février 2003) s'élève à 146 € par part hors frais (soit + 4,29% par rapport à fin 2002) et offre un rendement (hors frais) sur la base du dividende provisoire 2003 PFL inclus de 8,34% et 8,22% hors PFL.



## Les perspectives

Uniger va poursuivre, dans un contexte plus difficile, les actions déjà engagées sur la remise à niveau des loyers, la gestion des contentieux, le recouvrement des loyers et la maîtrise des charges. Dans le même temps, sera poursuivie la politique de cessions et d'acquisition d'immeubles. Le niveau important des réserves et provisions permettra de faire face à une conjoncture plus incertaine.

Les perspectives de résultat 2003 et le bon niveau des réserves de la société ont permis de fixer le dividende provisoire distribué en 2003 à 12,00 € (part optant PFL) et estimé à 12,17 € (part non optant PFL) marquant ainsi une progression de 3,80%, et cela tout en maintenant un bon niveau de report à nouveau qui représente 7 mois de distribution 2003.

## La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 24 février 2003 et comportant, outre votre IFU, une notice explicative et un supplément fiscal. L'ancien bordereau fiscal a laissé place depuis l'an dernier à l'imprimé fiscal unique (IFU). Il répond aux exigences de la réglementation et indique où reporter les revenus sur les imprimés délivrés par l'administration fiscale.

### > RÉGIME D'IMPOSITION DES REVENUS DES SCPI : LA TRANSLUCIDITÉ FISCALE

La détermination du revenu imposable des associés ne s'effectue pas à partir des dividendes distribués aux associés, qui ne sont pas imposables, mais à partir du résultat annuel de la SCPI (article 239 septies du Code Général des Impôts).

La base d'imposition de l'associé est déterminée en fonction des produits encaissés par la SCPI :

- au titre des loyers, l'associé est imposé dans la catégorie des Revenus Fonciers
- au titre des produits de trésorerie l'associé est imposé dans la catégorie des Revenus de Capitaux Mobiliers : l'imposition de ces derniers s'effectue soit à partir de la déclaration de l'associé des produits financiers, soit "à la source" sur option au Prélèvement Forfaitaire Libératoire.

L'écart existant entre le résultat effectivement imposable et le dividende annuel, globalement calculé sur la base de ce même résultat, provient essentiellement de la part plus ou moins importante du résultat qui peut, d'une année sur l'autre, être affecté à la constitution de provisions pour grosses réparations et pour l'abondement du report à nouveau (dont la finalité est de constituer des réserves pour l'avenir).

Ces sommes non distribuées sont imposées au titre de l'année de réalisation du résultat sur lequel elles sont prélevées. Elles seront inscrites en charges déductibles du revenu foncier l'année de la réalisation des travaux en ce qui concerne les provisions pour gros travaux. Les sommes affectées en report à nouveau seront quant à elles reversées dans les dividendes futurs en franchise d'impôt.

Il convient de préciser que pour l'année 2002 le montant du dividende (net du prélèvement libératoire) est supérieur aux revenus imposables.

### Pour 1 part :

Résultat	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers nets	Produits financiers
11,85 €	11,70 €	10,05 €	9,48 €	0,57 €

### > PLUS OU MOINS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES SCPI

Les plus-values réalisées lors de la cession occasionnelle d'un immeuble appartenant à la SCPI sont imposées auprès de chaque associé personne physique dans la catégorie des plus-values des particuliers et auprès des associés personnes morales, dans la catégorie des plus-values professionnelles.

La plus ou moins-value réalisée est déterminée au niveau de la société (c'est-à-dire en fonction de la date d'acquisition et de vente du bien cédé) mais seule la plus-value est imposable au niveau de chaque associé pour la quote-part correspondant à ses droits sociaux.

Le champ d'application des plus ou moins-values immobilières se trouve sensiblement réduit par l'application de différents coefficients et abattements.

Ces réductions résultent d'une part de la revalorisation du prix d'acquisition à l'aide des coefficients d'érosion monétaire évoluant chaque année selon la date de cession de l'immeuble et d'autre part de l'application sur la plus-value réalisée d'un abattement de 5% par année de possession de l'immeuble au delà de la deuxième année de détention.

De fait, un immeuble dégagant une plus-value brute peut générer au final une moins-value fiscale.

Toutes les plus ou moins-values fiscales sont remontées aux associés, mais seules les plus-values sont à déclarer. Celles-ci bénéficient d'un abattement général de 915 €. au niveau de l'associé sur son propre total de plus-values réalisées dans l'année.

De manière générale les particuliers bénéficient également d'exonérations d'imposition lorsque leurs cessions immobilières annuelles sont inférieures à 4 600 €, ou lorsque leur patrimoine immobilier n'excède pas 61 000 €.

## VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

### Valeurs de la société au 31 décembre 2002

Valeur comptable	945 726 272
Valeur de réalisation	988 777 434
Valeur de reconstitution	1 110 632 089

### Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2002

Valeur comptable	174,70
Valeur de réalisation	182,65
Valeur de reconstitution	205,16

#### > VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles d'Unipierre IV, à la valeur vénale des immeubles apportés par les autres Unipierre et à la valeur nette des autres actifs.

#### > VALEUR DE RÉALISATION

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles, de la valeur des autres actifs exceptée la provision pour gros travaux au 31 décembre conformément à la nouvelle doctrine comptable.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

#### > LA VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

(en €)

Dividende versé au titre de l'année après PFL	11,56
Dividende / PFL versé au Trésor	0,14
Report à nouveau cumulé (1)	6,95
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles (2)	- 0,81

(1) Report à nouveau par part avant affectation des résultats

(2) Plus ou moins values cumulées au 31 décembre

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

(en milliers d'€)

Date de création : 1986 (Unipierre IV, société absorbante - 28 septembre 2001, fusion des cinq Unipierre)

Nominal de la part : 153 €

Montant du capital au 31 décembre	828,259
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors de souscriptions au cours de l'année	0
Commissions perçues par la société de gestion au titre des souscriptions	0
Nombre de parts au 31 décembre	5 413 460

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

(en €)

		Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)
Nombre de parts cédées	112 986		
Demandes de cessions en attente	12 561	n.a.	
Offres d'achat en attente	10 785	n.a.	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs en 2002 (3)	133,25	8,78%	8,67%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	140,00	8,36%	8,26%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	152,60	7,67%	7,57%
Dernier prix d'exécution hors frais (février 2003)	146,00	8,34%	8,22%
Dernier prix d'exécution frais inclus (février 2003)	159,14	7,65%	7,54%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2002 (part non optant PFL) pour le prix 2002 et la distribution provisoire 2003 (part non optant PFL) pour le prix 2003.

Les frais à la charge de l'acquéreur s'élèvent à 9% dont 4,80% de droit d'enregistrement.

(2) Calculé sur la base de la distribution 2002 (part optant PFL) pour le prix 2002 et la distribution provisoire 2003 (part optant PFL) pour le prix 2003.

(3) Moyenne des prix des transactions de janvier à août et des prix d'exécution de septembre à décembre.

## EMPLOI DES FONDS

(en milliers d'€)

	31 12 01	Durant l'année	31 12 02
<b>Fonds collectés</b>	<b>998 923</b>		<b>998 923</b>
+ valeur comptable nette des immobilisations cédées (1)	92 847	22 069	+ 114 916
- commissions de souscription	55 451		- 55 451
- achat d'immeubles	962 954	45 946	- 1 008 900
- engagements hors bilan (2)	13 922	- 13 922	0
- frais d'acquisition (non récupérable)	17 601	- 2 034	- 19 095
- frais de constitution	0	0	0
- frais d'augmentation de capital	3 063	0	- 3 063
- frais de fusion	2 311	23	- 2 288
- TVA non récupérable sur immobilisation (3)	2 746	0	- 2 746
- régularisation de pro rata de TVA	160	78	- 82
+ plus ou moins-value de cession d'immeubles	- 2 523	- 1 840	- 4 363
- frais de commercialisation	1 277	597	- 680
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>29 762</b>	<b>12 591</b>	<b>17 171</b>

(1) Cessions d'immobilisations au coût historique

(2) Y compris le montant des engagements hors bilan pour 13 922 k€ en 2001 et travaux locatifs pour leur valeur brute

(3) La TVA préalablement imputée sur la prime d'émission a été reclassée en résultat sur cession d'immeubles

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 3 ANS

(en €)

	Unipierre IV total des 2000 revenus	% du total des revenus	Edissimmo pro forma 01 01 01 (*)	% du total des revenus	Edissimmo 2001 total des revenus	% du total des revenus	Edissimmo 2002 total des revenus	% du total des revenus
<b>Nombre de parts en jouissance</b>	<b>367 482</b>		<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>	
<b>Revenus</b>								
Recettes locatives brutes	52,01	94,61	14,03	82,95	14,50	93,33	15,42	96,24
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire (1)	2,60	4,73	0,84	4,94	0,92	5,91	0,57	3,58
Produits divers (2)	0,37	0,66	2,05	12,11	0,12	0,75	0,03	0,18
<b>Total des revenus</b>	<b>54,97</b>	<b>100,00</b>	<b>16,92</b>	<b>100,00</b>	<b>15,54</b>	<b>100,00</b>	<b>16,02</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>								
Commission de gestion	4,26	7,74	1,11	6,56	1,26	8,12	1,37	8,56
Autres frais de gestion	0,24	0,44	0,39	2,31	0,45	2,88	0,12	0,78
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,54	4,62	1,18	7,00	1,33	8,58	2,08	12,98
Charges locatives non récupérées	2,64	4,81	0,80	4,75	0,80	5,15	0,98	6,15
<b>Sous total charges externes</b>	<b>9,68</b>	<b>17,61</b>	<b>3,49</b>	<b>20,61</b>	<b>3,84</b>	<b>24,74</b>	<b>4,56</b>	<b>28,46</b>
<b>Provisions nettes (3)</b>								
– Pour travaux	0,87	1,59	0,42	2,48	0,19	1,22	– 0,53	– 3,3
– Autres	1,58	2,87	0,56	3,30	0,18	1,16	0,14	0,88
<b>Sous total charges internes</b>	<b>2,45</b>	<b>4,46</b>	<b>0,98</b>	<b>5,78</b>	<b>0,37</b>	<b>2,38</b>	<b>– 0,39</b>	<b>– 2,43</b>
<b>Total des charges</b>	<b>12,14</b>	<b>22,08</b>	<b>4,47</b>	<b>26,40</b>	<b>4,21</b>	<b>27,12</b>	<b>4,17</b>	<b>26,04</b>
<b>Résultat = Total Revenus - Total Charges</b>	<b>42,84</b>	<b>77,92</b>	<b>12,45</b>	<b>73,60</b>	<b>11,32</b>	<b>72,88</b>	<b>11,82</b>	<b>73,79</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>42,69</b>	<b>77,66</b>	<b>10,60</b>	<b>62,67</b>	<b>11,29</b>	<b>72,66</b>	<b>11,85</b>	<b>73,96</b>
Variation report à nouveau (4)	– 1,23	– 2,24	0,82	4,86	0,57	3,65	0,57	3,54
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	44,07	80,16	11,63	68,74	10,76	69,23	11,70	73,05
<b>Revenus distribués après prélèvement libératoire</b>	<b>43,45</b>	<b>79,03</b>	<b>11,41</b>	<b>67,48</b>	<b>10,52</b>	<b>67,71</b>	<b>11,56</b>	<b>72,16</b>

(\*) Cumul 2000 des cinq Unipierre

(1) Les produits de trésorerie sont présentés avant prélèvement libératoire.

(2) Conformément à l'arrêté du 26/04/1995, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles sont inscrites directement au passif du bilan, au niveau des capitaux propres.

(3) Dotation de l'exercice diminué des reprises.

(4) Variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

## Situation des investissements

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
8/10, rue Bertin Poirée 75001 Paris	1900	28/03/77	bureaux	250	569	580 A	40
8, rue de la Vrillière 75001 Paris	1830	24/03/80	bureaux archives	620 50	1 555	1 650 A	100
16, rue Jean-Jacques Rousseau 75001 Paris	1850	06/08/80	bureaux	214	473	494 A	27
31, av de l'Opéra 75001 Paris	1987	17/11/86	local commercial bureaux	894 408	6 128	6 270 A	380
86/90, rue Notre-Dame-de-Nazareth 75003 Paris	1910	29/10/80	bureaux	1 760	3 110	4 340 V	260
5, rue du Vertbois 75003 Paris	1976	01/12/80	bureaux archives 18 parkings	816 55	1 829	2 090 A	130
52, bd de Sébastopol 75003 Paris	1900	19/03/87	bureaux local commercial 55 parkings	2 000 528	13 749	7 730 A	460
21, rue Rollin 75005 Paris	1966	16/12/77	activités 2 parkings	350	747	770 A	50
7/9, rue Geoffroy-Saint-Hilaire 75005 Paris	1977	05/12/78	bureaux local commercial 8 parkings	425 98	1 262	1 780 A	110
113, rue de l'Université 75007 Paris	1985	20/07/84	bureaux	871	3 156	4 200 A	250
13/17, rue Chateaubriand 75008 Paris	1982	23/12/82	bureaux 2 parkings	440	1 576	2 230 A	130
61, rue de Ponthieu 75008 Paris	rénové en 1970	31/01/75	bureaux	548	2 128	2 240 A	130
1, rue Magellan 75008 Paris	1905	01/09/76	bureaux	250	1 433	1 580 A	100
8, rue Magellan 75008 Paris	1986	05/08/86	bureaux	330	1 064	1 230 A	70
40, rue François I <sup>er</sup> 75008 Paris	1900	30/12/76	bureaux	525	2 531	2 850 A	170
11, rue de Berri 75008 Paris	1974	29/09/77	local commercial	278	1 220	1 260 A	80
9, rue Quentin-Bauchart 75008 Paris	1880	01/01/79	bureaux	140	762	820 A	50
17, rue Jean-Mermoz 75008 Paris	1900	24/11/80	bureaux	142	561	600 A	40
4/8, bd de la Madeleine 75008 Paris	1880	23/12/81	bureaux local commercial	510 32	1 829	2 180 A	130

*(en milliers d'€)*

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
67/69, rue de Douai 75009 Paris	1982	30/06/83	activités local commercial	1 000 305	2 794	3 150 A	190
221, rue Lafayette 75010 Paris	1974	28/06/74	bureaux 6 parkings	338	473	550 A	30
7/9, rue des Petites-Écuries 75010 Paris	1880	28/12/78	local commercial entrepôts 60 parkings	3 000 1 666	4 955	5 460 V	330
19, rue des Petites-Écuries 75010 Paris	rénové en 1976/1977	30/11/75 28/07/78	local commercial activités local commercial 5 parkings	190 1 763 400	1 631	1 580 V	90
39, rue de la Grange-aux-Belles 75010 Paris	1974	28/12/78	entrepôts bureaux	370 165	412	430 A	30
18, av Parmentier 75011 Paris	1900	02/06/78	bureaux	2 325	3 278	3 360 A	204
19, rue Erard /1, rue Rondelet 75012 Paris	1974	22/06/77	bureaux 20 parkings	1 180	1 723	1 950 A	120
27, rue du Dessous-des-Berges 75013 Paris	1970	01/12/80	bureaux 9 parkings	860	1 082	1 150 A	70
60, rue du Dessous-des-Berges 75013 Paris	1974	17/12/74	bureaux	144	213	240 A	10
"Tour Onyx" 10, rue Vandrezanne 75013 Paris	1975	19/03/76	bureaux 10 parkings	808	1 082	1 210 A	70
83/85, bd Vincent-Auriol 75013 Paris	1974	30/03/76	bureaux 32 parkings	2 210	4 528	4 580 A	280
10, rue du Champs de l'Alouette 75013 Paris	1930	02/06/78	local commercial	6 700	4 375	5 310 A	320
24, rue Charcot 75013 Paris	1976	11/06/79	bureaux 12 parkings	580	808	860 A	50
31/35, rue Froidevaux 75014 Paris	1992	29/10/90	bureaux activités 31 parkings	667 118	3 354	3 390 A	200
173/175, rue de la Croix-Nivert 75015 Paris	1973	22/03/77	bureaux 3 parkings	1 000	2 089	2 230 A	130
38 bis, rue des Entrepreneurs 75015 Paris	1974	07/04/78	bureaux 7 parkings	677	1 494	1 580 A	90
374/376, rue de Vaugirard 75015 Paris	1972	29/06/78	bureaux 5 parkings	240	640	600 A	40
330, rue de Vaugirard 75015 Paris	1980	23/06/81	hôtel local commercial	1 460 650	4 391	4 540 A	270
365, rue de Vaugirard 75015 Paris	1980	28/01/82	bureaux 10 parkings	706	935	970 A	60
18/22, rue de l'Armorique 75015 Paris	1978	11/12/84	bureaux 2 parkings	203	488	500 A	30

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
143, rue Blomet 75015 Paris	1989	27/07/88	bureaux archives 48 parkings	2 653 210	11 777	9 360 V	560
15, square Max-Hymans 75015 Paris	1967	04/03/91	bureaux 25 parkings	2 040	11 312	13 370 A	800
24/26, rue du Cotentin 75015 Paris	1974	24/06/92	bureaux archives 44 parkings	484 48	1 877	2 160 A	130
96 bis, rue de Ranelagh 75016 Paris	1905	29/10/80	bureaux	840	2 285	2 480 A	150
7, rue Louis David 75016 Paris	1969	09/07/81	bureaux 6 parkings	720	1 464	1 550 A	90
2/4, rue Louis David 75016 Paris	1957	30/01/79	bureaux 6 parkings	540	1 976	2 400 A	140
130, rue Lauriston 75016 Paris	1983	30/11/84	bureaux	782	1 464	1 530 A	90
27, rue Duret 75016 Paris	1985	18/06/85	bureaux	725	2 089	2 250 A	140
141/143, av de Wagram 75017 Paris	1977	17/03/77	local commercial 2 parkings	418	851	890 A	50
116, bd Malesherbes 75017 Paris	1972	17/07/77	local commercial 2 parkings	240	419	480 A	30
94, av de Villiers - 61, rue Ampère 75017 Paris	1880/1883	02/08/79	bureaux	1 692	4 025	4 490 A	274
24, rue Eugène Flachet 75017 Paris	1883	02/08/79	bureaux	438	1 433	1 630 A	100
111, rue Cardinet 75017 Paris	1930/1981	20/05/81	bureaux archives 18 parkings	2 020 70	5 854	6 100 A	370
8 ter, rue de Boucry 75018 Paris	1975	09/11/76	bureaux archives 4 parkings	396 38	442	480 A	30
203, rue Ordener 75018 Paris	1964	13/05/77	local commercial	4 422	1 875	2 330 A	140
171/173, avenue Jean-Jaurès 75019 Paris	1975	25/11/75	local commercial 3 parkings	351	451	470 A	30
40, rue Mathis 75019 Paris	1930	07/07/78	entrepôts vestiaire	1 031 90	559	610 A	40
<b>Sous Total Paris</b>				<b>62 507</b>	<b>136 578</b>	<b>141 114</b>	<b>8 485</b>

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
49/51, av Thiers 77000 Melun	1978	06/04/78	bureaux 8 parkings	505	549	520 A	30
16, bd Chamblain 77000 Melun	1977	28/12/78	bureaux 17 parkings	550	427	430 A	30
ZAC Parisud Bd d'Italie 77127 Melun-Sénart	1990	18/05/90	entrepôts bureaux	12 750 1 837	6 769	6 690 V	400
C.C. "4 VENTS" 28 bis, rue du Gal Leclerc 77170 Brie-Comte-Robert	1972	22/07/75	local commercial	1 880	976	1 010 A	60
Villa Parc 12, rue Lech Walesa 77185 Lognes	1991	04/07/91	bureaux activités 16 parkings	521 529	762	890 A	50
Allée de la Mogotte 77200 Torcy	1976	29/07/76	local commercial	653	259	270 A	20
ZAC du Mandinet 77200 Lognes	1987	09/06/87	bureaux 49 parkings	2 572	2 859	1 490 A	90
20/22, rue Roger Salengro 77270 Villeparisis	1975	23/09/91	entrepôts	8 110	869	1 380 A	80
C.C. Pablo Picasso 77380 Combs-la-Ville	1981	03/09/81	local commercial	2 046	1 707	1 770 A	110
Rue Léon Jouhaux 77420 Croissy-Beaubourg	1983	07/04/83	entrepôts bureaux 44 parkings	4 050 710	2 180	2 150 A	130
45, Grande Allée 12 février 1934 77420 Noisiel	1987	27/04/87	bureaux 39 parkings	1 701	2 058	1 080 A	60
10, rue André-Chenier 78000 Versailles	1968	15/12/77	local commercial 3 parkings	1 346	686	740 A	40
7, rue Jean-Mermoz 78000 Versailles	1989	03/05/88	bureaux 132 parkings	3 211	5 762	5 570 A	330
30/32, rue Jean-Mermoz 78000 Versailles	1980	09/11/78	bureaux 54 parkings	1 074	1 631	1 590 A	100
93, rue des Chantiers 78000 Versailles	1986	12/12/85	bureaux 39 parkings	1 062	1 646	1 840 A	110
18/26, rue des Gaudines 78100 Saint-Germain-en-Laye	1988	29/11/86	bureaux 169 parkings	4 536	7 619	5 750 A	350
6, impasse Latécoère 78140 Vélizy-Villacoublay	1973/1976	20/02/81	bureaux entrepôts 59 parkings	1 245 433	2 409	2 500 A	150
41/41bis, av de l'Europe 78140 Vélizy-Villacoublay	1985	07/11/85	bureaux local commercial 134 parkings	1 655 591	3 857	3 720 A	220
1, rue du Petit Clamart 78140 Vélizy-Villacoublay	1987	23/10/86	bureaux archives 109 parkings	2 358 408	5 311	3 410 A	200

*(en milliers d'€)*

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
6, rue Nieuport 78140 Vélizy-Villacoublay	1971	06/10/87	activités bureaux entrepôts restaurant (RIE) 145 parkings	3 000 2 560 1 850 450	12 759	8 650 A	520
13, av Morane Saulnier 78140 Vélizy-Villacoublay	1990	25/06/89	bureaux archives 142 parkings	3 504 194	8 829	7 360 A	440
14, rue des Frères Caudron 78140 Vélizy-Villacoublay	1981 Indivision Quote-part Edissimmo 50%	25/09/80	bureaux entrepôts activités 28 parkings	1 088 660 381	1 662	1 690 A	100
"Les Quadrants" 3, av du Centre 78180 Montigny-le-Bretonneux	1982	08/07/82	bureaux archives 119 parkings	5 751 688	5 122	4 940 A	300
Parc Technologique de Bois-d'Arcy 78180 Montigny-le-Bretonneux	1985	26/12/84	entrepôts bureaux 92 parkings	2 464 1 600	2 348	3 070 A	180
1, rue Michael Faraday 78180 Montigny-le-Bretonneux	1986	18/12/86	bureaux 81 parkings	2 600	3 575	2 800 A	170
4, av Albert Einstein 78190 Trappes	1983	08/04/83	entrepôts 80 parkings	5 040	2 012	2 350 A	140
191, av du Général Leclerc 78220 Viroflay	1989	07/07/88	bureaux archives 35 parkings	1 970 50	3 463	2 270 A	140
Parc Club Ariane - bâtiment Saturne 78280 Guyancourt	1990	19/07/90	bureaux 50 parkings	1 868	2 927	3 110 V	190
Parc Club Ariane - bâtiment Uranus 78300 Guyancourt	1990	20/12/02	bureaux 50 parkings	1 868	3 050	3 050 V	180
Parc Club Ariane - bâtiment Vénus 78280 Guyancourt	1990	20/12/02	bureaux 50 parkings	1 864	3 040	3 040 V	180
35/37 bd Vauban 78280 Guyancourt	1992	21/02/02	bureaux archives archives 138 parkings	4 959 701 342	8 842	9 040 V	540
2/10, rue Charles Edouard Jeanneret 78300 Poissy	1991	20/07/90	activités bureaux 140 parkings	3 719 3 240	4 406	4 720 V	280
94/100, rue Albert Calmette 78350 Jouy-en-Josas	1988	31/03/88	bureaux 126 parkings	3 441	6 126	5 010 A	300
24, rue du Général Leclerc 78360 Montesson	1965	29/11/77	local commercial	2 128	427	490 A	30
62/70, rue Yvan Tourgueneff 78380 Bougival	1970	01/01/81	bureaux 63 parkings	3 993	4 558	4 820 V	290

*(en milliers d'€)*

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
ZI du Prunay - 43/49, rue Léon Jouhaux 78500 Sartrouville	1980	18/12/80	entrepôts bureaux 50 parkings	3 050 1 300	1 707	1 800 V	110
60/70, rue J.P. Timbaud 78500 Sartrouville	1982	04/03/82	local commercial 94 parkings	2 439	1 494	1 720 A	100
300, rue Fourny 78530 Buc	1975	19/12/75	entrepôts bureaux 83 parkings	6 010 909	2 124	3 160 V	190
537, rue Hélène Boucher 78530 Buc	1982	23/12/82	entrepôts bureaux 66 parkings	2 733 1 663	2 005	2 100 A	130
270, rue Hélène Boucher 78530 Buc	1985	18/06/85	entrepôts bureaux	3 052 930	1 799	1 950 A	120
105, rue Morane Saulnier 78530 Buc	1987	15/09/87	activités bureaux	1 858 1 233	1 951	2 140 V	130
"Les 16 Arpents" Route des Arpents 78630 Orgeval	1976	18/03/76	local commercial	6 320	3 613	3 750 A	220
"Tour Malte" 6/8 rue Prométhée 91000 Évry	1975	12/12/79	bureaux	1 695	1 220	1 310 A	80
Bd de l'Europe - Rue François Truffaut 91000 Évry-Courcouronnes	1985	26/12/84	bureaux 76 parkings	3 797	3 918	4 050 A	240
7, av de Norvège 91120 Villebon-sur-Yvette	1987	29/12/87	activités bureaux 49 parking	1 787 792	2 820	2 260 A	140
6/8, rue Croix-Martre 91300 Massy-Palaiseau	1975	01/03/77	entrepôts bureaux	8 950 1 360	3 964	2 980 A	180
16/34, rue du Buisson aux Fraises 91300 Massy-Palaiseau	1980	1980	entrepôts bureaux 104 parkings	4 797 2 262	3 025	3 350 V	200
34, route de Longjumeau 91380 Chilly-Mazarin	1989	28/12/89	activités bureaux 109 parkings	3 549 998	2 744	2 960 A	180
"Parc Burospace" Route de Gisy 91570 Bièvres	1991	17/10/91	bureaux activités	843 830	2 066	1 920 A	110
1, chemin du Chêne Rond 91570 Bièvres	1989	01/02/90	activités bureaux 76 parkings	1 749 1 260	1 723	1 760 A	110
6, rue de l'Acadie - ZI de Courtaboeuf 91940 Les Ulis	1985	10/05/85	activités bureaux entrepôts 31 parkings	636 630 384	875	870 A	50
9, av de Norvège 91940 Les Ulis	1989	23/10/89	bureaux 90 parkings	3 264	2 714	2 970 A	180

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
22/24, rue Lavoisier 92000 Nanterre	1989	07/12/89	bureaux activités 150 parkings	6 056 2 457	7 257	7 690 V	460
74, av Pablo Picasso 92000 Nanterre	1972	11/10/78	bureaux	1 265	579	550 A	30
62, rue Ernest Renan 92000 Nanterre	1985	24/03/86	bureaux archives 33 parkings	1 166 356	1 311	1 370 A	80
64, rue Ernest Renan 92000 Nanterre	1987	28/08/86	bureaux 30 parkings	1 400	2 298	1 770 V	110
47/49, rue Sadi Carnot 92000 Nanterre	1986	28/08/86	bureaux activités entrepôts 121 parkings	2 250 2 100 800	6 682	6 920 A	420
107/111, av Georges Clémenceau 92000 Nanterre	1973	30/04/87	bureaux activités archives 40 parkings	2 734 1 559 460	4 662	3 250 A	190
"Le Pascal" - 9, rue de la Gare 92000 Nanterre	1989	11/07/88	bureaux 78 parkings	2 804	5 364	5 050 A	300
41, rue des Peupliers 92000 Nanterre	1989	16/11/88	activités bureaux 50 parkings	1 247 968	2 886	2 400 V	140
ZAC des Champs Pierreux "Le Mercure" 92000 Nanterre	1989	15/05/89	bureaux activités 121 parkings	2 517 2 348	8 029	7 880 V	470
Parc de l'Île - 15, rue du Port 92000 Nanterre	1989	27/01/89	activités bureaux 80 parkings	2 300 1 200	2 342	4 560 V	270
Le Neptune 17/21, av Champs Pierreux 92000 Nanterre	1989	24/08/89	bureaux activités 120 parkings	1 827 1 703	4 467	5 060 A	300
Périparc 56, rue des Hautes Pâtures 92000 Nanterre	1990	25/10/90	bureaux activités 108 parkings	3 476 2 036	4 284	5 430 A	330
183, av Clémenceau 92000 Nanterre	1990	30/12/91	bureaux archives 46 parkings	1 975 64	3 664	4 070 A	240
45/47, rue Paul Bert 92100 Boulogne-Billancourt	1991	18/03/92	bureaux	839	2 089	2 180 A	130
59, rue de Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt	1965	17/11/80	bureaux 14 parkings	563	1 616	1 700 A	100
28, rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt	1972	30/06/82	bureaux 16 parkings	870	2 345	2 520 V	150

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
60/62, rue d'Anjou 92100 Boulogne-Billancourt	1986	15/04/86	bureaux archives 29 parkings	1 285 55	3 064	3 210 A	190
3/5 bis, rue des 4 Cheminées 92100 Boulogne-Billancourt	1989	18/11/87	bureaux activités 45 parkings	1 652 325	6 567	6 400 V	389
59/60, quai Le Gallo 92100 Boulogne-Billancourt	1989	30/12/87	bureaux 35 parkings	1 705	5 785	4 640 A	280
ZAC du Parc - 696, rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt	1991	28/06/89	bureaux réserves 72 parkings	2 176 159	6 342	7 490 A	450
79, rue de Sèvres 92100 Boulogne-Billancourt	1987	05/08/86	bureaux activités 48 parkings	1 608 446	5 346	6 670 V	400
16/18, rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	1990	27/12/88	bureaux activités 125 parkings	4 335 1 134	17 560	20 860 V	1 250
159, rue Galliéni 92100 Boulogne-Billancourt	1991	28/06/02	bureaux local commercial 38 parkings	1 444 130	7 473	7 820 V	470
32/34, rue Ferdinand Pelloutier 92110 Clichy	1970	27/12/88	bureaux entrepôts 18 parkings	1 796 520	1 524	1 810 A	110
38, rue Mozart "Espace Clichy" 92110 Clichy	1991	28/03/91	activités bureaux archives 120 parkings	2 405 942 51	3 430	3 850 A	230
40/42, rue Barbès 92120 Montrouge	1974	13/12/77	bureaux 15 parkings	1 424	1 906	2 130 V	130
127, av Pierre Brossolette 92120 Montrouge	1988	19/02/88	bureaux 35 parkings	1 521	2 980	3 560 A	210
58, av de la Marne 92120 Montrouge	1975	27/07/79	bureaux 189 parkings	3 935	6 540	7 310 A	440
	indivision Quote-part Edissimmo 62,04%						
152, bd Rodin 92130 Issy-les-Moulineaux	1991	27/09/91	bureaux 47 parkings	1 665	3 811	4 040 A	240
11, rue des Peupliers 92130 Issy-les-Moulineaux	1991	22/06/89	bureaux activités 41 parkings	1 249 416	5 187	5 410 A	320
92 bis, av Victor Cresson 92130 Issy-les-Moulineaux	1990	05/12/89	bureaux 20 parkings	755	1 524	1 560 V	90
83, bd Galliéni 8, place du Maréchal Juin 92130 Issy-les-Moulineaux	1990	03/05/89	bureaux activités local commercial 86 parkings	2 920 752 150	13 184	15 720 V	940

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
Le Technopolis 145/17,5 rue J.J. Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux	1990	13/06/90	activités bureaux 262 parkings	4 772 4 282	19 740	20 730 V	1 240
"Le Boston" 5, allée Gustave Eiffel 92130 Issy-les-Moulineaux	1994	29/07/94	bureaux activités 89 parkings	3 240 828	17 898	18 590 V	1 120
69, bd Galliéni 92130 Issy-les-Moulineaux	1986	14/06/02	bureaux activités 53 parkings	1 956 463	9 761	9 760 V	590
64/70, rue Rouget de l'Isle 92150 Suresnes	1975	05/11/75 20/06/75	bureaux local commercial réserves 15 parkings	730 680 13	1 845	1 990 A	120
4, av. François Arago 92160 Antony	1980 1992	11/07/80 31/12/92	entrepôts bureaux	2 000 815	1 646	1 490 A	90
8, av François Arago 92160 Antony	1981	07/04/81	entrepôts bureaux 13 parkings	1 250 450	869	890 A	50
3, rue de la Renaissance 92160 Antony	1989	30/03/88	bureaux 85 parkings	3 065	6 434	4 670 A	280
31, rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine	1973	23/12/76	bureaux 40 parkings	1 730	5 224	6 480 A	390
34, av du Roule 92200 Neuilly-sur-Seine	1935	22/04/80	activités bureaux	529 393	1 409	1 490 A	90
6/8/10, bd Paul-Emile Victor 92200 Neuilly-sur-Seine	1915	29/10/80	bureaux	400	631	620 A	40
14, rue Jean Marin Naudin 92220 Bagneux	1982	26/10/82	local commercial	1 676	1 006	1 070 A	60
ZAC des Barbanniers 92230 Gennevilliers	1991	30/09/91	bureaux 108 parkings	4 473	6 766	7 080 V	420
PARISPACE 4/10, rue de la Sablière 92230 Gennevilliers	1991	29/07/91	activités bureaux local commercial archives	4 297 3 381 723 155	7 851	7 620 A	460
13/21, quai des Grésillons 92230 Gennevilliers	1985 1986	25/11/85 29/01/87	entrepôts entrepôts bureaux 29 parkings	3 652 1 714 506	3 467	3 240 V	190
119/131, av Louis Roche 92230 Gennevilliers	1990	10/01/90	activités bureaux 100 parkings	2 762 2 468	4 299	5 040 A	300
102, rue Étienne Dolet 92240 Malakoff	1991 1992 1991	03/03/90 21/11/90 03/03/90	bureaux archives 92 parkings	3 365 40	7 174	8 480 V	510

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
15, bd Gabriel Péri 92240 Malakoff	1991	11/07/90	bureaux réserves 57 parkings	2 049 43	4 924	5 000 A	300
76, av Pierre Brossette 92240 Malakoff	1992	14/06/91	bureaux archives 86 parkings	3 782 50	6 753	8 000 V	480
4, bis rue de la Gare 92300 Levallois-Perret	1980	06/07/79	local commercial 34 parkings	2 740	3 613	5 130 V	310
121/121 bis, rue Aristide Briand 92300 Levallois-Perret	1980	01/02/80	bureaux	1 400	1 982	2 260 A	140
10/12, rue Baudin 92300 Levallois-Perret	1938	21/05/80	entrepôts bureaux	710 440	930	1 000 A	60
3, rue Collange 92300 Levallois-Perret	1981	28/11/80	activités bureaux	1 612 1 441	4 833	5 950 V	360
43/45, rue Jean Jaurès 92300 Levallois-Perret	1988	25/06/87	bureaux 43 parkings	2 131	5 002	4 750 A	280
121/123, rue E. Vaillant 92300 Levallois-Perret	1991	05/12/89	bureaux 44 parkings	1 739	3 415	4 320 A	260
"Le Clémencia" - 2/10, av de la Gare 92330 Sceaux	1992	30/04/91	bureaux local commercial 108 parkings	4 299 247	10 351	8 720 V	520
"Amanda" 29/31, av du Général Leclerc 92340 Bourg-la-Reine	1983	10/01/85	bureaux 5 parkings	735	899	960 A	60
"Aurelia" 23, av du Général Leclerc 92340 Bourg-la-Reine	1984	02/05/85	bureaux 18 parkings	919	1 189	1 250 A	80
"Le Samantha" 11, rue de Fontenay 92340 Bourg-la-Reine	1988	07/08/87	bureaux 28 parkings	1 160	1 928	1 610 A	100
4, rue de l'Abreuvoir 92400 Courbevoie	1967	05/06/85	bureaux 41 parkings	2 043	4 924	4 710 A	280
98, av de la République 92400 Courbevoie	1974	11/06/85	bureaux 45 parkings	1 851	6 418	6 740 A	400
122/132, rue des Etudiants 92400 Courbevoie	1972	11/12/86	bureaux archives restaurant (RIE) 311 parkings	9 174 944 940	11 543	15 500 A	930
2-12, rue Grandes Terres 92500 Rueil-Malmaison	1985	04/04/85	bureaux 32 parkings	1 025	1 585	1 820 A	110
100, av Albert 1 <sup>er</sup> 92500 Rueil-Malmaison	1986	29/11/85	bureaux	1 802	4 147	4 720 A	280
18, bd de l'hôpital Stell 92500 Rueil-Malmaison	1987	19/03/87	bureaux 32 parkings	1 313	2 220	2 400 A	140

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
4, allée Albert Camus "Le Lumière" 92500 Rueil-Malmaison	1990	29/06/90	bureaux 241 parkings	7 147	19 479	20 210 V	1 210
"Le Patio" 30, rue de Normandie 92600 Asnières	1982	04/05/82	local commercial 5 parkings	323	244	190 A	10
1, rue d'Anjou 92600 Asnières	1960	03/05/82	bureaux 12 parkings	910	1 220	1 310 A	80
17, rue de Sartrouville 92700 Colombes	1986	10/04/86	entrepôts bureaux activités 32 parkings	1 185 808 430	1 311	1 430 A	90
190, rue Estienne-d'Orves 92700 Colombes	1990	28/09/90	activités bureaux 18 parkings	1 757 832	1 646	1 600 V	100
74/80, rue Roque-de-Filiol 92800 Puteaux	1974	01/06/77	bureaux 74 parkings	3 568	7 241	8 710 V	520
20, rue des Pavillons 92800 Puteaux	1982	26/03/82	entrepôts bureaux 30 parkings	1 900 1 200	7 348	10 160 A	610
22/30, rue des Pavillons 92800 Puteaux	1962	18/12/78	bureaux 61 parkings	4 394	10 060	11 250 A	670
Tour Litwin 10/10 bis, rue Jean-Jaurès 92800 Puteaux	1980	17/12/79	bureaux 44 parkings	1 880	3 750	4 250 A	260
25/27, rue Parmentier 92800 Puteaux	1988	23/07/87	bureaux 24 parkings	895	1 951	2 320 V	140
11/15, quai Dion-Bouton 92800 Puteaux	1989	05/08/87	bureaux activités local commercial archives 160 parkings	6 340 249 29 101	16 861	18 340 V	1 100
28/32, rue Armand Carrel 93100 Montreuil	1991	12/06/91 13/11/98	activités bureaux 46 parkings 34 parkings	4 618 815	4 634	4 760 A	287
89-97, bd Alsace Lorraine 93115 Rosny-sous-Bois	rénové en 1982	31/01/77	entrepôts bureaux	4 960 1 255	2 256	2 250 A	130
C.C. Champy 15, promenade M. Simon 93160 Noisy-le-Grand	1979	21/12/79	local commercial	413	229	240 A	10
Central II Place de la Courtine 93160 Noisy-le-Grand	1985	26/12/84	bureaux archives	1 699 288	1 036	1 070 V	60
45/61, rue Jules Ferry 93170 Bagnolet	1977	27/10/78	bureaux 35 parkings	1 257	854	560 V	30
"Tour Pleyel" - 153, bd Anatole France 93200 Saint-Denis	1974	25/03/76	bureaux	851	620	700 A	40

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
"Carrefour Pleyel" 143, bd Anatole France 93200 Saint-Denis	12/06/05	09/11/89	bureaux activités locaux polyv. 42 parkings	2 056 1 382 1 198	6 083	5 970 A	360
171/175, bd Anatole France 20, bd Ornano 93200 Saint-Denis	1950 rénové en 1980	20/05/80	activités bureaux archives 19 parkings	3 390 1 744 169	8 812	9 660 V	580
	rénové en 1980 1980	03/09/93 01/01/81	14 parkings bureaux activités 14 parkings	5 221 1 329			
		13/10/93	bureaux activités 25 parkings	585 685			
ZAC de la Montjoie 1, rue des Blés 93200 Saint-Denis	1992 Indivision Quote-part Edissimmo 50%	17/01/91	activités bureaux archives 90 parkings	3 216 1 254 226	2 714	3 080 A	180
Paris Nord 2 44, rue des Chardonnerets 93290 Tremblay-les-Gonesse	1988	04/11/87	entrepôts bureaux 20 parkings	1 842 477	1 512	1 500 V	90
209, av des Nations 93290 Tremblay-les-Gonesse	1988	17/06/88	entrepôts bureaux 31 parkings	2 366 888	2 435	2 420 V	140
75, av de la République 93300 Aubervilliers	1975	30/01/79	bureaux 12 parkings	482	419	460 A	30
65/67, rue des Cités 93300 Aubervilliers	1982	12/06/81	entrepôts bureaux local commercial 82 parkings	2 400 1 600 1 670	3 232	3 240 V	190
36/52, bd Victor Hugo 93400 Saint-Ouen	1981	08/12/81	entrepôts bureaux	6 411 201	4 924	5 320 A	320
28/30, av Edouard Vaillant 93500 Pantin	1/06/05	06/12/78	entrepôts 85 parkings	5 450	3 034	3 130 V	190
35, rue Victor Hugo 93500 Pantin	1982	05/03/82	entrepôts bureaux 37 parkings	3 664 1 753	2 714	2 930 A	180
ZI de la Fosse à la Barbière 93600 Aulnay-sous-Bois	1977/1978	03/08/78	entrepôts bureaux	7 050 695	2 759	2 150 V	130
15/15 bis, bd Gourgues 93600 Aulnay-sous-Bois	1975	01/06/80	bureaux 20 parkings	1 115	976	990 A	60
13, rue Nicolas Ledoux-"Europarc" 94000 Créteil	1990	11/07/90	bureaux 60 parkings	2 400	2 043	2 130 A	130

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
44/58, rue Roger Salengro 94120 Fontenay-sous-Bois	1977	03/11/78	bureaux 33 parkings	2 750	3 064	3 850 V	230
11, av du Val de Fontenay 94120 Fontenay-sous-Bois	1985	25/05/84	bureaux 45 parkings	2 680	3 811	4 290 A	260
14, av Louison Bobet 94120 Fontenay-sous-Bois	1987	29/12/87	bureaux archives 23 parkings	2 885 485	4 726	3 960 V	240
94/96, rue Victor Hugo 94200 Ivry-sur-Seine	1991	17/01/01	bureaux activités archives 125 parkings	3 446 3 028 265	4 878	5 460 A	330
52/76, quai des Carrières 94220 Charenton	1975	06/10/80	bureaux archives 45 parkings	2 185 341	1 906	1 809 A	110
	Indivision Quote-Part Edissimmo 29 %						
76/104, quai des Carrières 94220 Charenton	1975	06/10/80	bureaux	1 789	1 296	1 241 A	75
	Indivision Quote-Part Edissimmo 20,35 %						
51/53, rue Paul Hochard 94240 L'Haÿ-les-Roses	1981	15/07/80	local commercial 40 parkings	1 957	1 433	1 470 A	90
Les Prés 57/61, av de la Liberté 94267 Fresnes	1985	11/08/83	entrepôts bureaux	1 354 1 127	1 220	1 310 A	80
17, rue des 15 Arpents 94310 Orly	1979	11/05/79	entrepôts bureaux	3 147 123	1 342	1 150 A	70
28, rue du Puits Dixme 94320 Thiais	1971	15/07/75	entrepôts bureaux réserves	6 971 1 057 216	1 052	930 A	60
3, allée Edmée Lheureux 94340 Joinville-le-Pont	1989	21/10/88	bureaux 22 parkings	2 246	3 407	3 080 A	180
19, chemin du Marais 94370 Sucy-en-Brie	1989	30/06/88	bureaux locaux sociaux entrepôts 130 parkings	1 403 1 216 1 025	1 311	1 300 A	80
7/13, avenue du 8 Mai 1945 94400 Vitry-sur-Seine	1975	31/10/75	local commercial	1 370	194	160 A	10
110/116, bd de Stalingrad 94400 Vitry-sur-Seine	1983	09/07/82	local commercial entrepôts	4 374 3 417	4 162	5 100 A	300
	Indivision Quote-part Edissimmo 81,37 %						
29, bis av de la République 94600 Choisy-le-Roi	1974	10/10/79	bureaux garage logement	175 390 100	305	300 A	20

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
34, bd Maxime Gorki 94800 Villejuif	1990	28/09/90	bureaux activités 24 parkings	634 545	1 105	1 110 A	70
Centre commercial "Les 3 Fontaines" 95000 Cergy	1973	27/07/78	bureaux	1 474	1 159	830 A	50
Rue des Chauffours 95002 Cergy-Pontoise	1981	26/04/83	bureaux archives 57 parkings	2 544 140	2 668	2 670 A	160
8/10, rue Jean Poulmarch 95100 Argenteuil	1988	06/10/88	entrepôts bureaux 78 parkings	3 624 1 840	4 209	2 850 V	170
12/14, rue Jean Poulmarch 95100 Argenteuil	1982	29/12/83	entrepôts bureaux 48 parkings	3 400 1 200	1 997	2 150 V	130
1/5, rue Michel Carré 95100 Argenteuil	1984	18/04/85	entrepôts bureaux 62 parkings	2 168 2 018	1 906	2 070 V	120
Rue Gay Lussac 5 rue Ampère 95500 Gonesse	1977	03/10/78	entrepôts bureaux	2 100 490	976	1 140 A	70
75, av du Bois de la Pie 95143 Roissy-en-France	1983/1988	10/06/83	entrepôts bureaux	7 125 351	3 262	3 460 A	210
2, rue de la Belle Étoile 95700 Roissy	1987	16/11/87	activités bureaux 98 parkings	2 140 1 950	4 009	4 360 A	260
<b>Sous total banlieue</b>				<b>575 366</b>	<b>661 251</b>	<b>687 600</b>	<b>41 211</b>

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
"C.C. Chantereigne" rue T. de Chardin 10600 La Chapelle-St-Luc	1975	10/11/76	local commercial	1 313	134	140 A	10
26, av Jules Cantini 13006 Marseille	1980	17/10/83	local commercial	1 200	1 631	1 650 A	100
23, av de Corinthe 13006 Marseille	1986	30/01/87	bureaux 26 parkings	1 261	1 648	1 370 A	80
27, bd Joseph Vernet 13008 Marseille	1966	11/12/87	bureaux archives 160 parkings	4 039 440	4 203	3 740 A	220
Hôtel du Roi René 13617 Aix-en-Provence	1990 Indivision Quote-Part Edissimmo 33,33%	25/10/88	hôtel	1 049	3 857	4 620 A	280
"Le Périceutre" 45/53, av Côte de Nacre 14000 Caen	1977	22/11/77	bureaux archives 24 parkings	1 101 103	564	630 A	40
13, avenue Albert I <sup>er</sup> 21000 Dijon	1973	20/11/75	bureaux 18 parkings	1 445	531	440 A	30
101, rue Grande 27100 Val-de-Reuil	1978	22/02/79	bureaux	1 203	335	340 A	20
34, place de La République 29120 Pont-l'Abbé	1976	31/03/76	local commercial 45 parkings	1 821	229	220 A	10
109, av des États Unis 31000 Toulouse	1984	30/11/84	bureaux entrepôts activités 66 parkings	1 482 651 643	793	820 A	50
Le Colombus 4, rue Brindejonn 31000 Toulouse	1991	18/10/90	bureaux 170 parkings	3 793	2 890	3 130 A	190
Chemin des Bordes 31250 Revel	1979	09/11/79	local commercial	1 800	488	510 A	30
"Le California" ZAC de l'Hers 31320 Toulouse	1991	25/09/91	bureaux 47 parkings	2 353	1 646	1 730 A	100
"TOUR 2000" rue Georges Bonnac 33000 Bordeaux	1974	30/01/78	bureaux 15 parkings	677	427	430 A	30
"Mini Parc" av des 40 Journaux 33000 Bordeaux	1989	25/07/90	bureaux archives 46 parkings	1 293 74	1 037	1 060 V	60
"Mini Parc" Rue du Professeur Lavignolle 33300 Bordeaux	1989	24/07/90	bureaux	774	503	500 A	30

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
"Parc Héliopolis" Av de Magudas 33700 Mérignac	1987	23/04/87	bureaux activités 82 parkings	1 161 914	2 110	1 300 A	80
Parc Euromédecine Bât 2 Rue de la Croix Verte 34090 Montpellier	1984	03/04/85	bureaux 30 parkings	689	564	550 A	30
Parc Euromédecine Bât 5 - Rue de la Croix Verte 34000 Montpellier	1985	23/09/85	bureaux 35 parkings	689	427	570 A	30
Résidence La Madrague 4, rue du Tambour 34400 Cap d'Agde	1978	26/10/78	logements	1 100	686	420 A	20
12 av Henri Fréville 35200 Rennes	1982	13/09/85	bureaux 47 parkings	1 855	1 707	1 800 A	110
Z.A La Hallerais 35770 Vern-sur-Seiche	1990	02/04/90	entrepôts activités bureaux	3 355 770 350	762	770 A	50
15, chemin des Sources 38240 Meylan	1978	05/06/78	bureaux 15 parkings	1 512	1 037	680 A	40
36, rue du Vieux Moulin 38240 Meylan	1986	29/07/86	bureaux activités 236 parkings	3 839 815	4 206	3 220 V	190
7, rue Rolland Garros 38820 Eybens	1991	28/11/91	bureaux 50 parkings	1 648	1 555	1 510 V	90
2, rue Gabriel Peri 38401 Saint-Martin-d'Heres	1970	02/07/79	local commercial	2 050	701	720 A	40
Parc d'Affaires La Rivière 44000 Nantes	1990	30/07/90	bureaux 60 parkings	1 721	1 692	1 760 A	110
4, bd Barthou 44000 Nantes	1985	02/06/85	bureaux 78 parkings	3 067	2 744	2 880 A	170
Parc de l'Éraudière 32, rue de Coulongé 44300 Nantes	2001	27/09/02	bureaux archives 116 parkings	4 372 376	5 864	5 610 V	340
Parc de l'Angevinière 44800 Saint-Herblain	1986	02/12/86	bureaux 87 parkings	2 153	1 936	1 960 A	120
"C.C. La Bolière" Av de la Bolière 45100 Orléans-la-Source	1977	26/01/77	local commercial 10 parkings	1 410	351	380 A	20
La Châtonnerie 1775 RN 20 45400 Saran	1978	11/07/78	entrepôts bureaux	4 840 692	1 372	1 310 A	80
	Indivision Quote-part Edissimmo 67,63%						
40, bd du Val de Vesle 51100 Reims	1975	1976	entrepôts bureaux	13 520 680	3 110	3 170 A	190

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
"Les Nations" Bd de l'Europe 54500 Vandœuvre-les-Nancy	1976	12/07/79	bureaux archives	1 620 70	616	530 A	30
Parc Tertiaire de Brabois 54500 Vandœuvre-les-Nancy	1983	17/09/84	bureaux activités 17 parkings	563 112	381	440 A	30
ZI du Champ le Boeuf 54520 Laxou	1978	17/01/79	local commercial 60 parkings	1 250	686	750 A	50
ZI "La Rotonde" Route de Jouy RN 57 57160 Moulins-les-Metz	1978	13/11/78	entrepôts local commercial bureaux	7 750 1 935 1 000	2 515	2 670 A	160
6, parvis Saint- Maurice 59000 Lille	1930	23/12/77	local commercial	1 363	1 060	1 120 A	70
199/201 rue Colbert 59000 Lille	1975	12/05/78	bureaux 38 parkings	2 431	1 220	1 240 A	70
Le Leeds 59000 Eurallille	2003	31/05/01	bureaux 66 parkings	4 566	7 808	7 940 A	480
ZI du Hellu Lezennes 59260 Hellemmes-Lille	1978	31/05/78	entrepôts bureaux	4 450 645	1 296	1 350 A	80
20, av de Denain 59300 Valenciennes	1955	11/07/75	activités bureaux	14 815 660	1 037	1 140 A	70
Chemin de Quiery 62950 Noyelles-Godault	1982	23/02/83	local commercial 40 parkings	2 000	851	1 050 A	60
20, bd Eugène Deruelle Le Britannia 69003 Lyon	1974	12/01/77	bureaux 9 parkings	741	486	560 A	30
55, rue Baraban 69003 Lyon	rénové en 1977	01/06/77	bureaux 3 parkings	3 758	2 165	2 120 A	130
55, rue Félix Brun 69007 Lyon	1978	22/02/78	entrepôts bureaux	4 000 1 350	2 211	2 330 A	140
"Le Lumière" 23, rue Maryse Bastié 69500 Bron	1994	26/07/95	bureaux	1 543	1 829	1 920 A	120
238, av Franklin Roosevelt 69500 Bron	1980	06/02/80	bureaux 111 parkings	2 393	1 555	1 530 A	90
2, rue Ambroise Paré 69800 Saint-Priest	1975	18/12/75	bureaux 49 parkings	1 532	701	710 A	40
47, av G. Péri ZI Corbas Montmartin 69960 Corbas	1980	26/03/80	entrepôts bureaux	5 108 614	1 464	1 540 A	90
Hôtel Latitudes 73150 Val-d'Isère	1988	15/12/88	hôtel 44 parkings	5 383	6 121	5 250 A	310
Route de Drumettaz 73430 Viviers-du-Lac	1974	24/07/74	entrepôts	4 000	689	570 V	30

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable 2002	Valeur vénale 2002 hors droits	Droits d'enregistrement 2002
"Les Fontaines Blanches" 74110 Avoriaz	1979	05/04/82	logements	189	267	270 A	20
Technoparc des Bosquets 76230 Bois-Guillaume	1991	15/03/91	bureaux 65 parkings	1 574	1 265	1 330 V	80
26, rue du Général de Gaulle 76230 Bois-Guillaume	1986	10/06/85	bureaux 40 parkings	2 772	2 237	2 120 V	130
ZI de la Poudrerie 76350 Oissel	1990	08/03/90	activités bureaux 17 parkings	1 800 260	473	440 A	30
3, rue St Sauveur 80200 Péronne	1930	08/05/79	local commercial 27 parkings	1 342	732	750 A	40
av. Ambroise Thomas Rue Edouard Branly 83400 Hyères	1976	29/11/76	local commercial 95 parkings	1 617	625	660 A	40
Lieudit Colmar RN 555 83720 Trans-en-Provence	1971	19/05/78	entrepôts local commercial bureaux	1 790 450 180	448	500 A	30
Zone commerciale "La Cristole" 84000 Avignon	1980	28/05/80	local commercial	1 340	656	780 A	50
48/62 rue de Babylone 87100 Limoges	1982	22/11/82	local commercial	2 000	460	490 A	30
<b>Sous Total Province</b>				<b>173 059</b>	<b>85 496</b>	<b>92 040</b>	<b>5 520</b>
<b>Sous Total Régions</b>				<b>810 932</b>	<b>893 983</b>	<b>920 754</b>	<b>55 216</b>
<b>Rappel 2001</b>				<b>888 071</b>	<b>864 520</b>	<b>868 253</b>	<b>56 965</b>

A : Actualisation.

V : Expertise avec visite sur place.

# Comptes annuels au 31 décembre 2002

## Etat du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2001		31 décembre 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	864 520 183	868 252 997	891 133 018	920 754 168
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	5 587 048	–	2 850 561	–
<b>Sous-total 1</b>	<b>870 107 232</b>	<b>868 252 997</b>	<b>893 983 578</b>	<b>920 754 168</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	–	–	–	–
Frais de notaire (Nets)	–	–	–	–
Droits d'enregistrements (Nets)	–	–	–	–
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	–	–	–
Autres frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
<b>Sous-total 2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	–	–	–	–
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	– 20 322 176	–	– 17 456 000	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	– 148 956	– 148 956	– 148 956	– 148 956
Autres provisions pour risques et charges	–	–	–	–
<b>Sous-total 3</b>	<b>– 20 471 132</b>	<b>– 148 956</b>	<b>– 17 604 956</b>	<b>– 148 956</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>849 636 100</b>	<b>868 104 041</b>	<b>876 378 622</b>	<b>920 605 212</b>

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	1 501 068	1 501 068	1 285 242	1 285 242
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 501 068</b>	<b>1 501 068</b>	<b>1 285 242</b>	<b>1 285 242</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	17 628 098	17 628 098	18 899 286	18 899 286
Autres créances	3 724 970	3 724 970	8 107 813	8 107 813
Provisions pour dépréciation des créances	– 5 796 269	– 5 796 269	– 4 892 570	– 4 892 570
<b>Sous-total 2</b>	<b>15 556 799</b>	<b>15 556 799</b>	<b>22 114 529</b>	<b>22 114 529</b>

(en €)

	31 décembre 2001		31 décembre 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	–	–	–	–
Fonds de remboursement	–	–	–	–
Autres disponibilités	130 617 072	130 617 072	103 895 899	103 895 899
<b>Sous-total 3</b>	<b>130 617 072</b>	<b>130 617 072</b>	<b>103 895 899</b>	<b>103 895 899</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>– 2 485 530</b>	<b>– 2 485 530</b>	<b>– 2 960 976</b>	<b>– 2 960 976</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	– 15 671 789	– 15 671 789	– 16 569 425	– 16 569 425
Dettes d'exploitation	– 4 851 713	– 4 851 713	– 9 772 847	– 9 772 847
Dettes diverses	– 26 729 863	– 26 729 863	– 29 828 668	– 29 828 668
<b>Sous-total 4</b>	<b>– 47 253 364</b>	<b>– 47 253 364</b>	<b>– 56 170 940</b>	<b>– 56 170 940</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>97 936 044</b>	<b>97 936 044</b>	<b>68 163 754</b>	<b>68 163 754</b>

## COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	1 290	–	8 468	8 468
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 277 532	–	1 175 427	–
Produits constatés d'avance	–	–	–	–
<b>TOTAL III</b>	<b>1 278 822</b>	<b>–</b>	<b>1 183 895</b>	<b>8 468</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>948 850 966</b>	<b>–</b>	<b>945 726 272</b>	<b>–</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>	<b>–</b>	<b>966 040 085</b>	<b>–</b>	<b>988 777 434</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 modifié par le décret 94-483 du 10 juin 1994.

# Comptes annuels au 31 décembre 2002

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2001	Affectation du résultat 2001	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2002
<b>Capital</b>	<b>828 259 380</b>	-	-	<b>828 259 380</b>
Capital souscrit	828 259 380	-	-	828 259 380
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>	<b>85 497 988</b>	-	<b>- 2 075 914</b>	<b>83 422 074</b>
Primes d'émission	58 246 449	-	-	58 246 449
Primes de fusion	49 815 775	-	-	49 815 775
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 20 252 347	-	- 2 099 431	- 22 351 778
Prélèvement sur prime de fusion	- 2 311 890	-	23 517	- 2 288 373
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>- 2 523 159</b>	<b>-</b>	<b>- 1 839 843</b>	<b>- 4 363 002</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>34 546 276</b>	<b>3 070 481</b>	<b>-</b>	<b>37 616 757</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 070 482</b>	<b>- 3 070 482</b>	<b>791 063</b>	<b>791 063</b>
Résultat de l'exercice 2001	61 296 646	- 61 296 646	-	-
Résultat de l'exercice 2002	-	-	64 146 373	64 146 373
Acomptes sur distribution 2001	- 58 226 165	58 226 165	-	-
Acomptes sur distribution 2002	-	-	- 63 355 310	- 63 355 310
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>948 850 966</b>	<b>-</b>	<b>- 3 124 694</b>	<b>945 726 272</b>

## RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	31 décembre 2001		31 décembre 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et Constructions Locatives</b>	<b>864 520 000</b>	<b>868 252 997</b>	<b>891 133 018</b>	<b>920 754 168</b>
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	586 931 000	594 801 997	635 699 072	653 374 168
Commerces	48 205 000	51 334 000	45 983 659	50 110 000
Entrepôts / locaux d'activité	209 824 000	201 953 000	194 129 109	202 170 000
Loisirs	19 560 000	20 164 000	15 321 178	15 100 000
<b>Agencements installations et Immobilisations en cours</b>	<b>5 587 048</b>	<b>-</b>	<b>2 850 561</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>870 107 048</b>	<b>868 252 997</b>	<b>893 983 579</b>	<b>920 754 168</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2001		31 décembre 2002	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Charges Immobilières</b>		<b>37 683 000</b>		<b>39 230 859</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 313 000		19 866 557	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	5 877 000		5 826 669	
Grosses réparations	3 453 000		6 151 503	
Autres charges immobilières	8 040 000		7 386 131	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>19 643 000</b>		<b>18 880 350</b>
Diverses charges d'exploitation	9 919 000		8 994 745	
Dotations aux amortissements d'exploitation	–		2 099 431	
Dotations aux provisions d'exploitation	–		2 911 750	
Provisions pour créances douteuses	2 465 000		1 037 185	
Provisions pour grosses réparations	4 399 000		3 837 239	
Autres charges	2 860 000		–	
<b>Charges financières</b>		<b>1 000</b>		<b>40 651</b>
Charges financières diverses	1 000		40 651	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>821 000</b>		<b>209 738</b>
Charges exceptionnelles	59 000		209 738	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	762 000		–	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>58 148 000</b>		<b>58 361 597</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>99 250 000</b>		<b>103 678 035</b>
Loyers	78 500 000		83 469 678	
Charges facturées	20 346 000		19 866 361	
Produits annexes	404 000		341 995	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>14 979 000</b>		<b>15 357 150</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation	–		–	
– Provisions pour créances douteuses	5 112 000		1 940 884	
– Provisions pour grosses réparations	3 434 000		6 703 415	
– Provisions pour risques et charges	–		1 654 417	
– Autres	–		–	
Transfert de charges d'exploitation	3 352 000		4 882 136	
Autres produits	3 081 000		176 298	
<b>Produits financiers</b>		<b>4 972 000</b>		<b>3 090 199</b>
Produits financiers	4 972 000		3 090 199	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>243 000</b>		<b>382 586</b>
Produits exceptionnels	243 000		382 586	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>119 444 000</b>		<b>122 507 970</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>61 296 000</b>		<b>64 146 373</b>

# Règles et méthodes comptables

---

## Principes comptables généralement admis

---

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. Dans le cadre de la fusion, les méthodes de provisionnement ont par ailleurs été harmonisées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,

– colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat demeure inchangé
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

---

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis

dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisation locatives et autres immobilisations corporelles

---

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements HT exprimés au coût historique pour les actifs de la société absorbante Unipierre IV, et pour leur valeur d'apport pour les autres actifs.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus défalqué du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou

moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

Les honoraires de commercialisation sont étalés dans le temps

En fonction de la durée des baux souscrits et au plus sur une durée de 3 ans.

## Nature des charges non immobilisables

### > GROSSES RÉPARATIONS ET TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE RÉNOVATION

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon

état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### > TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## Provisions pour grosses réparations

Il est comptabilisé une provision correspondant à une quote-part du budget travaux accepté. Le principe de la

provision forfaitaire a été abandonné au profit d'un provisionnement correspondant à trois ans de travaux.

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2002-2006) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

– gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,

– travaux sur les équipements, halls, parties communes,  
– opérations de restructurations lourdes,  
– mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année et permet notamment l'ajustement du taux forfaitaire de provision pour gros travaux.

## ***Provisions pour remise en état***

---

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en charges à payer.

## ***Gestion locative***

---

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8% du montant hors taxes des recettes locatives,
- 3,4% HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10% des loyers facturés.

## ***Plus et moins values sur cession d'immeubles locatifs***

---

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble

locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

## ***Présentation du compte de résultat***

---

Afin d'améliorer la lisibilité des comptes, la présentation des comptes a été légèrement modifiée au niveau de la répartition des charges ainsi qu'au niveau des tableaux

d'annexes. Compte tenu de ces évolutions, les comparaisons avec les données 2001 ne sont pas nécessairement pertinentes.

## ***Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996***

---

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

# Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

au 31 décembre 2002

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2001	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2002
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>5 375 729</b>	<b>5 320</b>	<b>28 838</b>	<b>5 352 212</b>
Frais de constitution	25 193	–	–	25 193
Frais d'augmentation de capital	3 038 647	–	–	3 038 647
Frais de fusion	2 311 890	5 320	28 838	2 288 373
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>870 107 232</b>	<b>53 752 565</b>	<b>29 876 218</b>	<b>893 983 578</b>
Terrains et constructions locatives	864 520 183	48 681 354	22 068 520	891 133 018
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	5 587 048	5 071 211	7 807 698	2 850 561
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 501 068</b>	<b>335 360</b>	<b>551 186</b>	<b>1 285 242</b>
Fonds de roulement dur charges syndics	1 501 068	335 360	551 186	1 285 242
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>876 984 029</b>	<b>54 093 245</b>	<b>30 456 241</b>	<b>900 621 033</b>

## ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2001	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2002
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>5 375 729</b>	<b>–</b>	<b>23 517</b>	<b>5 352 212</b>
Frais de constitution	25 193	–	–	25 193
Frais d'augmentation de capital	3 038 647	–	–	3 038 647
Frais de fusion	2 311 890	–	23 517	2 288 373
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>92 000</b>	<b>22 447 914</b>	<b>697 976</b>	<b>21 841 938</b>
Dépréciation des terrains et constructions locatives	–	–	–	–
Travaux locatifs	92 000	–	92 000	–
Frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
Frais de notaire	–	12 911 541	605 551	12 305 990
Droits d'enregistrements	–	6 789 813	–	6 789 813
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	2 746 560	425	2 746 135
<b>TOTAL</b>	<b>5 467 729</b>	<b>22 447 914</b>	<b>721 493</b>	<b>27 194 150</b>

## ÉVOLUTION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2001	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2002
Créances douteuses	5 796 269	1 037 185	1 940 884	4 892 570
Pertes et charges non récupérables	2 485 530	2 129 863	1 654 417	2 960 976
Travaux de Grosses Réparations	20 322 176	3 837 239	6 703 415	17 456 000
Provisions sur indemnités d'assurances	148 956	–	–	148 956
<b>TOTAL</b>	<b>28 752 931</b>	<b>7 004 287</b>	<b>10 298 716</b>	<b>25 458 502</b>

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

(en €)

	Situation de clôture au 31 12 2002	Degré d'exigibilité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Dettes financières	16 569 425	16 569 425	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 376 379	2 376 379	–
Dettes sur immobilisations	1 785 014	1 785 014	–
Autres dettes d'exploitation	5 611 454	5 611 454	–
Dettes aux associés	16 526 579	16 526 579	–
Dettes fiscales	1 310 822	1 310 822	–
Autres dettes diverses	11 991 267	11 991 267	–
<b>TOTAL</b>	<b>56 170 940</b>	<b>56 170 940</b>	<b>–</b>

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

(en €)

	Situation de clôture au 31 12 2002	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>	<b>1 285 242</b>	<b>1 285 242</b>	<b>–</b>
Fonds de roulement sur charges	1 285 242	1 285 242	–
Autres créances	–	–	–
<b>Créances de l'actif circulant</b>	<b>27 007 099</b>	<b>27 007 099</b>	<b>–</b>
Avances et acomptes	167 859	167 859	–
Créances locataires	18 899 286	18 899 286	–
Locataires créditeurs	–	–	–
Créances fiscales	395 754	395 754	–
Créances sur cession d'immobilisations	–	–	–
Autres créances	7 544 200	7 544 200	–
<b>TOTAL</b>	<b>28 292 341</b>	<b>28 292 341</b>	<b>–</b>

## PRODUITS À RECEVOIR

(en €)

	Montant
Produits sur indivision Charenton	20 537
<b>TOTAL</b>	<b>20 537</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2001	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2002
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges	2 592 075	-	937 658	1 654 417
Reprises de provisions pour remise en état	-	-	-	-
Reprises de provisions pour grosses réparations	3 433 610	3 269 805		6 703 415
<b>TOTAL</b>	<b>6 025 684</b>	<b>3 269 805</b>	<b>937 658</b>	<b>8 357 832</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables	279 602	-	220 190	59 412
Impôts fonciers non refacturables	2 480 727	-	397 852	2 082 875
Taxes sur les bureaux	2 308	37 805	-	40 113
Taxes sur les ordures ménagères	218 665	10 624	-	229 289
TVA non récupérable	175 386	490 158	-	665 544
Droit d'enregistrement	299 562	1 799 869	-	2 099 431
Honoraires de relocations	720 069	-	39 809	680 260
Divers	3 547 571	-	2 018 365	1 529 207
<b>TOTAL</b>	<b>7 723 890</b>	<b>2 338 456</b>	<b>2 676 215</b>	<b>7 386 131</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	6 515 604	278 989	-	6 794 593
Rémunération du liquidateur	-	-	-	-
Honoraires divers	1 193 389	-	350 283	843 106
Pertes sur créances irrécouvrables	2 155 609	-	853 306	1 302 303
Divers	57 460	-	2 717	54 742
<b>TOTAL</b>	<b>9 922 061</b>	<b>278 989</b>	<b>1 206 306</b>	<b>8 994 745</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 723 285	406 578	-	2 129 863
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	4 398 533	-	561 294	3 837 239
<b>TOTAL</b>	<b>6 121 818</b>	<b>406 578</b>	<b>561 294</b>	<b>5 967 102</b>

## DÉTAIL DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en €)

	Montant net
Dégrèvement d'impôt Taxe Foncière de 1997 à 2001	70 346
Autres	102 502
<b>TOTAL</b>	<b>172 848</b>

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(en €)

	Montant net
Honoraires de commercialisation	1 175 427
<b>TOTAL</b>	<b>1 175 427</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 / 12 / 2002

(en €)

	Montant net
<b>Engagements donnés</b>	
<b>Promesses de vente</b>	
- Neuilly	706 021
- Villeparisis	1 525 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 231 021</b>

# Rapport spécial de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Extraordinaire, convoquée conformément à l'article XXIII des statuts, nous vous proposons de modifier la rémunération de la Société de gestion, sur le seul point qui concerne les cessions de parts sans intervention de la Société de gestion, et d'insérer cette rémunération à l'article XVII des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion.

Cette modification de la rémunération sur les cessions de parts sans intervention de la Société de gestion consiste à mettre en œuvre des frais fixes pour la gestion de dossiers de transferts de parts ou les échanges de parts sur le marché de gré à gré.

Nous vous rappelons que les statuts prévoyaient déjà une commission de 10% maximum hors taxes du prix revenant au cédant pour une part, lors des transferts de parts, et que chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire votait un forfait de 38 € HT par part pour le gré à gré.

Ainsi, il ne s'agit pas d'une nouvelle rémunération mais, en ce qui concerne les transferts de parts, d'un aménagement sous forme de forfait. En effet, les 10% maximum hors taxes perçus par la Société de gestion, lors des transferts de parts, étaient prélevés sur le prix revenant au cédant pour une part. Or, suite à la fusion des SCPI UNIPIERRE, devenue EDISSIMMO, la valeur de la part de la société absorbante a été divisée par quatre. En conséquence, cette commission, divisée par quatre, ne correspondait plus à la juste rémunération de la prestation.

Par ailleurs, la rémunération en matière de gré à gré, pour frais de constitution de dossier, est maintenue à 38 € HT, telle que votée jusqu'à présent en Assemblée Générale Ordinaire, mais fait l'objet d'une indication de son montant TTC soit 45,45 €.

Pour simplifier et clarifier la lecture de l'article, quelques modifications dans sa rédaction sont proposées.

Nous vous rappelons la rédaction de l'article XVII des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion, avant modification, puis sa nouvelle rédaction qui intègre la rémunération sur les cessions de parts :

## > ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (Ancienne rédaction)

### **INCHANGÉ**

1/ La Société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société. Elle pourra être calculée en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les recettes locatives ;
- une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie.

### **INCHANGÉ**

2/ En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 4,20 % TTC du prix de cession à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 4,80 % sont également à la charge de l'acquéreur.

### **RÉMUNERATION MODIFIÉE**

3/ En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation : la Société de gestion percevra pour frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à dix pour cent (10%) maximum hors taxes (avec arrondi au franc inférieur) du prix revenant au cédant pour une part.

- INCHANGÉ** 4/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission égale à 6,5% hors taxes assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse, qui se décompose de la façon suivante :
- 3% hors taxes au profit des Caisses Régionales,
  - 3% hors taxes au profit de la société de gestion,
  - 0,5% hors taxes au profit de la société.

**INCHANGÉ** Lorsque les règles de rémunération indiquées aux points 1 et 3 ci-dessus fixent des plafonds, il appartient chaque année à l'Assemblée Générale de fixer, à l'intérieur de ceux-ci, les taux forfaitaires et règles précises à utiliser pour la période allant jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale de l'année suivante.

## > ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (Nouvelle rédaction)

**RÉMUNÉRATION INCHANGÉE MAIS RÉDACTION MODIFIÉE** 1/ La Société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10%) hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société. Elle pourra être calculée en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les recettes locatives ;
- une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie.

Il appartient chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire de fixer, à l'intérieur de ce plafond, les taux forfaitaires et règles précises à utiliser pour la période allant jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale de l'année suivante.

- 2/ En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 4,20% TTC du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

### **INSERTION DE LA RÉMUNÉRATION SUR LES CESSIONS DE PARTS**

- 3/ En cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération,
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 4,80% du prix d'exécution ou de cession à la charge de l'acquéreur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion et, au choix des parties, dans le cas de cession de gré à gré.

### **RÉMUNÉRATION ET RÉDACTION INCHANGÉES**

- 4/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission égale à 6,5% hors taxes assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse, qui se décompose de la façon suivante :
- 3% hors taxes au profit des Caisses Régionales,
  - 3% hors taxes au profit de la société de gestion,
  - 0,5% hors taxes au profit de la société.

**La Société de gestion,  
UNIGER.**

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2002, la collaboration entre le Conseil et la Société de gestion, s'est concrétisée par quatre réunions plénières du Conseil et la participation des membres du Conseil aux quatre commissions spécialisées, réparties en fonction de quatre thèmes importants qui concernent la gestion de la SCPI, sa valorisation et son résultat : la commission "Financière", la commission "Gestion et Contentieux", la commission "Cessions - Acquisitions - Marché des parts" et la commission "Commercialisation et Travaux".

L'information transmise par la société de gestion a permis au Conseil de surveillance d'assurer au cours de cette année sa mission générale de vérifications et de contrôle.

Le ralentissement économique n'a pas entraîné à ce jour de forts mouvements de baisse des valeurs sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Toutefois, la prudence s'impose étant donné l'absence de dynamisme de l'économie et les aléas de l'environnement international qui pèsent déjà sur le niveau de la demande de bureau par les utilisateurs.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2002, et nous avons constaté la hausse du dividende et la mise en place des nouvelles règles du marché secondaire.

Nous avons également été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende et avons procédé aux débats nécessaires, formulés nos propositions et observations.

Le Commissaire aux comptes présent à toutes les réunions du Conseil de surveillance et Commissions a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

## Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en Euros par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Ces éléments apparaissent comme suit :

nombre de parts en jouissance : 5.413.460

En € par part en jouissance	Exercice 2001	Exercice 2002	Evolution
Revenus locatifs nets	10,44	11,31	+ 8,33 %
Produits financiers bruts (1*)	0,93	0,57	- 39%
Produits ou charges exceptionnels	- 0,05	- 0,03	- 40%
<b>Résultat</b>	<b>11,32</b>	<b>11,85</b>	<b>+ 4,68%</b>
Abonnement au report à nouveau	0,57	0,15	- 73,68%
Dividende	10,52	11,56	+ 9,88%
Dividende/PFL versé au Trésor	0,24	0,14	- 41,67%

(1\*) Certificats de dépôts négociables

### > LES REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs nets sont en augmentation (+ 8,33%). Cette hausse s'explique :

- par la progression des revenus locatifs bruts (+ 6,33%), due à l'amélioration des valeurs locatives lors de la signature de nouveaux baux et aux effets positifs de la politique d'arbitrage ;
- par la maîtrise des charges non récupérables et l'amélioration du recouvrement qui a permis cette année encore de procéder à des reprises de provisions pour créances douteuses.

### > LES PRODUITS FINANCIERS BRUTS

La baisse des produits financiers (- 39%) est due à la diminution des encours de trésorerie gérée et à la chute des taux d'intérêts constatée en 2002.

## > LE RÉSULTAT

En conséquence de ce qui précède, le résultat progresse de 4,68%.

## > LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2002 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif pour l'exercice 2002 s'est élevé à 11,56 € par part optant (11,70 € par part non optant), soit une augmentation significative par rapport à 2001 (+ 9,88%), la Société de gestion ayant procédé à une augmentation de la distribution dès juillet 2002.

Après affectation des résultats 2002, le report à nouveau sera abondé de 0,15 € par part et passera de 6,95 € à 7,09 € par part, soit 7 mois de distribution 2003 (le report à nouveau de fin 2001, après affectation des résultats, rapporté à la distribution 2002, équivalait à 7,13 mois de distribution).

## > DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2003

La société de gestion a accepté, sur proposition du Conseil de surveillance, d'augmenter le dividende prévisionnel 2003 de 3,80% par rapport au dividende définitif 2002 soit 12 € par part optant et 12,17 € par part non optant (estimation).

En conséquence, l'acompte trimestriel d'avril 2003 passe à 3<sup>e</sup> par trimestre par part non optant.

Le Conseil de surveillance a souhaité qu'une réflexion soit engagée sur le niveau raisonnable du report à nouveau. Celle-ci devra tenir compte de la conjoncture et du résultat prévisionnel.

## > CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2002

A chaque réunion du Conseil, les membres du Conseil de surveillance ont eu connaissance des projets de vente et d'acquisition de nouveaux immeubles et les explications nécessaires leur ont été données.

De même, tous les éléments d'appréciation ont été donnés aux membres du conseil pour les différentes acquisitions réalisées.

En 2002, 15 immeubles ont été vendus et 6 acquisitions sont intervenues. Le détail de chacune des cessions et acquisitions est reproduit dans deux tableaux insérés au rapport annuel. Ces décisions se traduisent notamment par l'amélioration des produits locatifs et la diminution des charges immobilières.

Le Conseil est favorable à la politique menée en la matière par la Société de gestion dont l'objectif principal demeure l'accroissement de la rentabilité globale du patrimoine et sa revalorisation.

A ce sujet, le Conseil félicite la gérance pour la mise en place de différents systèmes de contrôle du patrimoine et de sa gestion, un atout pour le long terme.

# Les parts de la S.C.P.I.

## > MOUVEMENTS DE PARTS

A l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, 112.986 parts ont été vendues pour un montant global de 15.055.820 €. La Société de gestion a mis en œuvre, depuis septembre 2002, les nouvelles règles de fonctionnement. Le prix d'exécution hors frais par part s'élève à 140 € au 31 décembre 2002 (152,60 € frais inclus) soit un rendement :

Malgré le manque d'animation du marché secondaire, le prix de la part a progressé (+ 12,9%) entre décembre 2001 et décembre 2002. Mais le Conseil considère que ce n'est qu'un ajustement progressif vers la valeur réelle du patrimoine.

## > PRIX DES PARTS

La valeur du patrimoine immobilier nette vendeur résultant des expertises fin 2002 est en hausse de 6,04%. La valeur de réalisation s'établit à 182,65 € par part au 31 décembre 2002, en augmentation de 2,3% par rapport à 2001.

		Rendement non optant au PFL <sup>(1)</sup>	Rendement optant au PFL <sup>(1)</sup>
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	140,00 €	8,36%	8,26%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	152,60 €	7,67%	7,57%

(1) Le rendement est déterminé à partir du dividende définitif 2002

## Conventions passées avec la Société de Gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption de la résolution autorisant la Société de gestion à confier à un opérateur spécialisé extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué pour la réalisation de travaux exceptionnels d'amélioration, et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par l'article 1 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 et de l'article 1 du décret n° 94-483 du 9 juin 1994.

2/ Le Conseil est favorable à la poursuite des engagements issus de la convention conclue le 4 décembre 2000, entre UNIGER et UNIPIERRE I et IV devenue EDISSIMMO (portant sur 851 parts pour la SCPI UNIPIERRE I et 3646 parts pour la SCPI UNIPIERRE IV), à savoir :

- obtenir la reprise des parts détenues par UNIGER dans la société civile du restaurant PLEYEL OUEST, dans les hypothèses de révocation du mandat de gérant UNIGER ou de cession partielle ou totale des actifs détenus par UNIPIERRE I et UNIPIERRE IV dans l'ensemble immobilier TOUR PLEYEL OUEST,
- rembourser au franc le franc à UNIGER les quote-part de charges d'investissement de la société civile du restaurant PLEYEL TOUR OUEST.

Cette convention a poursuivi ses effets en 2002 dans le cadre de la SCPI EDISSIMMO et a donné lieu à la comptabilisation d'un produit, pour partie relatif à des exercices antérieurs, encaissé au 31 décembre 2002, d'un montant de 25.660,72 € HT, soit 30.690,22 € TTC.

## Rémunération de la Société de Gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2003 les règles de rémunération de la Société de gestion adoptées le 28 septembre 2001 à savoir :

- une commission pour l'administration et la gestion de votre société de 8% H.T. des recettes locatives H.T. et 3,4% H.T. des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire soit 10% hors taxes des recettes locatives hors taxes) ;
- une commission d'arbitrage qui se décompose en une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et en une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits payables à l'acte.

Cette rémunération sur les acquisitions ne s'appliquera qu'au réemploi des fonds, ce qui exclut de l'assiette les acquisitions réalisées à l'occasion de la collecte primaire. Elle sera ramenée à 0,5% HT partagée entre le vendeur et l'acquéreur en cas de transaction entre deux SCPI gérées par la Société de gestion.

2/ Le Conseil est favorable à l'adoption de la résolution visant à modifier la rémunération de la Société de gestion en matière de cession de part sans intervention de la Société de gestion qui se décompose comme suit :

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération,
- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transferts de parts, sont de 4,80% du prix de cession, à régler par les parties avant l'envoi du dossier à la Société de gestion.

3/ Le Conseil de surveillance rappelle qu'au terme des statuts, il est prévu, en cas de cession de parts, par l'intermédiaire de la Société de gestion, 4,20% T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ;

## Conclusion

---

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 945.726.272 € soit 174,70 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 988.777.434 € soit 182,65 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1.110.632.089 € soit 205,16 € par part.

Pour une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002, le conseil de surveillance est composé d'un nombre maximum de 28 membres, dont les mandats expirent à l'issue de cette assemblée.

Le conseil de surveillance doit être renouvelé dans son intégralité et se composera de sept membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six ans et choisis parmi les associés.

Puis, le Conseil se renouvellera par tiers tous les deux ans conformément aux dispositions statutaires.

Pour être candidat au Conseil, il faut posséder au minimum 50 parts, ne pas être âgé de plus de 70 ans au jour de la nomination ou de l'éventuel renouvellement et ne pas cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par UNIGER.

Avant de conclure, nous nous permettons de rappeler que les associés d'une SCPI doivent considérer leur placement comme une acquisition immobilière, c'est-à-dire comme un investissement à long terme.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions.

Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Monsieur André COLLIN.**

# Rapport spécial du conseil de surveillance

---

Mesdames, Messieurs,

*A l'occasion de la présente Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons de modifier l'article XVII des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion sur le point qui concerne sa rémunération lors des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion.*

*La Société de gestion perçoit, dans le cadre des cessions de parts sans son intervention, au titre des statuts, lors des transferts de parts, une commission de 10% maximum hors taxes du prix revenant au cédant pour une part, et pour les cessions de gré à gré, un forfait de 38 € HT par part, voté chaque année lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*Ceci étant rappelé, on observe que seule la rémunération lors des transferts de parts est modifiée et présentée sous forme d'un forfait de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération. La rémunération pour les cessions de gré à gré est maintenue à 38 € HT par acte et indiquée en TTC (45,45 € TTC).*

*Il est rappelé que les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 4,80% du prix de cession, à régler par les parties avant l'envoi du dossier à la Société de gestion.*

*Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.*

*Le Président du Conseil de surveillance,  
Monsieur André COLLIN.*

# Rapport général des commissaires aux comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2002

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 2002, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Edissimmo, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Bourdais, expert immobilier indépendant nommé en assemblée générale.

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

## Opinion sur les comptes annuels

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

présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

## Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi

par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 7 avril 2003  
Les Commissaires aux Comptes

Mazars : Guillaume POTEL  
Odile COULAUD

# Rapport spécial des commissaires aux comptes

sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; 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.

## > CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

## > CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

### Rémunération de la gestion

L'Assemblée Générale des associés, en date du 10 juin 2002, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2002, à 8% hors taxes des recettes locatives hors taxes et 3,4% hors taxes des produits de trésorerie. Cette rémunération est statutairement plafonnée à 10% hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes.

Le calcul de la rémunération de gestion a été effectué sur l'exercice 2002 en appliquant le taux de 8% aux loyers encaissés et de 3,4% aux produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2002, cette rémunération s'est élevée à 6 794 593 euros hors taxes.

### Rémunération d'arbitrages

L'assemblée générale des associés en date du 10 juin 2002, a autorisé la perception par la société de gestion d'une commission sur les arbitrages qui lui serait acquise, après réalisation définitive, toute condition suspensive levée, des opérations de cession et d'acquisition d'immeubles.

Cette commission se décompose comme suit :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,0% hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,

- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition hors taxes et hors droits.

Au titre de l'exercice 2002, cette rémunération s'est élevée à 627 219 euros hors taxes.

### Rémunération sur les cessions de parts (statutaire)

Une commission à la charge de l'acquéreur de 4,20% TTC du prix de cession est prélevée en cas de cession des parts avec intervention de la société de gestion.

### Rémunération sur les transferts de parts

Quelque soit le nombre de parts transférées, la société de gestion perçoit pour le remboursement des frais de constitution de dossier :

- Une commission forfaitaire de 10% hors taxes de la somme revenant au cédant pour une part, en cas de transmission à titre gratuit dans le cadre des successions ou donations (dispositions statutaires) ;
- Une somme forfaitaire de 38,11 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré (hors marché à prix libre).

### Tour Pleyel

La SCPI et la société Uniger ont signé une convention, ayant pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties dans le cadre de l'utilisation du restaurant interentreprises de l'ensemble immobilier PLEYEL. La SCPI a pris l'engagement au travers de cette convention de rembourser à la société UNIGER toutes les dépenses qui sont appelées à cette dernière et qui ont pour cause soit l'exploitation de restaurant interentreprises (charges d'exploitation), soit l'exploitation de la Société Civile du restaurant Pleyel Tour Ouest (charges d'investissement).

Au titre de l'exercice 2002, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Paris, le 7 avril 2003

Le commissaire aux comptes

Mazars : Guillaume Potel – Odile Coulaud



