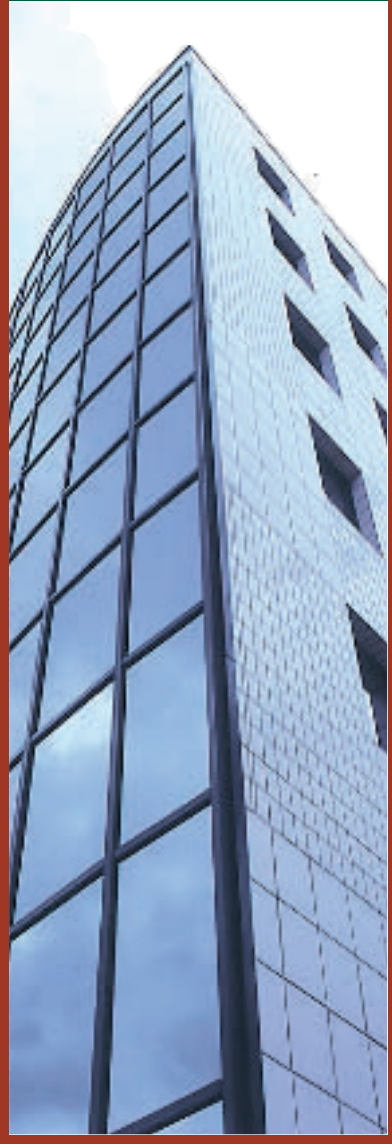


*Rapport
annuel
2003*



Edissimmo

Sommaire

- 3** Organes de gestion et de contrôle
- 4** Chiffres clés et indicateurs de performance 2003
- 5** Rapport de la Société de gestion
- 21** Tableaux annexes
- 24** Situation des investissements au 31 décembre 2003
- 42** Comptes annuels au 31 décembre 2003
- 46** Règles et méthodes comptables
- 49** Compléments d'informations
- 52** Rapport spécial de la Société de gestion
- 54** Rapport du Conseil de surveillance
- 58** Rapport spécial du Conseil de surveillance
- 59** Rapports du commissaire aux comptes

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2003

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 :	Christophe Grave
Directeur Général :	Patrick de Lataillade
Autres Administrateurs :	Thierry Coste Pierre Gay Pierre d'Haultfoeuille Henri Martin Valinter VI * représenté par Hervé Joubeaud Segespar * représentée par Jean-Yves Colin <i>* sociétés du groupe Crédit agricole</i>

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :	Joseph-Pierre MARCHAL, Professeur d'Economie et de gestion
Vice-Présidents :	Dominique DEVOS, Notaire René HAMONIC, Cadre de direction bancaire, retraité Roland MEHANI, Cadre supérieur financier
Secrétaire :	Jacques MAURY, Ancien exploitant agricole
Membres :	Alain ALZY, Chef de projet chez Leroy Somer, retraité Michel BAUD, Gendarme en congé de reconversion Marie Dominique BLANC BERT, Responsable d'une association de consommateurs (démission donnée à compter du 1 ^{er} janvier 2004) Christian BOUTHIE, Vétérinaire François CAPES, Expert forestier André COLLIN, Cadre commercial retraité Jean-Pierre DAVID, Retraité du ministère de l'Equipement Paul FOUIN, Ingénieur agronome La SCI CHANTEMERLE, représentée par M. Michel LAGRANGE Thierry LEBRUN, Cadre dans une caisse de retraite, retraité André MADEORE, Pilote de ligne Pierre MATHIEU, Assureur Olivier NIEZGODZKI, Ingénieur conseil

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :	Cabinet MAZARS & GUERARD, représenté par Odile COULAUD et Guillaume POTEL
Suppléant :	Pierre MASIERI

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 2003 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 2003 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.

Le marché de l'immobilier d'entreprise (Source : CBRE Bourdais)

Avec une croissance du PIB de 0,3%, la France a été en 2003 plus près de la récession qu'elle ne l'avait été depuis de nombreuses années. On attend pour 2004 un début d'amélioration, favorisé par des taux d'intérêts qui devraient rester faibles. Des incertitudes demeurent, toutefois, liées entre autres à l'évolution du climat social en France et à la politique économique et monétaire américaine. Si l'amélioration se confirme, l'immobilier d'entreprise devrait en 2004 terminer son rajustement à la baisse avant de se stabiliser en 2005 et d'amorcer son redressement.

> LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

– ***une demande placée en progression :***
1,7 million de m² ont été loués ou achetés par des utilisateurs en Ile-de-France, soit 11,5% de plus qu'en 2002. Cette progression est liée au rajustement des loyers qui a facilité des restructurations et des réorganisations dans les entreprises.

– ***une offre qui reste saine :***
L'offre immédiatement disponible en Ile-de-France n'a que modérément progressé en atteignant 2 963 000 m², et l'offre future certaine est en réduction avec 1 253 000 m², éloignant le risque de surproduction et confirmant la prudence des acteurs du marché. Le taux de vacance, passé en un an de 5,8% à 6,5%, doit toutefois être surveillé attentivement.

– ***des loyers largement rajustés :***
En un an, la moyenne des loyers franciliens pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés s'établit à 310 euros HT hors charges par m²/an, soit une baisse de 9%. La diminution des valeurs, sensible dans les quartiers

d'affaires établis, s'est répercutée "en cascade" sur les autres zones. Parallèlement, on a assisté à un développement des avantages commerciaux consentis aux locataires (franchises de loyers, travaux, ...)

– ***2004 : suite et fin de la purge :***
L'évolution du contexte économique devrait permettre à la demande placée de se maintenir, voire de dépasser le niveau de 2003. Le stock disponible devrait toutefois encore progresser et le taux de vacance pourrait atteindre 7 à 8%. La baisse des valeurs locatives ne devrait ralentir qu'en fin d'année, en fonction de la diminution des offres neuves disponibles. Ce n'est qu'en 2005 que la courbe pourrait se stabiliser avant de se retourner progressivement.

> LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

La demande placée a nettement reculé en 2003 (de 1 862 000 m² à 900 000 m² en Ile-de-France). L'offre immédiate est en léger repli. Le marché est en situation de relative rareté d'entrepôts de qualité. Les valeurs locatives, en raison d'une faible élasticité des prix, sont restées stables (entre 45 et 61 euros par m²/an pour des entrepôts neufs en Ile-de-France, entre 35 et 46 euros en province).

L'évolution de la conjoncture sera déterminante pour ce marché qui constitue un reflet immédiat de l'activité économique.

> LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

En Ile-de-France, malgré une conjoncture difficile, le marché des locaux d'activité est resté actif en 2003 avec une commercialisation en baisse de 9% à 680 000 m². Le stock disponible a décru de 19% à 1 305 000 m². Les valeurs

locatives ont connu une légère hausse (2%). Bien que les locaux actuellement disponibles soient généralement anciens et peu adaptés, les incertitudes économiques dissuadent les acteurs de se lancer dans de nouvelles réalisations.

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec un volume de 9,5 milliards engagés en immobilier d'entreprise, le marché de l'investissement a réitéré en 2003 sa performance de 2002. Le faible niveau des taux d'intérêts et l'importance des capitaux européens prêts à s'investir se sont conjugués pour contribuer à ce résultat. Les investisseurs allemands ont représenté 37% du volume investi, les Français 30%, le solde se partageant pour l'essentiel entre investisseurs nord-américains, britanniques et moyen-orientaux.

Les bureaux ont constitué 80% des engagements, lesquels se sont concentrés en Ile-de-France (92%). La part des bureaux acquis loués était élevée (75%).

Les surfaces commerciales ont représenté 10% des engagements en immobilier d'entreprise. L'Ile-de-France a été la plus attractive avec 59% des investissements dans ce

secteur. Les locaux d'activité et les entrepôts ont également totalisé 10% des engagements, avec une répartition géographique plus favorable à la province et à la deuxième périphérie francilienne.

On a pu observer une légère baisse des taux de rendement pratiqués avec 6% pour les centres commerciaux et les bureaux les mieux cotés. Les transactions sur les meilleurs locaux d'activité et entrepôts se sont également traitées sur des taux en légère baisse, avec respectivement 9,25% et 8,4%.

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DEVRAIT RESTER TONIQUE EN 2004 :

- l'offre restera alimentée par la poursuite des politiques d'arbitrage des investisseurs et les externalisations de patrimoine ;
- les flux de capitaux dirigés vers l'immobilier devraient rester élevés ; toutefois, l'évolution des fonds allemands, qui ont tenu ces dernières années la vedette sur le marché français, est à surveiller ;
- l'attrait financier des placements immobiliers ne devrait pas se démentir.

Les SCPI : collecte, évolutions réglementaires et fiscales

> LA COLLECTE DES SCPI

L'année 2003 a vu se confirmer le nouvel essor des SCPI, au travers des chiffres de la collecte et du marché des parts :

(source IEIF)	2002	2003	Δ
Collecte brute	589 M€	1 026 M€	+ 74%
Collecte nette	401 M€	824 M€	+ 105%
Marché des parts	188 M€	201 M€	+ 7%
Capitalisation	9 339 M€	10 473 M€	+ 12%
Nombre de SCPI	157	143	- 9%

35 SCPI ont procédé à des augmentations de capital en 2003, pour un montant total de 824 M€ double de celui de 2002. Le Groupe UFG/Crédit Mutuel demeure prédominant avec 448 M€ et 54% de parts de marché (contre 225 M€ et 56% en 2002), suivi par un groupe indépendant, SOFIDY, spécialisé dans les murs de boutique (109 M€), les Banques Populaires (78 M€) et l'UNOFI émanation du Conseil Supérieur du Notariat (56 M€). Les autres réseaux se partagent les 16% de collecte restante (133 M€).

À noter l'importance de la collecte en SCPI "murs de magasin", qui atteint près de 21% du total (171 M€).

Le marché des parts, à 201 M€, est en léger progrès par rapport à 2002, très largement du fait de la hausse des valeurs : le marché est peu offreur, et le petit nombre des transactions (1,73% de la capitalisation) s'accompagne

d'un taux très bas de parts en attente (0,28%). Le Crédit Agricole est stable avec 20 M€, soit 10% du total.

Pour EDISSIMMO, la rotation des parts a atteint 1,82% de la capitalisation et les parts en attente à fin décembre 2003 s'élevaient à 0,24%.

> LA RÉFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Votée dans le cadre de la loi de finances, elle modifie le régime de taxation applicable aux particuliers : l'assiette sera dès 2004 constituée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat majoré de divers forfaits et/ou frais réels, et fera l'objet d'un abattement de 10% au-delà de la 5^e année de détention, de sorte qu'il n'y aura plus de plus-value taxable après 15 ans (au lieu de 22 ans dans le régime précédent). L'impôt sera de 26% au total sur la plus-value constatée (16% forfaitaires + 10% de prélèvements sociaux). Il sera liquidé à chaque cession et non plus à l'occasion de la déclaration annuelle de revenus. Le nouveau dispositif met à la charge du notaire (en cas de cession d'immeubles) ou du mandataire (en cas de vente de parts sociales) l'établissement de la taxe et le paiement par prélèvement sur le prix de vente.

Ces nouvelles dispositions créent des obligations importantes pour les SCPI, notamment en matière de documentation sur la situation des associés et de système d'information.

Les comptes d'Edissimmo

PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES ET DES VALEURS DE LA SCPI

(en M€)

	2002	2003	Évolution 2002 / 2003
Recettes locatives (1)	83,685	84,965	1,53%
Produits financiers (2)	3,061	2,066	-32,5%
Charges Immobilières (3)	9,564	8,952	-6,40%
Frais généraux	8,947	9,631	7,65%
Dotations nettes aux provisions (4)	4,236	4,838	14,2%
Résultat exceptionnel	0,147	-0,184	-225%
Résultat de l'exercice	64,146	63,425	-1,12%
Dividende (PFL compris) (5)	63,355	70,897	11,90%

	2002	2003	Évolution
Valeur des actifs immobiliers hors droits	920,754	938,076	1,88%
Prix de confrontation hors frais au 31 décembre en €/part	140	158	12,85%
Marché des parts - taux de rotation en % de la capitalisation	2,15%	1,87%	-13,02%

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

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

(3) Charges non récupérables, provisions pour charges non récupérables et travaux de remises en état 2003.

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

(5) Dont en 2003, prélèvement complémentaire de 1€/part sur le Report à Nouveau.

N.B. Les encadrés comparatifs ci-contre entre 2002 et 2003 portent sur les principaux postes du compte de résultat simplifié.

> LES PRODUITS

Les produits

(en M€)

	2002	2003	Évolution
	86,746	87,030	+0,33%

En 2003, les loyers facturés se sont élevés à 84,778 M€, soit une hausse de 1,57% par rapport à 2002 malgré les modifications du périmètre géré. Cette hausse est liée à l'amélioration des valeurs locatives et à l'effet d'année pleine des immeubles acquis en 2002. À périmètre constant la progression des loyers est de à 0,13%. L'écart entre ces deux taux démontre les effets bénéfiques de la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années.

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 2,066 M€ (le taux de rendement moyen des CDN en 2003 s'est établi à 2,30% en recul par rapport au taux de 2002 qui était de 3,31%) et des produits annexes à hauteur de 0,187 M€.

> LES TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation net a été de 92,57%. Ce taux était de 94,38% en 2002.

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 90,48% traduisant un manque à gagner, du fait du vide, de 8,969 M€. Ce taux était de 92,25% en 2002.

> LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2003, le stock de locaux vacants s'élevait à 50 444 m², ainsi répartis :

– Par nature de locaux :

Bureaux :	35 504 m ²	Commerces et autres :	1 645 m ²
Entrepôts :	5 736 m ²	Activités :	7 559 m ²

– Géographiquement :

Paris - I.D.F. :	41 664 m ²	Province :	8 780 m ²
------------------	-----------------------	------------	----------------------

Les vides les plus significatifs ont concerné quatre immeubles :

– 22, rue Lavoisier – 92000 Nanterre : cet immeuble rencontre des difficultés de relocation faute de demande sur le secteur. Le manque à gagner est de 0,335 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 69%.

– 145, rue Jean Jacques Rousseau – 92130 Issy-les-Moulineaux : les relocations s'opèrent de façon progressive après des départs significatifs au cours de l'année 2003. Le manque à gagner est de 0,330 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 81%.

- 76, avenue Pierre Brossolette – 92240 Malakoff : L'immeuble présente des difficultés car il y a peu de demande sur ce secteur. Le manque à gagner est de 0,297 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 60%.
- 171 Boulevard Anatole France – 93200 Saint-Denis : plusieurs mouvements (départs et relocations) en cours d'année sur cet immeuble multi-locataires. Le manque à gagner est de 0,274 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 79%.

> LES BAUX

En 2003, 93 baux nouveaux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des nouveaux baux s'élèvent au total en année pleine à 9,608 M€. Ces loyers traduisent une hausse moyenne de 8% par rapport aux loyers antérieurs.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Zac du Mandinet 77200 Lognes : immeuble vide depuis 1997 et reloué en totalité (2 000 m²) à France Télécom moyennant un loyer annuel de 0,208 M€.
- 10 rue de Vandrezanne 75013 Paris : 808 m² de bureaux reloués à Alpha Audit SA pour un loyer annuel de 0,150 M€, soit + 64% par rapport au loyer sortant. L'immeuble a fait l'objet d'un important programme de travaux de remise en état.
- Le Boston 92130 Issy-les-Moulineaux : 4000 m² de bureaux et 960 m² d'activités reloués à la société Globe Cast moyennant un loyer annuel de 1,473 M€ soit +2,6% par rapport au loyer sortant.
- 143, rue Blomet 75015 Paris : 715 m² de bureaux reloués à Mutalis moyennant un loyer annuel de 0,222 M€, soit +12% par rapport au loyer sortant.

S'agissant des renouvellements, 21 baux ont été signés pour un montant de 2,471 K€. Ces loyers traduisent une hausse de 9,7% par rapport aux loyers antérieurs.

> CHARGES NETTES IMMOBILIÈRES (HORS TRAVAUX) ET FRAIS GÉNÉRAUX

Les charges immobilières et les frais de gestion *(en M€)*

	2002	2003	Évolution
	15,899	18,304	+15,13%

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 augmentation cette année passant de 6,91 M€ à 8,67 M€.

Cette augmentation est liée à la comptabilisation en 2003 de charges non récupérables relatives aux exercices 2000, 2001 et 2002 générées par la réalisation tardive d'arrêtés

de comptes de charges des années précédentes à la suite d'un changement de système informatique de l'administrateur de biens délégué.

Ces charges antérieures représentent un montant de 3,197 M€ qui avait fait l'objet d'une provision en 2002 pour un montant de 2,955 M€ ; l'impact net des charges antérieures dans les comptes de l'exercice s'élève donc à 0,242 M€.

Corrigées des régularisations antérieures, les charges immobilières de 2003 correspondent à un montant de **6,452 M€**.

Les frais de gestion

Ils intègrent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8% HT sur les loyers encaissés et de 3,4% HT sur les produits de trésorerie, s'élève à 6,975 M€ HT, en progression du fait de l'amélioration de la base des loyers encaissés et malgré la baisse des produits financiers.

Rapporté à la valeur de réalisation de la SCPI soit 995,3 M€, cette commission s'élève à 0,70%.

- la rémunération des missions d'arbitrage (ventes et acquisitions d'immeubles) autorisée par l'assemblée générale ordinaire de juin 2003, 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 0,708 M€ (HT).
- les frais divers de gestion pour un montant de 1,786 M€ en hausse par rapport à 2002 car ils intègrent des régularisations de charges antérieures en ce qui concerne les frais d'assemblées générales.

> L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Les grosses réparations

Dotation aux provisions pour grosses réparations <i>(en M€)</i>			
	2002	2003	Évolution
	3,837	3,938	2,63%

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 2003.

Les prévisions des cinq prochaines années (2004 à 2008) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2003. 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 27 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 2003 à 3,938 M€.

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

Provisions au 31 décembre 2002 :	17,456
Dotations de l'année :	3,973
Reprises de l'année :	- 5,544
Provisions au 31 décembre 2003 :	15,885

En conformité avec le plan pluriannuel, des dépenses pour grosses réparations ont été réalisées et engagées au cours de l'année à hauteur de 5,940 M€ dont 0,432 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 :

- 36, rue du Vieux Moulin 38240 Meylan, pour un montant de 0,715 M€ (Rénovation du système de climatisation)
- 122, rue des Etudiants 92400 Courbevoie, pour un montant de 0,835 M€ (Ravalement des façades et rénovation des blocs sanitaires)
- 13 Quai des grésillons 92230 Genevilliers, pour un montant de 0,186 M€ (Ravalement des façades et réfection étanchéité).

Immeuble de Villeparisis

L'ensemble de Villeparisis étant constitué de locaux d'activité et d'entrepôt anciens et ne correspondant plus à la politique patrimoniale de la SCPI EDISSIMMO, la Société de gestion a engagé depuis plusieurs années des démarches en vue de parvenir à sa cession.

Une promesse de vente a été signée en 2002 avec un acquéreur qui envisage d'y réaliser un centre commercial. Cette promesse prévoit que l'ensemble lui soit remis libre d'occupation et après démolition des bâtiments et dépollution du sol. Les actions nécessaires ont été engagées et les coûts prévisionnels correspondants provisionnés à hauteur de 0,762 M€.

Les remises en état

Les travaux de remises en état (en M€)
(avant refacturation aux locataires et reprise de provisions antérieures)

	2002	2003	Évolution
	3,670	5,014	+ 37%

Des travaux de remise en état des locaux (entretien, réfections, adaptation à la demande locative) ont été effectués

pour une somme de 5,014 M€, soit 4,304 M€ après récupération auprès des locataires.

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

- 15 Chemin des Sources 38240 Meylan, pour un montant de 0,462 M€,
- 161, rue de la Belle Etoile, pour un montant de 0,531 M€,
- 113 rue de l'Université 75007 Paris, pour un montant de 0,359 M€.

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

	2002	2003	Évolution
	2,731	1,663	- 39,10%

Cette diminution correspond à hauteur de 0,710 M€ à des refacturations aux locataires et à hauteur de 2,641 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

Le contentieux locatif

	2002	2003	Évolution
Évolution du cumul des créances douteuses (en M€)	6,706	5,981	- 10,81%

	2002	2003	Évolution
La dotation aux provisions pour créances douteuses (en M€)	1,037	1,631	+ 57,28%

	2002	2003
Synthèse des provisions pour créances douteuses (en M€)		
Stock de début d'exercice	4,892	
Dotations de l'année		1,631
Reprise de l'année		1,851
Stock cumulé des provisions à la fin de l'année	4,672	

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 5,981 M€ (TTC), soit une baisse de 10,81% par rapport à 2002.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1,631 M€.

La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provision de 1,851 M€. Au 31 décembre 2003 le montant de la provision figurant au bilan est de 4,672 M€ (soit 78% du cumul des créances douteuses).

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 2003, 113 dossiers contentieux étaient ouverts (en recul de 7% par rapport à 2002), dont 12 dossiers supérieurs à 76 225 € (500 000 F).

Les pertes sur créances irrécouvrables (créances anciennes ayant fait l'objet d'un certificat d'irrecouvrabilité) qui ont fait l'objet d'une provision lors des exercices antérieurs s'élèvent à 1,120 M€ (en diminution de 13,98% par rapport à 2002).

4 dossiers représentent un montant supérieur 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 0,623 M€).

Procédures significatives autres que le contentieux locatif

Les autres procédures concernent, d'une part, des contentieux techniques pour 17 immeubles et, d'autre part, 3 procédures significatives décrites ci-dessous :

• Immeuble Saint-Placide

L'acquéreur des locaux a contesté la surface vendue et réclamé un trop perçu sur le prix. Les transformations apportées au cours du temps aux locaux compliquent

l'évaluation des surfaces. Dans le cadre de la procédure judiciaire intentée par l'acquéreur, les parties ont fait valoir leur position respective et déposé leurs conclusions. Dans une première décision rendue le 3 février 2004, le Tribunal a désigné un expert. Ce n'est qu'au vu du rapport de celui-ci que le Tribunal rendra son jugement.

• 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. Une procédure judiciaire de fixation du loyer a été engagée et l'expert désigné a déposé son rapport en décembre 2002.

Des négociations ont été engagées avec le locataire afin de conclure un accord amiable.

• Immeuble d'Asnières

La SCI Meerkats, acquéreur des locaux, avait obtenu l'annulation de la vente, annulation confirmée en appel et en cassation. Les locaux ont été repris par Edissimmo le 13 octobre 2000 et le prix reversé.

Par la suite, la SCPI a également été condamnée à indemniser le locataire de la SCI Meerkats a également à hauteur de 199 460 € suivant un jugement rendu le 28 février 2003.

(NB : Le local en question fait aujourd'hui l'objet d'une promesse de vente).

Les résultats

Les résultats

(en M€)

	2002	2003	Évolution
	64,146	63,425	- 1,12%

Le résultat bénéficiaire d'Edissimmo s'est établi à 63,425 M€, soit une diminution de 1,12% essentiellement générée par la prise en charge en 2003 de charges non récupérables sur exercices antérieurs.

Synthèse des principales variations :

– Hausse des loyers (+ 1,57%) suite à la poursuite en 2003 de la hausse des valeurs locatives. L'évolution positive de l'année provient pour 1,44% de l'effet d'année pleine des immeubles acquis en 2002.

– Maîtrise des charges non récupérables de l'exercice 2003 sur les immeubles.

En effet, si 2003 se concrétise globalement par une augmentation des charges, celle-ci est liée à la comptabilisation, au cours de l'exercice, de charges sur exercices antérieurs constatées lors des redevances de charges des exercices 2001 et 2002 pour un montant de 3,197 M€. Après correction de ces charges antérieures les charges non récupérables 2003 s'établissent à 6,452 M€.

– Diminution du stock de provisions pour créances douteuses qui marquent l'amélioration de la gestion des contentieux et du recouvrement, et diminution des pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice.

Ces résultats 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 2003 et la prise en charge en cours de l'exercice des charges non récupérables des exercices 2001 et 2002 dont une partie avait fait l'objet d'une provision dès 2001.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à **11,72 €**. Le dividende annuel définitif courant a été fixé à **12 €** par part avant PFL, soit **12,10 €** après PFL. À cela s'est ajouté **un versement complémentaire de 1 €** par part prélevé sur le report à nouveau.

Constitué au fil des ans pour permettre de lisser la distribution, le report à nouveau avait en effet atteint à fin 2002, un niveau élevé égal à 7 mois de dividende.

Au terme d'une réflexion, conduite avec le Conseil de surveillance, il a été décidé d'effectuer une distribution exceptionnelle **d'1 € supplémentaire par part** par prélèvement complémentaire sur le report à nouveau, qui a été versé en même temps que le dividende du 4^e trimestre 2003, le 20 janvier 2004.

Les réserves de la SCPI passent donc de 38,41 M€, soit 7,09 € par part, à 30,94 M€, soit 5,71 € par part (après distribution du résultat 2003), soit une diminution de 19,45%. En mois de distribution, le niveau du report à

nouveau est ramené de 7 mois de distribution 2003 à **5,7 mois** de distribution 2004 (estimé à 12,08 €/part PFL compris pour 2004).

	En M€	En € par part
Report à nouveau au 31 décembre 2002	38,408	7,09
Résultat 2003	+ 63,425	11,72
Distribution 2003	- 70,897	13,10
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice	30,936	5,7

Les expertises

En 2003, la société Bourdais Expertise, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a expertisé 59 immeubles et procédé à l'actualisation des 219 autres.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 938 076 007 €, hors droits, et à 994 313 533 € (droits inclus), soit une hausse de + 1,88% (hors droits).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine a progressé de + 1,90%.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers ⁽¹⁾ et les stocks de provisions pour grosse réparation conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2003 de **995 306 712 €**, soit **183,86 €** par part soit une hausse de 0,66%.

(1) (dont les réserves ramenées de 38,41 M€ à 30,94 M€)

Évolution de la valeur de réalisation

31 décembre 2002	31 décembre 2003	Évolution
988 777 434 €	995 306 712 €	+ 0,66 %

La politique de cessions et d'acquisitions

La politique de renouvellement du patrimoine engagée depuis plusieurs années a conduit à céder de nombreux immeubles qui n'y avaient plus leur place et à les remplacer par des actifs plus modernes, plus rentables, correspondant mieux à la demande actuelle.

Les objectifs fixés pour 2003 – et reconduits en 2004 – étaient *le renouvellement du patrimoine et l'amélioration de sa pérennité, l'augmentation de la rentabilité nette des actifs, l'augmentation de la taille moyenne des actifs et le rééquilibrage du portefeuille en quotité de bureaux*. Ces objectifs seront reconduits en 2004.

• Le renouvellement du patrimoine

Sur l'ensemble des immeubles vendus en 2003, 15 avaient plus de 20 ans. En revanche, les 2 immeubles acquis ont été construits en 1989 (Puteaux) et 1991 (Issy-les-Moulineaux). S'il ne s'agit donc pas de constructions neuves, ce sont des immeubles récents dont la conception correspond aux standards actuellement recherchés sur le marché, et les travaux dont ils ont déjà fait ou vont bientôt faire l'objet les maintiendront au niveau d'équipement standard aujourd'hui souhaité par les utilisateurs.

• Améliorer la rentabilité nette des actifs

L'objectif majeur est resté et restera d'acquérir des immeubles de la meilleure conception possible et

générant le minimum de coûts dans leur fonctionnement et leur exploitation. Il s'agit donc d'intégrer dans le patrimoine des actifs très fonctionnels et dont le taux de chargement prévisionnel, soit le revenu brut de l'immeuble rapporté au revenu net de charges*, est le plus faible possible.

* avant charges générées par la SCPI : frais généraux, commissions de gestion et provisions.

En 2003, le rendement brut des immeubles d'Edissimmo a été de 9,06%, pour un taux de rendement net de 7,43%, soit un taux de chargement de 17,75% (18% en 2002 et 21,3% en 2001).

On relèvera que le taux de chargement des immeubles vendus en 2003, calculé sur les revenus 2002, était de 31,5%. Parallèlement, celui des immeubles acquis en 2002 s'est élevé à 1,32% seulement.

De ce fait, le rendement net moyen de ces immeubles (revenu net rapporté à la valeur d'expertise hors droits) a été de 9,03% en 2003.

Par ailleurs, le taux de rendement net prévisionnel 2004 des deux immeubles acquis en 2003 devrait être de 9,05% pour l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux et de 8,53% pour l'immeuble de Puteaux, avec un taux de chargement de l'ordre de 4%.

- **Augmenter la taille moyenne des actifs**

La valeur moyenne des immeubles cédés en 2003 était de 1,69 million d'euros contre 1,38 million d'euros en 2002. Leur prix au m² était de 464 euros/m². La valeur moyenne des immeubles acquis dans le même temps s'élevait à 13,975 millions d'euros contre 6,34 millions d'euros en 2002. Le prix au m² des immeubles acquis était de 3 328 euros/m².

Sur l'ensemble du patrimoine, la valeur moyenne de chaque actif est passée de 3,186 millions d'euros en 2002 (2,875 millions d'euros en 2001) à 3,374 millions d'euros en 2003, soit une hausse de 5,9%. Le nombre d'immeuble détenus par Edissimmo est passé de 289 au 31.12.2002 (301 en 2001) à 278 en 2003, et le nombre de locataires de 957 à 907 (1 003 en 2001).

La surface totale du patrimoine a diminué, passant de 810 932 m² en 2002 (880 101 m² en 2001) à 760 547 m² en 2003 tandis que la valeur vénale totale des immeubles passait de 920,7 millions d'euros en 2002 (868,4 en 2001) à 938 millions d'euros en 2003.

Ces évolutions traduisent l'amélioration qualitative des immeubles d'Edissimmo.

- **Rééquilibrer le portefeuille en quotité de bureaux**

En 2003, 49% des immeubles vendus étaient à usage de bureaux (23% en 2002), 29% d'entrepôt (55% en 2002) et 22% de commerce (23% en 2002). Dans le même temps, 100% des immeubles acquis étaient à usage de bureaux.

En valeur vénale, la part des immeubles de bureaux sur l'ensemble du patrimoine est ainsi passée de 71% en 2002 (68,5% en 2001) à 73,3% en 2003, alors que la part des immeubles d'entrepôt a été ramenée de 11% en 2002 (12,3% en 2001) à 10% en 2003.

Les réalisations de l'année 2003

- **Les Cessions :**

En 2003, Edissimmo a vendu **17 immeubles ou lots de copropriété** représentant une surface totale de 62 210 m² pour un chiffre d'affaire de 28,875 millions d'euros hors droits, soit 3,1% de la valeur vénale du patrimoine d'Edissimmo au 31.12.02.

Ces immeubles étaient situés pour 7,27% dans Paris, pour 5,3% en province et pour 87,43% en région Parisienne. Le cumul des cessions depuis 2001 s'élève à 42 immeubles représentant un chiffre d'affaires de 62,34 millions d'euros.

Dans certains cas, des cessions d'immeubles ont pu être réalisées à des valeurs inférieures aux valeurs d'expertise.

Plusieurs raisons peuvent conduire à constater ainsi la dévalorisation de fait d'immeubles en situation particulièrement difficile et à effectuer des cessions dans de telles conditions, notamment :

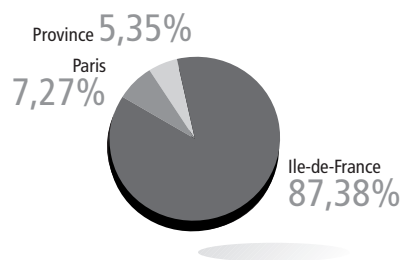
- La détérioration rapide du marché dont fait partie l'immeuble ou de son environnement,
- Le départ d'un locataire laissant des surfaces vacantes importantes et difficiles à relouer,
- La nécessité pour l'acquéreur de réaliser des travaux considérables pour adapter l'immeuble à son projet.

Ces différentes situations conduisent les acquéreurs à minorer leur offre de prix et la SCPI Edissimmo peut avoir néanmoins intérêt à l'accepter plutôt que de conserver un immeuble dont la valeur risque de se dégrader encore.

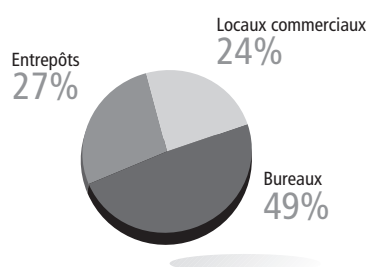
La politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années a conduit Edissimmo à se séparer de nombre d'immeubles particulièrement susceptibles de se trouver dans de telles situations. Celles-ci devraient donc être à l'avenir de plus en plus rares.

Répartition des immeubles cédés pris en compte pour leur valeur de vente.

Localisation des ventes



Ventes par type de locaux



SYNTHÈSE DES VENTES RÉALISÉES EN 2003 (en €)

Adresse	Surfaces vendues (en m ²)	Année d'acquisition	Date de l'acte de vente	Prix net vendeur ¹	Valeur nette comptable ²	Prélèvement sur prime émission	Valeur d'expertise 2002	Plus ou moins value comptable	Plus ou moins value expertise 2002
Ventes									
Allée de la Mogotte 77200 TORCY	653	1976	16/06/03	299 966	259 163	610	270 000	40 193	+29 966
6/8 Croix Martre 91300 Massy-Palaiseau	10 310	1977	25/09/03	2 425 250	3 963 674	3 049	2 980 000	- 1 541 473	- 554 750
45/61 Rue Jules Ferry 93170 Bagnolet	1 257	1978	20/06/03	334 983	853 715	2 287	560 000	- 521 018	- 225 017
6/8/10 bld Paul Emile Victor 92200 Neuilly-sur-Seine	400	1980	15/07/03	671 004	631 139	915	620 000	38 950	51 004
Periparc 56 rue des Hautes Pâtures 92000 Nanterre	5 512	1990	10/10/03	6 000 000	4 283 817	3 049	5 430 000	1 713 134	570 000
14 rue des Frères Caudron 78140 Velizy Villacoublay	1 863	1980	18/07/03	1 715 000	1 661 694	2 637	1 690 000	50 668	25 000
Rte de Drumettaz 73420 Viviers-du-Lac	4 000	1974	27/03/03	510 000	695 670	4 269	570 000	- 189 938	- 60 000
34 Place de la république 29120 Pont l'Abbé	1 821	1976	30/09/03	285 000	228 674	1 955	220 000	54 371	65 000
Bourg-la-Reine	364	1985	30/09/03	450 000	453 295	1 183	960 000	- 4 479	- 510 000
Aulnay Barbière*	4 355	1978	13/10/03	463 765	456 311	504	Vente partielle	6 949	-
Thiais	8 244	1975	31/10/03	822 675	1 051 898	610	930 000	- 229 833	- 107 325
Vitry	9 575	1982	7/11/03	5 100 272	4 161 858	3 049	5 100 000	935 364	272
Charenton		1980	28/11/03	2 781 828	3 201 429	2 353	3 050 000	- 421 955	- 268 172
Noyelle*		1983	10/12/03	750 000	425 333	1 143	Vente partielle	323 524	-
Buc	6 902	1975	29/12/03	2 800 000	2 286 819	2 353	3 160 000	510 827	- 360 000
Aulnay Barbière*		1978	19/12/03	1 127 853	1 014 900	1 121	Vente partielle	111 831	-
Louis David	1 075	1979	23/12/03	2 099 988	1 975 739	1 311	2 400 000	122 938	- 300 012
Total des ventes hors ventes partielles				26 295 966	25 708 587	29 631	27 940 000	557 749	- 1 644 034
Total des ventes				28 637 583	27 605 131	32 399	NA	1 000 054	NA
Promesses de vente									
20/22 rue Roger Salengro 77 Villeparisis	NS**	1981	PV	1 525 000	869 000	-	1 380 000		145 000
Total des promesses de ventes				1 525 000	869 000	-	1 380 000		145 000
Total général				30 162 583	28 474 131	32 399	29 320 000	1 000 054	-1 499 034

1/ net des honoraires de vente.

2/ y compris prélèvement sur prime émission.

* Ventes partielles

** 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 Acquisitions :

Suivant les orientations adoptées pour le renouvellement du patrimoine, Edissimmo a acquis en 2003 deux immeubles représentant une surface de 8 396 m² pour un coût total de 27,95 millions d'euros hors droits.

Ces acquisitions, situées dans les Hauts-de-Seine, respectivement à Issy-les-Moulineaux et à Puteaux, sont toutes deux à usage de bureaux.

Le cumul des acquisitions depuis 2001 s'élève ainsi à 10 immeubles pour un coût total de 78,63 millions d'euros.

Les immeubles acquis (en tenant compte de la valeur d'acquisition) se trouvent pour 100% en Ile-de-France. Il s'agit de locaux à usage de bureaux.

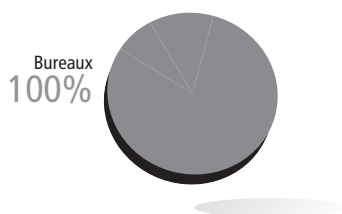
ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2003 (en €)

Adresse	Surfaces (en m ²)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors taxes/ hors droits	Prix d'acquisition en € au m ² Parkings inclus	Loyer brut (HT)	Locataire actuel	Taux de rendement brut
41/43 rue Camille Desmoulins 92130 Issy-les-Moulineaux	2 560,10 de bureaux* et 54 parkings	27/06/03	9 650 000	3 769	915 000	EMI	9,48%
11/15 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	5 941 de bureaux** et 156 parkings	5/12/2003	18 300 000	3 136	1 687 120	Multi-locataires	9,22%
Total			27 950 000		2 602 120		

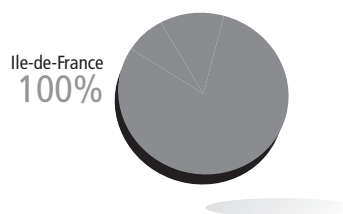
* dont 155,60 de surfaces d'activité et 80,80m² d'archive.

** dont 119 m² d'archive.

Acquisitions par types de locaux



Localisation des acquisitions



• Perspectives 2004 en matière d'arbitrage

La politique de cession et d'acquisition sera poursuivie, dans un contexte économique encore difficile, en suivant une démarche de renouvellement méthodique et raisonné du patrimoine d'EDISSIMMO. L'intérêt des associés commande en effet que le patrimoine de leur société soit en permanence maintenu à un niveau d'équipements standards lui permettant de répondre à la demande locative des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain. Celle-ci en effet évolue vite et les immeubles peuvent être rapidement frappés d'obsolescence. Les actifs dont le vieillissement entraîne ou laisse déjà prévoir des difficultés doivent être cédés avant que ces difficultés ne leur fasse perdre leur valeur initiale – si bien sûr leur conception et l'évolution de leur marché ne justifient pas un réinvestissement en travaux de modernisation. Seront recherchés pour les remplacer des immeubles dont les

caractéristiques répondent à la demande des entreprises d'aujourd'hui et, autant qu'elle puisse être anticipée, à celle de demain.

Cette démarche d'anticipation pourra seule garantir le maintien de la qualité et de la modernité du patrimoine, sa valorisation et sa capacité à assurer sur le long terme les rendements recherchés. Dans cet esprit, le ratio de renouvellement actuel, qui dépasse un peu les 3%, devrait pouvoir être progressivement relevé aux environs de 5%, dans les limites que permettra l'état du marché, bien sûr.

Les axes retenus pour le renouvellement du patrimoine seront donc les suivants :

Pour les acquisitions, la recherche d'actifs :

– se situant dans une fourchette de 6 à 15 millions d'euros, sans écarter tout projet de dimension plus

importante s'il présente des caractéristiques qui le justifient.

- prioritairement à usage de bureaux, situés principalement en région parisienne ouest ou sur des sites tertiaires reconus dans les grandes métropoles régionales. Toutefois, le ratio de bureaux dans le patrimoine ayant à présent atteint 73% des acquisitions de locaux commerciaux ou de sites logistiques pourront être envisagées dans un esprit à la fois de diversification et de rentabilité.

– présentant des taux de rendement brut supérieurs à 7,9%.

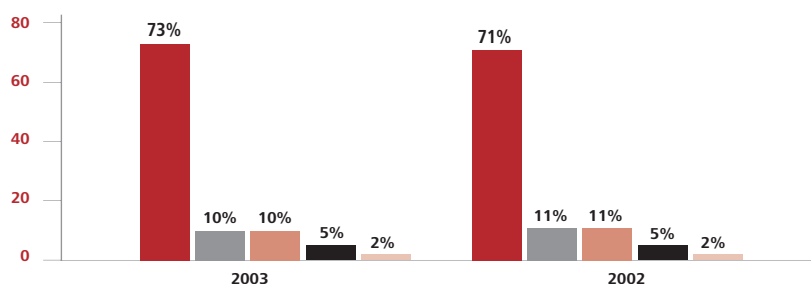
– à faible taux de charges.

S'agissant des cessions, l'objectif restera de céder les actifs devenus non rentables et ceux qui comportent, à terme plus ou moins proche, des risques importants de dégradation de leur rentabilité et de leur valorisation.

Évolution du patrimoine 2002 - 2003

(À partir des valeurs vénales)

- Bureaux
- Entrepôts
- Locaux d'activités
- Commerces
- Hôtels



> IMMEUBLE DE SARAN

La SCPI Edissimmo est propriétaire en indivision d'un bâtiment à usage d'entrepôt situé à Saran dans le Loiret, d'une surface totale de 8 298 m², réalisé en 1978. L'ancienneté de l'immeuble et sa situation à l'écart des nouvelles zones d'entreposage de la région ont conduit en 2002 à engager une démarche de vente. Il est apparu à cette occasion que la conformité de l'immeuble aux normes en vigueur était remise en cause par l'administration. Un dossier de demande d'agrément a été déposé en juin 2003 mais a fait l'objet d'un refus. Une étude est en cours pour chiffrer les travaux qui permettraient de remettre l'immeuble – actuellement vacant – aux normes applicables compte tenu de sa date de réalisation. En fonction du montant prévisionnel des travaux, il sera décidé soit d'effectuer une nouvelle démarche en vue d'obtenir l'agrément, soit de rechercher d'autres solutions afin de céder l'immeuble dans les meilleures conditions possibles pour EDISSIMMO.

Dans l'intervalle et par mesure de prudence la valeur de l'immeuble a fait l'objet d'une provision pour dépréciation pour un montant de 612 041€.

> INCENDIE D'UN ENTREPÔT À SARTROUVILLE

Le 6 août 2003, l'un des deux bâtiments propriété d'Edissimmo à Sartrouville – 60/70 rue JP Timbaud – a été intégralement détruit par un incendie qui semble être d'origine accidentelle et n'a fait aucune victime (enquête en cours).

D'une surface d'environ 1 000 m², ce bâtiment datait de 1982.

Le second bâtiment n'a été que très légèrement touché par l'incendie.

La SCPI Edissimmo se verra proposer par l'assureur une indemnité équivalente au coût de reconstruction à l'identique.

Le bail du locataire est résilié de plein droit au jour du sinistre et les loyers nous seront réglés par la Compagnie d'Assurance pendant la période nécessaire à la réalisation des travaux sans pouvoir excéder 2 ans à compter du jour de la première expertise.

Le locataire a d'ores et déjà émis le souhait de relouer l'immeuble à l'achèvement de sa reconstruction.

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} 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 ce seul prix.

Les modalités d'application du nouveau marché des parts ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans la Lettre Edissimmo n°3 (**bulletin trimestriel du 2^e trimestre 2002**).

En 2003, 98 779 parts ont ainsi été échangées pour un volume 15 M€ soit un chiffre pratiquement équivalent à celui de 2002.

En effet, même si le nombre de parts échangées entre 2002 et 2003 a baissé, le prix des parts a fortement progressé sur la même période.

Le prix moyen hors frais a progressé de 12,86% passant de **140 €** en décembre 2002 à **158 €** prix d'exécution hors

frais de décembre 2003. La progression avait déjà été de 12,9% entre 2001 et 2002.

À ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus et hors versement exceptionnel du report à nouveau) le rendement représente **7,65% hors frais et 7,02% frais inclus**.

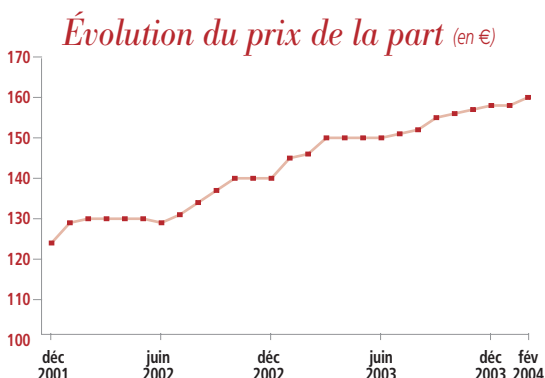
Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 2 301 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2003, tous marchés confondus, à 101 080 parts soit **1,87% de la capitalisation**.

	2002	2003	Évolution
Marché des parts (1)			
- de janvier à août	10 766 500		
- de septembre à décembre	4 289 320		
Total	15 055 820	15 001 515	- 0,36%
Gré à gré	418 042	250 912	- 39,98%
Total	15 473 862	15 252 427	- 1,43%

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

Au 31 décembre 2003, les parts en attente de vente représentent 15 063 parts (0,27% de la capitalisation) et les demandes d'achats représentent 6 504 parts (0,12% de la capitalisation).

Le dernier prix d'exécution (valeur février 2004) s'élève à 160 € par part hors frais (soit +1,26% par rapport à fin 2003) et offre un rendement (hors frais) sur la base du dividende provisoire 2004 PFL inclus de 7,5% (hors PFL) et de 6,88% frais compris.



Les perspectives

Le contexte économique 2004 devrait progressivement s'améliorer avec un impact positif possible sur l'immobilier d'entreprise au 2^e semestre. Dans ce cadre, Uniger va poursuivre les actions déjà engagées tant au niveau de la gestion des immeubles que de la politique de cessions et d'acquisition d'immeubles qui sera poursuivie dans un contexte de marché immobilier qui a particulièrement bien résisté.

En ce qui concerne le dividende provisoire 2004, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de surveillance et compte-tenu des perspectives 2004 et 2005, de le maintenir au niveau de celui de 2003 soit 12,00 € (part optant PFL) et estimé à 12,08 € (part non optant PFL).

La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 20 février 2004, comportant, outre votre IFU, une notice explicative. Ce document 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 transparence fiscale

Le revenu imposable des associés n'est pas calculé à partir des dividendes distribués aux associés (ceux-ci ne sont pas imposables), mais à partir du résultat annuel de la SCPI (article 239 septies du Code Général des Impôts) en fonction de leurs droits dans la SCPI et de leur régime fiscal.

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 annuelle de l'associé de la part des produits financiers, soit à la demande de l'associé "à la source" sur option au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL).

L'écart existant entre le résultat effectivement imposable et le dividende, 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 et à l'abondement du report à nouveau (dont la finalité est de constituer des réserves).

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 2003 le montant du dividende (net du prélèvement libératoire) est supérieur aux revenus imposables du fait notamment du versement effectué par prélèvement sur le report à nouveau.

Pour 1 part :

Résultat	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers nets	Produits financiers
11,72 €	13,10 €	10,07 €	9,69 €	0,38

> PLUS OU MOINS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES SCPI

Régime applicable en 2003

Les plus-values fiscales 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 comptable réalisée est déterminée au niveau de la société (c'est-à-dire en fonction de la date d'acquisition – date de fusion pour les biens apportés lors de la fusion – et de vente du bien cédé) mais la plus-value fiscale est répartie et fiscalisée 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 ou annulé 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 par la société au-delà de la deuxième année de détention. De fait, un immeuble dégageant 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 €.

Réforme du régime micro-foncier

Nouveau régime applicable à compter de l'imposition des revenus 2003

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro-foncier est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non-cotées.

En conséquence, les détenteurs de parts bénéficient dorénavant de l'abattement forfaitaire de 40% pour des recettes totales ne dépassant pas 15 000 €.

À la condition :

– de donner en location par ailleurs tout ou partie d'un immeuble nu,

– de ne pas déjà bénéficier pour une partie des revenus fonciers d'un avantage fiscal (par exemple bénéfice de la déduction forfaitaire majorée en méhaigérie).

Dans le cas contraire le bénéfice du réel continue à s'appliquer de façon obligatoire.

Nouveau régime fiscal applicable aux plus-values immobilières des particuliers à compter du 1^{er} janvier 2004

En l'état de la réglementation, l'impôt sur plus-value immobilière est désormais immédiatement acquitté (parallèlement à l'enregistrement de l'acte de cession) par le notaire lors de la vente d'un immeuble et par la Société de gestion lors de la vente de parts de SCPI.

- **L'imposition devient ponctuelle** à chaque cession et non plus annuelle (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur au lieu d'être acquitté l'année suivante par le vendeur lors de la déclaration annuelle de ses revenus).

L'impôt doit être acquitté dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière.

- **L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par l'intermédiaire de l'opération de cession immobilière** avant reversement de la somme au vendeur.

La Société de gestion intermédiaire dans la cession doit ainsi effectuer le prélèvement de l'impôt correspondant au montant de la plus-value acquittée (calculée selon sa durée de détention, ses exonérations propres).

- **La plus-value est taxée forfaitairement (16%)**

L'impôt n'est plus calculé en fonction de la tranche du barème dont relève le contribuable mais selon une taxation forfaitaire de 16% appliquée sur la plus-value constatée (auxquels s'ajoutent 10% de prélèvements sociaux, soit 26% au total).

- **Les principales exonérations subsistent (Résidence principale, expropriations...)**

- **Certaines personnes n'entrent pas dans le champ du nouvel impôt (pour les cessions d'immeubles seulement) : les personnes titulaires de pensions de vieillesse ou de carte d'invalidité (2^e ou 3^e catégorie), sous certaines conditions (non imposition à l'ISF l'avant dernière année précédant celle de la cession, revenu fiscal de référence inférieur à un certain montant révisé chaque année – 7 046 € en 2004 pour la première part du quotient familial).**

- **L'exonération tenant à la durée de possession des immeubles est réaménagée** : 10% par année de détention au-delà de la 5^e année ; ce nouveau régime aboutit à l'exonération des plus-values au bout de 15 ans de détention au lieu de 22 ans.

- **L'abattement annuel de 915 € est remplacé par un abattement ponctuel de 1 000 € applicable opération par opération.**

- **Pour les cessions d'immeubles, la plus-value est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €** (remplace le seuil annuel de 4 600 € qui visait tant les cessions d'immeubles que de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées). *Cette dernière disposition ne s'applique pas en cas de cessions de parts.*

Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance de la SCPI EDISSIMMO

> PRÉSENTATION DU CONSEIL

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 18 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans. Il est renouvelé par tiers tous les 2 ans, par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de surveillance doivent posséder au moins 50 parts et ne doivent pas être âgés de plus de 70 ans au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement, ni cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par UNIGER.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-Président (trois au maximum) et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

> RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 3 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars, en juin et début décembre).

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil de surveillance se réunit également en Commissions spécialisées : une commission "Cessions – Acquisitions – Travaux", une Commission "Gestion et Contentieux" ; une commission Financière/Marché des Parts.

Les commissions se composent de 7 à 8 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société de gestion et le Conseil de surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'ac-

tivité de la Société. Chaque Commission désigne en son sein un rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

Par le biais des réunions plénières et des commissions spécialisées, le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cessions et d'acquisition.

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne d'EDISSIMMO s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'UNIGER.

Elles permettent de vérifier la qualité et la pertinence de l'information, en limitant autant que possible les risques d'erreur.

> PRINCIPES D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'UNIGER et communs à l'ensemble des entités du Groupe Crédit Agricole sont :

- la couverture des activités et des risques,
- la responsabilité de l'ensemble des acteurs,
- une définition précises des tâches,
- une séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- des délégations,
- des normes et procédures, notamment comptables et de traitement de l'information,
- un système de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de "1^{er}" et "2^e" degrés) et des contrôles périodiques (3^e degré : Inspection Générale Groupe).

Pilotage du dispositif

Le "Responsable du Contrôle Interne", directement rattaché au responsable Risques-Compliance-Déontologie de Segespar (holding du pôle de gestion d'actifs de Crédit Agricole S.A.) et rapportant au Directeur Général d'Uniger a pour fonction de veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'UNIGER et au respect des

principes énoncés ci-dessus sur l'ensemble du périmètre de contrôle interne d'UNIGER.

> DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE MAÎTRISE DES RISQUES AUXQUELS EST SOUMIS L'ENTREPRISE

Dispositif de contrôle interne général

Au sein des services, des manuels de procédures, mis à jour régulièrement, décrivent les traitements à réaliser ainsi que les contrôles afférents ; ils portent notamment sur le respect des règles de délégation, sur la validation des opérations, leur correct dénouement, etc.

Pour la gestion d'EDISSIMMO, UNIGER a délégué certaines de ses attributions, dans le cadre du Règlement AMF 94-05, à UNIBIENS, filiale d'UNIFICA (Groupe Crédit Agricole S.A.). Cette délégation est régie par un mandat et des cahiers des charges qui définissent avec précision les attributions déléguées et les procédures de décision qui s'y rapportent, ainsi que les procédures de contrôle et de reporting.

Ce cadre de délégation permet aux unités opérationnelles d'UNIGER d'assurer par elles-mêmes des contrôles permanents sur l'activité déléguée. Par ailleurs, le responsable du contrôle interne effectue des contrôles ponctuels sur certains sujets à la demande de la Direction Générale d'UNIGER.

Lorsqu'ils n'ont pas été intégrés dans les systèmes automatisés de traitement des opérations (blocages de saisies, contrôles de cohérence,...), des points spécifiques à contrôler ont été recensés.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- les systèmes d'information, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est engagée.
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, (conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A) pour laquelle des procédures propres à UNIGER et des moyens spécifiques sont mis en œuvre
- les obligations en matière de déontologie, qui sont décrites dans la charte de déontologie arrêtée par l'ASPIIM pour les SCPI.

Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière

La comptabilité d'UNIGER assure la comptabilité des SCPI, en y intégrant les écritures comptables provenant de l'Administrateur de Biens UNIBIENS.

Elle dispose d'un système automatisé et sécurisé lui permettant un interface entre les différents partenaires et une vision mensuelle comptable.

Le système assure l'intégrité des informations financières, et notamment la couverture complète de la comptabilité entre les systèmes comptables des deux sociétés (UNIGER et l'Administrateur de Biens délégué) sans redondance ni déperdition.

Piloté par la Comptabilité, le dispositif de contrôle comptable, qui fait partie intégrante du système de contrôle d'UNIGER, s'appuie sur une méthodologie visant notamment à :

- s'assurer que le système d'information comptable et réglementaire et les référentiels qui leur sont associés permettent le respect des dispositions réglementaires et notamment l'existence et la continuité de la piste d'audit,
- exercer un contrôle constitué d'un premier degré par les équipes comptabilité et d'un deuxième degré assuré par le responsable du contrôle interne.

Tableaux annexes

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

Valeurs de la société au 31 décembre 2003

Valeur comptable	937 035 563
Valeur de réalisation	995 306 712
Valeur de reconstitution	1 118 664 307

Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2003

Valeur comptable	173,09
Valeur de réalisation	183,86
Valeur de reconstitution	206,64

> 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 et passifs et des stocks de provisions 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 € par part)

	2001	2002	2003
Dividende versé au titre de l'année après PFL	10,52	11,56	13,00
Dividende / PFL versé au Trésor	0,24	0,14	0,10
Report à nouveau cumulé (1)	6,38	6,95	7,09
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles (2)	- 0,47	- 0,81	- 0,73

(1) report à nouveau par part **avant** affectation des résultats de l'année.

(2) plus ou moins-values cumulées au 31 décembre.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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 M€
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 SECONDAIRE DES PARTS

(en €)

		Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)
Nombre de parts cédées	98 779		
Demandes de cessions en attente	15 063	n.a.	
Offres d'achat en attente	6 504	n.a.	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs en 2003 (3)	151,86	7,96%	7,90%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	158,00	7,65%	7,59%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	172,22	7,03%	6,97%
Dernier prix d'exécution hors frais (février 2004)	160	7,55%	7,50%
Dernier prix d'exécution frais inclus (février 2004)	174,4	6,92%	6,88%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2003 (part non optant PFL et hors distribution exceptionnelle de 1 € par part) pour le prix 2003 et la distribution provisoire 2004 (part non optant PFL) pour le prix 2004.

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 2003 (part optant PFL hors distribution exceptionnelle de 1 € par part) pour le prix 2003 et la distribution provisoire 2004 (part optant PFL) pour le prix 2004.

(3) Moyenne des prix d'exécution de l'année.

EMPLOI DES FONDS

(en milliers d'€)

	31-12-02	Durant l'année	31-12-03
Fonds collectés	+ 998 923		+ 998 923
+ valeur comptable nette des immobilisations cédées (1)	+ 114 463	+ 27 605	+ 142 068
- commissions de souscription	- 55 451		- 55 451
- achat d'immeubles	- 1 008 900	+ 27 950	- 1 036 850
- engagements hors bilan (2)	0		
- frais d'acquisition (non récupérable)	- 19 095	+ 1 333	- 20 428
- frais de constitution	0		0
- frais d'augmentation de capital	- 3 063		- 3 063
- frais de fusion	- 2 288	+33	- 2 255
- TVA non récupérable sur immobilisation (3)	- 2 746		- 2 746
- Régularisation de pro rata de TVA	- 82		
+ plus ou moins-value de cession d'immeubles	- 4 363	+ 1 000	- 3 363
- frais de commercialisation	- 680	- 227	- 907
Sommes restant à investir	16 718	790	15 928

(1) cessions d'immobilisations au coût historique.

(2) y compris le montant des engagements hors bilan 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 5 ANS

(en €)

	Unipierre IV total des 2000 revenus	% du total des revenus	Edissimmo pro forma total des 01-01-01 (*) revenus	% du total des revenus	Edissimmo 2001 total des revenus	% du total des revenus	Edissimmo 2002 total des revenus	% du total des revenus	Edissimmo 2003 total des revenus	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	367 482		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460	
Revenus										
Recettes locatives brutes	52,01	94,61	14,03	82,95	14,50	93,33	15,42	96,24	15,66	97,7
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire (1)	2,60	4,73	0,84	4,94	0,92	5,91	0,57	3,58	0,38	2,38
Produits divers (2)	0,37	0,66	2,05	12,11	0,12	0,75	0,03	0,18	-0,01	
Total des revenus	54,97	100,00	16,92	100,00	15,54	100	16,02	100,00	16,03	100,00
Charges										
Commission de gestion	4,26	7,74	1,11	6,56	1,26	8,12	1,37	8,56	1,42	8,85
Autres frais de gestion	0,24	0,44	0,39	2,31	0,45	2,88	0,12	0,78	0,22	1,39
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,54	4,62	1,18	7,00	1,33	8,58	2,08	12,98	1,80	11,25
Charges locatives non récupérées	2,64	4,81	0,80	4,75	0,80	5,15	0,98	6,15	1,03	6,4
Sous-total charges externes	9,68	17,61	3,49	20,61	3,84	24,74	4,56	28,46	4,47	27,9
Provisions nettes (3)										
- Pour travaux	0,87	1,59	0,42	2,48	0,19	1,22	-0,53	-3,3	-0,29	-1,81
- Autres	1,58	2,87	0,56	3,30	0,18	1,16	0,14	0,88	0,13	0,82
Sous-total charges internes	2,45	4,46	0,98	5,78	0,37	2,38	-0,39	-2,43	-0,16	-0,01
Total des charges	12,14	22,08	4,47	26,40	4,21	27,12	4,17	26,04	4,31	27,00
Résultat = Total Revenus - Total Charges	42,84	77,92	12,45	73,60	11,32	72,88	11,82	73,79	11,72	73,09
Résultat courant	42,69	77,66	10,60	62,67	11,29	72,66	11,85	73,96	11,73	73,17
Variation report à nouveau (4)	-1,23	-2,24	0,82	4,86	0,57	3,65	0,57	3,54	0,15	1
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	44,07	80,16	11,63	68,74	10,76	69,23	11,70	73,05	13,10	81,70
Revenus distribués après prélèvement libératoire	43,45	79,03	11,41	67,48	10,52	67,71	11,56	72,16	13	81,1

(*) 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 ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
8/10, rue Bertin Poirée 75001 Paris	1900	28/03/77	bureaux	250	569	590 A	40
8, rue de la Vrillière 75001 Paris	1830	24/03/80	bureaux archives	620 50	1 555	1 730 V	100
16, rue Jean-Jacques Rousseau 75001 Paris	1850	06/08/80	bureaux	214	473	514 A	31
31, av de l'Opéra 75001 Paris	1987	17/11/86	local commercial bureaux	894 408	6 128	6 450 V	390
86/90, rue Notre-Dame-de-Nazareth 75003 Paris	1910	29/10/80	bureaux	1 760	3 110	3 650 A	220
5, rue du Vertbois 75003 Paris	1976	01/12/80	bureaux archives 18 parkings	816 55	1 829	2 040 A	120
52, bd de Sébastopol 75003 Paris	1900	19/03/87	bureaux local commercial 55 parkings	2 000 528	13 749	7 780 A	470
21, rue Rollin 75005 Paris	1966	16/12/77	activités 2 parkings	350	747	780 A	50
7/9, rue Geoffroy-Saint-Hilaire 75005 Paris	1977	05/12/78	bureaux local commercial 8 parkings	425 98	1 262	1 810 V	110
113, rue de l'Université 75007 Paris	1985	20/07/84	bureaux	871	3 156	5 630 V	340
13/17, rue Chateaubriand 75008 Paris	1982	23/12/82	bureaux 2 parkings	440	1 576	2 050 A	120
61, rue de Ponthieu 75008 Paris	renové en 1970	31/01/75	bureaux	548	2 128	2 280 A	140
1, rue Magellan 75008 Paris	1905	01/09/76	bureaux	250	1 433	1 580 A	90
8, rue Magellan 75008 Paris	1986	05/08/86	bureaux	330	1 064	1 230 A	70
40, rue François I ^{er} 75008 Paris	1900	30/12/76	bureaux	525	2 531	2 860 A	170
11, rue de Berri 75008 Paris	1974	29/09/77	local commercial	278	1 220	1 310 A	80
9, rue Quentin-Bauchart 75008 Paris	1880	01/01/79	bureaux	140	762	810 V	50
17, rue Jean-Mermoz 75008 Paris	1900	24/11/80	bureaux	142	561	610 A	40
4/8, bd de la Madeleine 75008 Paris	1880	23/12/81	bureaux local commercial	510 32	1 829	2 490 V	150

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
67/69, rue de Douai 75009 Paris	1982	30/06/83	activités local commercial	1 000 305	2 794	3 420 A	200
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	5 570 A	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	1 590 A	100
39, rue de la Grange-aux-Belles 75010 Paris	1974	28/12/78	entrepôts bureaux	370 165	412	410 A	28
18, av Parmentier 75011 Paris	1900	02/06/78	bureaux	2 325	3 278	3 830 V	230
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	1 220 A	70
60, rue du Dessous-des-Berges 75013 Paris	1974	17/12/74	bureaux	144	213	250 A	10
"Tour Onyx" 10, rue Vandrezanne 75013 Paris	1975	19/03/76	bureaux 10 parkings	808	1 082	1 550 V	90
83/85, bd Vincent-Auriol 75013 Paris	1974	30/03/76	bureaux 32 parkings	2 210	4 528	4 850 A	290
10, rue du Champs de l'Alouette 75013 Paris	1930	02/06/78	local commercial	6 700	4 375	6 140 A	370
24, rue Charcot 75013 Paris	1976	11/06/79	bureaux 12 parkings	580	808	900 A	50
31/35, rue Froidevaux 75014 Paris	1992	29/10/90	bureaux activités 31 parkings	667 118	3 354	3 400 A	200
173/175, rue de la Croix-Nivert 75015 Paris	1973	22/03/77	bureaux 3 parkings	1 000	2 089	2 250 A	130
38 bis, rue des Entrepreneurs 75015 Paris	1974	07/04/78	bureaux 7 parkings	677	1 494	1 580 A	100
374/376, rue de Vaugirard 75015 Paris	1972	29/06/78	bureaux 5 parkings	240	640	610 A	40
330, rue de Vaugirard 75015 Paris	1980	23/06/81	hôtel local commercial	1 460 650	4 391	4 580 A	270
365, rue de Vaugirard 75015 Paris	1980	28/01/82	bureaux 10 parkings	706	935	960 A	60
18/22, rue de l'Armorique 75015 Paris	1978	11/12/84	bureaux 2 parkings	203	488	510 A	30

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
143, rue Blomet 75015 Paris	1989	27/07/88	bureaux archives 48 parkings	2 653 210	11 777	9 480 A	570
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	2 140 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	666	1 464	1 600 V	100
130, rue Lauriston 75016 Paris	1983	30/11/84	bureaux	782	1 464	1 540 A	90
27, rue Duret 75016 Paris	1985	18/06/85	bureaux	725	2 089	2 250 A	130
141/143, av de Wagram 75017 Paris	1977	17/03/77	local commercial 2 parkings	418	851	920 A	50
116, bd Malesherbes 75017 Paris	1972	17/07/77	local commercial 2 parkings	240	419	500 A	30
94, av de Villiers - 61, rue Ampère 75017 Paris	1880/1883	02/08/79	bureaux	1 692	4 025	5 490 A	330
24, rue Eugène Flachat 75017 Paris	1883	02/08/79	bureaux	438	1 433	1 650 A	100
111, rue Cardinet 75017 Paris	1930/1981	20/05/81	bureaux archives 18 parkings	2 020 70	5 854	6 000 V	360
8 ter, rue de Boucry 75018 Paris	1975	09/11/76	bureaux archives 4 parkings	396 38	442	510 A	30
203, rue Ordener 75018 Paris	1964	13/05/77	local commercial	4 422	1 875	2 470 A	150
171/173, avenue Jean-Jaurès 75019 Paris	1975	25/11/75	local commercial 3 parkings	351	451	480 A	30
40, rue Mathis 75019 Paris	1930	07/07/78	entrepôts vestiaire	1 031 90	559	680 V	40
Sous Total Paris				61 913	134 602	143 774	8 619

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
49/51, av Thiers 77000 Melun	1978	06/04/78	bureaux 8 parkings	505	549	500 A	30
16, bd Chamblain 77000 Melun	1977	28/12/78	bureaux 17 parkings	550	427	420 A	30
ZAC Parisud Bd d'Italie 77127 Melun-Sénart	1990	18/05/90	entrepôts bureaux	12 750 1 837	6 769	6 850 A	410
C.C. "4 VENTS" 28 bis, rue du Gal Leclerc 77170 Brie-Comte-Robert	1972	22/07/75	local commercial	1 880	976	1 080 A	60
Villa Parc 12, rue Lech Walesa 77185 Lognes	1991	04/07/91	bureaux activités 16 parkings	521 529	762	910 A	50
ZAC du Mandinet 77200 Lognes	1987	09/06/87	bureaux 49 parkings	2 572	2 859	2 190 V	130
20/22, rue Roger Salengro 77270 Villeparisis	1975	23/09/91	entrepôts	8 110	869	1 520 A	90
C.C. Pablo Picasso 77380 Combs-la-Ville	1981	03/09/81	local commercial	2 046	1 707	1 850 A	110
Rue Léon Jouhaux 77420 Croissy-Beaubourg	1983	07/04/83	entrepôts bureaux 44 parkings	4 050 710	2 180	2 170 V	130
45, Grande Allée 12 février 1934 77420 Noisiel	1987	27/04/87	bureaux 39 parkings	1 701	2 058	1 110 V	70
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	5 550 A	330
30/32, rue Jean-Mermoz 78000 Versailles	1980	09/11/78	bureaux 54 parkings	1 074	1 631	1 610 A	100
93, rue des Chantiers 78000 Versailles	1986	12/12/85	bureaux 39 parkings	1 062	1 646	1 860 A	110
18/26, rue des Gaudines 78100 Saint-Germain-en-Laye	1988	29/11/86	bureaux 169 parkings	4 536	7 619	5 810 A	350
6, impasse Latécoère 78140 Vélizy-Villacoublay	1973/1976	20/02/81	bureaux entrepôts 59 parkings	1 245 433	2 409	2 450 V	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 V	220
1, rue du Petit Clamart 78140 Vélizy-Villacoublay	1987	23/10/86	bureaux archives 109 parkings	2 358 408	5 311	3 290 V	200

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
6, rue Nieuport	1971	06/10/87	activités	3 000	12 759	8 670 V	520
78140 Vélizy-Villacoublay			bureaux	2 560			
			entrepôts	1 850			
			restaurant (RIE)	450			
			145 parkings				
13, av Morane Saulnier	1990	25/06/89	bureaux	3 504	8 829	7 150 V	430
78140 Vélizy-Villacoublay			archives	194			
			142 parkings				
"Les Quadrants" 3, av du Centre	1982	08/07/82	bureaux	5 751	5 122	5 240 V	310
78180 Montigny-le-Bretonneux			archives	688			
			119 parkings				
Parc Technologique de Bois-d'Arcy	1985	26/12/84	entrepôts	2 464	2 348	3 070 V	180
78180 Montigny-le-Bretonneux			bureaux	1 600			
			92 parkings				
1, rue Michael Faraday	1986	18/12/86	bureaux	2 600	3 575	2 760 V	170
78180 Montigny-le-Bretonneux			81 parkings				
4, av Albert Einstein	1983	08/04/83	entrepôts	5 040	2 012	2 210 V	130
78190 Trappes			80 parkings				
191, av du Général Leclerc	1989	07/07/88	bureaux	1 970	3 463	2 270 V	140
78220 Viroflay			archives	50			
			35 parkings				
Parc Club Ariane - bâtiment Saturne	1990	19/07/90	bureaux	1 868	2 927	3 340 A	200
78280 Guyancourt			50 parkings				
Parc Club Ariane - bâtiment Uranus	1990	20/12/02	bureaux	1 868	3 050	3 300 A	200
78300 Guyancourt			50 parkings				
Parc Club Ariane - bâtiment Vénus	1990	20/12/02	bureaux	1 864	3 040	3 290 A	200
78280 Guyancourt			50 parkings				
35/37 bd Vauban	1992	21/02/02	bureaux	4 959	8 842	9 460 A	570
78280 Guyancourt			archives	701			
			archives	342			
			138 parkings				
2/10, rue Charles Edouard Jeanneret	1991	20/07/90	activités	3 719	4 406	4 890 A	290
78300 Poissy			bureaux	3 240			
			140 parkings				
94/100, rue Albert Calmette	1988	31/03/88	bureaux	3 441	6 126	4 980 V	300
78350 Jouy-en-Josas			126 parkings				
24, rue du Général Leclerc	1965	29/11/77	local commercial	2 128	427	490 A	30
78360 Montesson							
62/70, rue Yvan Tourgueneff	1970	01/01/81	bureaux	3 993	4 558	5 210 A	310
78380 Bougival			63 parkings				
ZI du Prunay - 43/49, rue Léon Jouhaux	1980	18/12/80	entrepôts	3 050	1 707	1 820 A	110
78500 Sartrouville			bureaux	1 300			
			50 parkings				

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
60/70, rue J.P. Timbaud 78500 Sartrouville	1982	04/03/82	local commercial 94 parkings	2 439	1 494	1 950 V	120
537, rue Hélène Boucher 78530 Buc	1982	23/12/82	entrepôts bureaux 66 parkings	2 733 1 663	2 005	2 150 A	130
270, rue Hélène Boucher 78530 Buc	1985	18/06/85	entrepôts bureaux	3 052 930	1 799	1 980 A	120
105, rue Morane Saulnier 78530 Buc	1987	15/09/87	activités bureaux	1 858 1 233	1 951	2 150 A	130
"Les 16 Arpents" Route des Arpents 78630 Orgeval	1976	18/03/76	local commercial	6 320	3 613	3 820 A	230
"Tour Malte" 6/8 rue Prométhée 91000 Évry	1975	12/12/79	bureaux	1 695	1 220	1 340 A	80
Bd de l'Europe - Rue François Truffaut 91000 Évry-Courcouronnes	1985	26/12/84	bureaux 76 parkings	3 797	3 918	4 320 A	260
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
16/34, rue du Buisson aux Fraises 91300 Massy-Palaiseau	1980	1980	entrepôts bureaux 104 parkings	4 797 2 262	3 025	3 540 A	210
34, route de Longjumeau 91380 Chilly-Mazarin	1989	28/12/89	activités bureaux 109 parkings	3 549 998	2 744	2 990 V	180
"Parc Burospace" Route de Gisy 91570 Bièvres	1991	17/10/91	bureaux activités	843 830	2 066	1 910 A	110
1, chemin du Chêne Rond 91570 Bièvres	1989	01/02/90	activités bureaux 76 parkings	1 749 1 260	1 723	1 780 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	2 940 A	180
22/24, rue Lavoisier 92000 Nanterre	1989	07/12/89	bureaux activités 150 parkings	6 056 2 457	7 257	6 650 A	400
74, av Pablo Picasso 92000 Nanterre	1972	11/10/78	bureaux	1 265	579	420 V	20

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
62, rue Ernest Renan 92000 Nanterre	1985	24/03/86	bureaux archives 33 parkings	1 166 356	1 311	1 390 A	80
64, rue Ernest Renan 92000 Nanterre	1987	28/08/86	bureaux 30 parkings	1 400	2 298	1 790 A	110
47/49, rue Sadi Carnot 92000 Nanterre	1986	28/08/86	bureaux activités entrepôts 121 parkings	2 250 2 100 800	6 682	5 580 V	340
107/111, av Georges Clémenceau 92000 Nanterre	1973	30/04/87	bureaux activités archives 40 parkings	2 734 1 559 460	4 662	3 210 A	190
"Le Pascal" - 9, rue de la Gare 92000 Nanterre	1989	11/07/88	bureaux 78 parkings	2 804	5 364	5 140 A	310
41, rue des Peupliers 92000 Nanterre	1989	16/11/88	activités bureaux 50 parkings	1 247 968	2 886	2 420 A	140
ZAC des Champs Pierreux "Le Mercure" 92000 Nanterre	1989	15/05/89	bureaux activités 121 parkings	2 517 2 348	8 029	7 920 A	480
Parc de l'Île - 15, rue du Port 92000 Nanterre	1989	27/01/89	activités bureaux 80 parkings	2 300 1 200	2 119	4 560 A	270
Le Neptune 17/21, av Champs Pierreux 92000 Nanterre	1989	24/08/89	bureaux activités 120 parkings	1 827 1 703	4 570	5 150 A	310
183, av Clémenceau 92000 Nanterre	1990	30/12/91	bureaux archives 46 parkings	1 975 64	3 664	3 900 A	230
45/47, rue Paul Bert 92100 Boulogne-Billancourt	1991	18/03/92	bureaux	839	2 089	2 140 A	130
59, rue de Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt	1965	17/11/80	bureaux 14 parkings	563	1 616	1 770 A	110
28, rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt	1972	30/06/82	bureaux 16 parkings	870	2 345	2 560 A	150
60/62, rue d'Anjou 92100 Boulogne-Billancourt	1986	15/04/86	bureaux archives 29 parkings	1 285 55	3 064	3 490 A	210
3/5 bis, rue des 4 Cheminées 92100 Boulogne-Billancourt	1989	18/11/87	bureaux activités 45 parkings	1 652 325	6 567	5 960 A	360

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
59/60, quai Le Gallo	1989	30/12/87	bureaux	1 705	5 785	4 690 A	280
92100 Boulogne-Billancourt			35 parkings				
ZAC du Parc - 696, rue Yves Kermen	1991	28/06/89	bureaux	2 176	6 342	7 150 A	430
92100 Boulogne-Billancourt			réserves	159			
			72 parkings				
79, rue de Sèvres	1987	05/08/86	bureaux	1 608	5 346	7 080 A	420
92100 Boulogne-Billancourt			activités	446			
			48 parkings				
16/18, rue du Dôme	1990	27/12/88	bureaux	4 335	17 560	21 220 A	1 270
92100 Boulogne-Billancourt			activités	1 134			
			125 parkings				
159, rue Galliéni	1991	28/06/02	bureaux	1 444	7 473	7 860 A	470
92100 Boulogne-Billancourt			local commercial	130			
			38 parkings				
32/34, rue Ferdinand Pelloutier	1970	27/12/88	bureaux	1 796	1 524	1 870 A	110
92110 Clichy			entrepôts	520			
			18 parkings				
38, rue Mozart "Espace Clichy"	1991	28/03/91	activités	2 405	3 430	4 250 V	260
92110 Clichy			bureaux	942			
			archives	51			
			120 parkings				
40/42, rue Barbès	1974	13/12/77	bureaux	1 424	1 906	1 920 A	120
92120 Montrouge			15 parkings				
127, av Pierre Brossolette	1988	19/02/88	bureaux	1 521	2 980	3 360 A	200
92120 Montrouge			35 parkings				
58, av de la Marne	1975	27/07/79	bureaux	3 935	6 540	7 200 A	430
92120 Montrouge	indivision Quote-part Edissimmo 62,04%		189 parkings				
52, bd Rodin	1991	27/09/91	bureaux	1 665	3 811	4 120 A	250
92130 Issy-les-Moulineaux			47 parkings				
11, rue des Peupliers	1991	22/06/89	bureaux	1 249	5 187	5 510 A	330
92130 Issy-les-Moulineaux			activités	416			
			41 parkings				
92 bis, av Victor Cresson	1990	05/12/89	bureaux	755	1 524	1 590 A	100
92130 Issy-les-Moulineaux			20 parkings				
83, bd Galliéni	1990	03/05/89	bureaux	2 920	13 184	15 800 A	950
8, place du Maréchal Juin			activités	752			
92130 Issy-les-Moulineaux			local commercial	150			
			86 parkings				
41/43 rue Camille Desmoulins	1991	27/06/03	bureaux	2 367	9 650	9 890 V	590
92130 Issy-les-Moulineaux			activités	156			
			réserves	29			
			57 parkings				

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
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	20 980 A	1 260
"Le Boston" 5, allée Gustave Eiffel 92130 Issy-les-Moulineaux	1994	29/07/94	bureaux activités 89 parkings	3 240 828	17 898	19 050 A	1 140
69, bd Galliéni 92130 Issy-les-Moulineaux	1986	14/06/02	bureaux activités 53 parkings	1 956 463	9 761	9 390 A	560
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	1 670 V	100
4, av. François Arago 92160 Antony	1980 1992	11/07/80 31/12/92	entrepôts bureaux	2 000 815	1 646	1 440 A	90
8, av François Arago 92160 Antony	1981	07/04/81	entrepôts bureaux 13 parkings	1 250 450	869	880 A	50
3, rue de la Renaissance 92160 Antony	1989	30/03/88	bureaux 85 parkings	3 065	6 434	4 740 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	bureaux	1 220	1 409	1 350 A	80
14, rue Jean Marin Naudin 92220 Bagneux	1982	26/10/82	local commercial	1 676	1 006	1 110 A	70
ZAC des Barbanniers 92230 Gennevilliers	1991	30/09/91	bureaux 108 parkings	4 473	6 766	7 530 A	450
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	7 780 A	470
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	3 270 A	200
119/131, av Louis Roche 92230 Gennevilliers	1990	10/01/90	activités bureaux 100 parkings	2 762 2 468	4 299	5 040 V	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	8 310 A	500

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
15, bd Gabriel Péri 92240 Malakoff	1991	11/07/90	bureaux réserves 57 parkings	2 049 43	4 924	5 040 A	300
76, av Pierre Brossette 92240 Malakoff	1992	14/06/91	bureaux archives 86 parkings	3 782 50	6 753	7 730 A	460
4, bis rue de la Gare 92300 Levallois-Perret	1980	06/07/79	local commercial 34 parkings	2 740	3 613	4 850 A	290
121/121 bis, rue Aristide Briand 92300 Levallois-Perret	1980	01/02/80	bureaux	1 400	1 982	2 370 A	140
10/12, rue Baudin 92300 Levallois-Perret	1938	21/05/80	entrepôts bureaux	710 440	930	1 060 A	60
3, rue Collange 92300 Levallois-Perret	1981	28/11/80	activités bureaux	1 612 1 441	4 833	6 330 A	381
43/45, rue Jean Jaurès 92300 Levallois-Perret	1988	25/06/87	bureaux 43 parkings	2 131	5 002	5 040 A	300
121/123, rue E. Vaillant 92300 Levallois-Perret	1991	05/12/89	bureaux 44 parkings	1 739	3 415	4 660 A	280
"Le Clémencia" - 2/10, av de la Gare 92330 Sceaux	1992	30/04/91	bureaux local commercial 120 parkings	4 299 247	10 351	8 400 A	500
"Amanda" 29/31, av du Général Leclerc 92340 Bourg-la-Reine	1983	10/01/85	bureaux 2 parkings	365	446	450 A	30
"Aurelia" 23, av du Général Leclerc 92340 Bourg-la-Reine	1984	02/05/85	bureaux 18 parkings	919	1 189	1 180 A	70
"Le Samantha" 11, rue de Fontenay 92340 Bourg-la-Reine	1988	07/08/87	bureaux 28 parkings	1 160	1 928	1 640 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	6 540 A	390
122/132, rue des Etudiants 92400 Courbevoie	1972	11/12/86	bureaux archives restaurant (RIE) 311 parkings	9 174 944 940	11 543	20 010 V	1 200
2-12, rue Grandes Terres 92500 Rueil-Malmaison	1985	04/04/85	bureaux 32 parkings	1 025	1 585	1 800 A	110
100, av Albert 1 ^{er} 92500 Rueil-Malmaison	1986	29/11/85	bureaux	1 802	4 147	5 000 A	300
18, bd de l'hôpital Stell 92500 Rueil-Malmaison	1987	19/03/87	bureaux 32 parkings	1 313	2 220	2 380 A	140

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
4, allée Albert Camus "Le Lumière"	1990	29/06/90	bureaux	7 147	19 479	20 820 A	1 250
92500 Rueil-Malmaison			241 parkings				
"Le Patio" 30, rue de Normandie	1982	04/05/82	local commercial	323	244	220 V	10
92600 Asnières			5 parkings				
1, rue d'Anjou	1960	03/05/82	bureaux	910	1 220	1 350 A	80
92600 Asnières			12 parkings				
17, rue de Sartrouville	1986	10/04/86	entrepôts	1 185	1 311	1 470 A	90
92700 Colombes			bureaux	808			
			activités	430			
			32 parkings				
190, rue Estienne-d'Orves	1990	28/09/90	activités	1 757	1 646	1 640 A	100
92700 Colombes			bureaux	832			
			18 parkings				
74/80, rue Roque-de-Filiol	1974	01/06/77	bureaux	3 568	7 241	8 580 A	510
92800 Puteaux			74 parkings				
20, rue des Pavillons	1982	26/03/82	entrepôts	1 900	7 348	9 940 A	600
92800 Puteaux			bureaux	1 200			
			30 parkings				
22/30, rue des Pavillons	1962	18/12/78	bureaux	4 394	7 979	11 140 A	670
92800 Puteaux			61 parkings				
Tour Litwin	1980	17/12/79	bureaux	1 880	3 750	4 540 A	270
10/10 bis, rue Jean-Jaurès			44 parkings				
92800 Puteaux							
25/27, rue Parmentier	1988	23/07/87	bureaux	895	1 951	2 290 A	140
92800 Puteaux			24 parkings				
11/15, quai Dion-Bouton	1989	05/12/03	bureaux	5 717	18 300	19 280 V	1 160
92800 Puteaux			archives	224			
Bat A/B			163 parkings				
11/15, quai Dion-Bouton	1989	05/08/87	bureaux	6 340	16 861	18 350 A	1 100
92800 Puteaux			activités	249			
Bat C/D			local commercial	29			
			archives	101			
			160 parkings				
28/32, rue Armand Carrel	1991	12/06/91	activités	4 618	4 634	4 890 A	295
93100 Montreuil			bureaux	815			
			46 parkings				
		13/11/98	34 parkings				
89-97, bd Alsace Lorraine	rénové en 1982	31/01/77	entrepôts	4 960	2 256	2 170 A	130
93115 Rosny-sous-Bois			bureaux	1 255			
C.C. Champy 15, promenade M. Simon	1979	21/12/79	local commercial	413	229	250 V	20
93160 Noisy-le-Grand							
Central II Place de la Courtine	1985	26/12/84	bureaux	1 699	1 036	1 070 A	60
93160 Noisy-le-Grand			archives	288			

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
"Tour Pleyel" - 153, bd Anatole France 93200 Saint-Denis	1974	25/03/76	bureaux	851	620	530 V	30
"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	5 920 A	350
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	11 860 A	710
		03/09/93					
	rénové en 1980						
	1980	01/01/81	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	2 990 A	180
Paris Nord 2 44, rue des Chardonnerets 93290 Tremblay-les-Gonnesse	1988	04/11/87	entrepôts bureaux 20 parkings	1 842 477	1 512	1 500 A	90
209, av des Nations 93290 Tremblay-les-Gonnesse	1988	17/06/88	entrepôts bureaux 31 parkings	2 366 888	2 532	2 440 A	150
75, av de la République 93300 Aubervilliers	1975	30/01/79	bureaux 12 parkings	482	419	440 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	3 360 A	200
36/52, bd Victor Hugo 93400 Saint-Ouen	1981	08/12/81	entrepôts bureaux	6 411 201	4 924	5 590 V	340
28/30, av Edouard Vaillant 93500 Pantin	1/06/05	06/12/78	entrepôts 85 parkings	5 450	3 034	3 130 A	190
35, rue Victor Hugo 93500 Pantin	1982	05/03/82	entrepôts bureaux 37 parkings	3 664 1 753	2 714	2 900 A	170
ZI de la Fosse à la Barbière 93600 Aulnay-sous-Bois	1977/1978	03/08/78	entrepôts bureaux	3 158 430	1 288	1 190 A	70
15/15 bis, bd Gourgues 93600 Aulnay-sous-Bois	1975	01/06/80	bureaux 20 parkings	1 115	976	990 A	60

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
13, rue Nicolas Ledoux- "Europarc" 94000 Créteil	1990	11/07/90	bureaux 60 parkings	2 400	2 043	2 220 A	130
44/58, rue Roger Salengro 94120 Fontenay-sous-Bois	1977	03/11/78	bureaux 33 parkings	2 750	3 064	3 920 A	230
11, av du Val de Fontenay 94120 Fontenay-sous-Bois	1985	25/05/84	bureaux 45 parkings	2 680	3 811	4 350 A	260
14, av Louison Bobet 94120 Fontenay-sous-Bois	1987	29/12/87	bureaux archives 23 parkings	2 885 485	4 726	4 340 A	260
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	5 540 A	330
51/53, rue Paul Hochard 94240 L'Hay-les-Roses	1981	15/07/80	local commercial 40 parkings	1 957	1 433	1 490 A	90
Les Prés 57/61, av de la Liberté 94267 Fresnes	1985	11/08/83	entrepôts bureaux	1 354 1 127	1 220	1 290 A	80
17, rue des 15 Arpents 94310 Orly	1979	11/05/79	entrepôts bureaux	3 147 123	1 342	700 V	40
3, allée Edmée Lheureux 94340 Joinville-le-Pont	1989	21/10/88	bureaux 22 parkings	2 246	3 407	3 100 V	190
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	1 320 A	80
7/13, avenue du 8 Mai 1945 94400 Vitry-sur-Seine	1975	31/10/75	local commercial	1 370	194	170 A	10
29, bis av de la République 94600 Choisy-le-Roi	1974	10/10/79	bureaux garage logement	175 390 100	305	300 A	20
34, bd Maxime Gorki 94800 Villejuif	1990	28/09/90	bureaux activités 24 parkings	634 545	1 105	1 130 A	70
Centre commercial "Les 3 Fontaines" 95000 Cergy	1973	27/07/78	bureaux	1 474	1 159	750 V	40
Rue des Chauffours 95002 Cergy-Pontoise	1981	26/04/83	bureaux archives 57 parkings	2 544 140	2 668	2 680 A	160
8/10, rue Jean Poulmarch 95100 Argenteuil	1988	06/10/88	entrepôts bureaux 78 parkings	3 624 1 840	4 209	2 910 A	170

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
12/14, rue Jean Poulmarch 95100 Argenteuil	1982	29/12/83	entrepôts bureaux 48 parkings	3 400 1 200	1 997	2 260 A	140
1/5, rue Michel Carré 95100 Argenteuil	1984	18/04/85	entrepôts bureaux 62 parkings	2 168 2 018	1 906	2 260 A	140
Rue Gay Lussac 5 rue Ampère 95500 Gonesse	1977	03/10/78	entrepôts bureaux	2 100 490	976	1 050 A	60
75, av du Bois de la Pie 95143 Roissy-en-France	1983/1988	10/06/83	entrepôts bureaux	7 125 351	3 262	3 790 A	230
2, rue de la Belle Étoile 95700 Roissy	1987	16/11/87	activités bureaux 98 parkings	2 140 1 950	4 009	4 070 A	240
Sous total Ile-de-France (hors Paris)				532 316	665 543	702 030	42 096

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
"C.C. Chantereigne" rue T. de Chardin 10600 La Chapelle-St-Luc	1975	10/11/76	local commercial	1 313	134	150 A	10
26, av Jules Cantini 13006 Marseille	1980	17/10/83	local commercial	1 200	1 631	1 690 A	100
23, av de Corinthe 13006 Marseille	1986	30/01/87	bureaux 26 parkings	1 261	1 648	1 360 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	4 730 A	280
"Le Péricentre" 45/53, av Côte de Nacre 14000 Caen	1977	22/11/77	bureaux archives 24 parkings	1 101 103	564	530 V	30
13, avenue Albert I ^{er} 21000 Dijon	1973	20/11/75	bureaux 18 parkings	1 445	531	420 A	30
101, rue Grande 27100 Val-de-Reuil	1978	22/02/79	bureaux	1 203	335	210 A	10
109, av des États Unis 31000 Toulouse	1984	30/11/84	bureaux entrepôts activités 66 parkings	1 482 651 643	793	820 V	50
Le Colombus 4, rue Brindejonc 31000 Toulouse	1991	18/10/90	bureaux 170 parkings	3 793	2 890	3 670 V	220
Chemin des Bordes 31250 Revel	1979	09/11/79	local commercial	1 800	488	500 V	30
"Le California" ZAC de l'Hers 31320 Toulouse	1991	25/09/91	bureaux 47 parkings	2 353	1 646	1 730 V	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	920 A	50
"Mini Parc" Rue du Professeur Lavignolle 33300 Bordeaux	1989	24/07/90	bureaux	774	503	490 A	30

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
"Parc Héliopolis" Av de Magudas 33700 Mérignac	1987	23/04/87	bureaux activités 82 parkings	1 161 914	2 110	1 320 A	80
Parc Euromédecine Bât 2 Rue de la Croix Verte 34090 Montpellier	1984	03/04/85	bureaux 30 parkings	689	564	580 A	30
Parc Euromédecine Bât 5 - Rue de la Croix Verte 34000 Montpellier	1985	23/09/85	bureaux 35 parkings	689	427	580 A	30
Résidence La Madrague 4, rue du Tambour 34400 Cap d'Agde	1978	26/10/78	logements	1 100	686	450 A	30
12 av Henri Fréville 35200 Rennes	1982	13/09/85	bureaux 47 parkings	1 855	1 707	1 830 A	110
Z.A La Hallerais 35770 Vern-sur-Seiche	1990	02/04/90	entrepôts activités bureaux	3 355 770 350	762	800 A	50
15, chemin des Sources 38240 Meylan	1978	05/06/78	bureaux 15 parkings	1 512	1 037	1 015 A	61
36, rue du Vieux Moulin 38240 Meylan	1986	29/07/86	bureaux activités 236 parkings	3 839 815	4 206	3 489 A	209
7, rue Rolland Garros 38820 Eybens	1991	28/11/91	bureaux 50 parkings	1 648	1 555	1 533 A	92
2, rue Gabriel Peri 38401 Saint-Martin-d'Herès	1970	02/07/79	local commercial	2 050	701	750 A	50
Parc d'Affaires La Rivière 44000 Nantes	1990	30/07/90	bureaux 60 parkings	1 721	1 692	1 800 V	110
4, bd Barthou 44000 Nantes	1985	02/06/85	bureaux 78 parkings	3 067	2 744	2 980 V	180
Parc de l'Eraudière 32, rue de Coulongé 44300 Nantes	2001	27/09/02	bureaux archives 116 parkings	4 372 376	5 864	5 680 A	340
Parc de l'Angevinière 44800 Saint-Herblain	1986	02/12/86	bureaux 87 parkings	2 153	1 936	2 010 V	120
"C.C. La Bolière" Av de la Bolière 45100 Orléans-la-Source	1977	26/01/77	local commercial 10 parkings	1 410	351	360 V	20
La Châtonnerie 1775 RN 20 45400 Saran	1978	11/07/78	entrepôts bureaux	4 840 692	760	760 V	50
	Indivision Quote-part Edissimmo 67,63%						
40, bd du Val de Vesle 51100 Reims	1975	1976	entrepôts bureaux	13 520 680	3 110	2 950 V	180

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
"Les Nations" Bd de l'Europe 54500 Vandœuvre-les-Nancy	1976	12/07/79	bureaux archives	1 620 70	616	640 A	40
Parc Tertiaire de Brabois 54500 Vandœuvre-les-Nancy	1983	17/09/84	bureaux activités 17 parkings	563 112	381	430 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	2 890 A	170
6, parvis Saint- Maurice 59000 Lille	1930	23/12/77	local commercial	1 363	1 060	1 190 V	70
199/201 rue Colbert 59000 Lille	1975	12/05/78	bureaux 38 parkings	2 431	1 220	1 220 V	70
Le Leeds 59000 Eurallille	2003	31/05/01	bureaux 66 parkings	4 566	7 808	8 020 A	480
ZI du Hellu Lezennes 59260 Hellemmes-Lille	1978	31/05/78	entrepôts bureaux	4 450 645	1 296	1 380 V	80
20, av de Denain 59300 Valenciennes	1955	11/07/75	activités bureaux	14 815 660	1 037	1 150 V	70
Chemin de Quiery 62950 Noyelles-Godault	1982	23/02/83	local commercial 40 parkings	1 000	425	680 V	40
20, bd Eugène Deruelle Le Britannia 69003 Lyon	1974	12/01/77	bureaux 9 parkings	741	486	570 A	30
55, rue Baraban 69003 Lyon	renové en 1977	01/06/77	bureaux 3 parkings	3 758	2 165	2 110 V	130
55, rue Félix Brun 69007 Lyon	1978	22/02/78	entrepôts bureaux	4 000 1 350	2 211	2 350 A	140
"Le Lumière" 23, rue Maryse Bastié 69500 Bron	1994	26/07/95	bureaux	1 543	1 829	1 940 A	120
	Indivision Quote-Part Edissimmo 50%						
238, av Franklin Roosevelt 69500 Bron	1980	06/02/80	bureaux 111 parkings	2 393	1 555	1 530 A	90
	Indivision Quote-Part Edissimmo 50%						
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	1 585 A	95
Hôtel Latitudes 73150 Val-d'Isère	1988	15/12/88	hôtel 44 parkings	5 383	6 121	5 410 A	320
"Les Fontaines Blanches" 74110 Avoriaz	1979	05/04/82	logements	189	267	290 A	20

(en milliers d'€)

Situation de l'immeuble	Année de construction	Date d'acquisition	Affectation (Parkings en unité)	Surface utile en m ²	Valeur nette comptable 2003	Valeur vénale 2003 hors droits	Droits d'enregistrement 2003
Technoparc des Bosquets	1991	15/03/91	bureaux	1 574	1 265	1 340 A	80
76230 Bois-Guillaume			65 parkings				
26, rue du Général de Gaulle	1986	10/06/85	bureaux	2 772	2 237	2 160 A	130
76230 Bois-Guillaume			40 parkings				
ZI de la Poudrerie	1990	08/03/90	activités	1 800	473	460 A	25
76350 Oissel			bureaux	260			
			17 parkings				
3, rue St Sauveur	1930	08/05/79	local commercial	1 342	732	750 A	40
80200 Péronne			27 parkings				
av. Ambroise Thomas	1976	29/11/76	local commercial	1 617	625	670 A	40
Rue Edouard Branly			95 parkings				
83400 Hyères							
Lieudit Colmar RN 555	1971	19/05/78	entrepôts	1 790	448	510 A	30
83720 Trans-en-Provence			local commercial	450			
			bureaux	180			
Zone commerciale "La Cristole"	1980	28/05/80	local commercial	1 340	656	790 A	50
84000 Avignon							
48/62 rue de Babylone	1982	22/11/82	local commercial	2 000	460	470 V	30
87100 Limoges							
Sous Total Province				173 059	91 637	92 272	5 522
Total 2003				810 932	891 782	938 076	56 237
Rappel 2002				888 071	893 983	920 754	55 216

A : Actualisation.

V : Expertise avec visite sur place.

Comptes annuels au 31 décembre 2003

Etat du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2002		31 décembre 2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	891 133 017,55	920 754 167,92	891 784 120,32	938 076 007,15
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 850 560,59	–	2 998 302,13	–
Sous-total 1	893 983 578,14	920 754 167,92	894 782 422,45	938 076 007,15
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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	–	–	–	–
Sous-total 2	–	–	–	–
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	–	–	–	–
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	– 17 456 000,00	–	– 15 885 000,00	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	– 148 955,92	– 148 955,92	–	–
Autres provisions pour risques et charges	–	–	–	–
Sous-total 3	– 17 604 955,92	– 148 955,92	– 15 885 000,00	–
TOTAL I	876 378 622,22	920 605 212,00	878 897 422,45	938 076 007,15

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	1 285 242,41	1 285 242,41	1 242 085,18	1 242 085,18
Sous-total 1	1 285 242,41	1 285 242,41	1 242 085,18	1 242 085,18
Créances				
Locataires et comptes rattachés	18 899 285,56	18 899 285,56	18 233 394,88	18 233 394,88
Autres créances	8 107 812,99	8 107 812,99	4 222 230,05	4 222 230,05
Provisions pour dépréciation des créances	– 4 892 569,82	– 4 892 569,82	– 4 672 308,86	– 4 672 308,86
Sous-total 2	22 114 528,73	22 114 528,73	17 783 316,07	17 783 316,07

(en €)

	31 décembre 2002		31 décembre 2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	103 895 899,34	103 895 899,34	99 352 659,25	99 352 659,25
Sous-total 3	103 895 899,34	103 895 899,34	99 352 659,25	99 352 659,25
Provisions générales pour risques et charges	- 2 960 976,07	- 2 960 976,07	- 1 577 639,51	- 1 577 639,51
Dettes				
Dettes financières	- 16 569 424,54	- 16 569 424,54	- 17 096 122,17	- 17 096 122,17
Dettes d'exploitation	- 9 772 847,17	- 9 772 847,17	- 7 583 966,13	- 7 583 966,13
Dettes diverses	- 29 828 668,30	- 29 828 668,30	- 34 016 177,20	- 34 016 177,20
sous-total 4	- 56 170 940,01	- 56 170 940,01	- 58 696 265,50	- 58 696 265,50
TOTAL II	68 163 754,40	68 163 754,40	58 104 155,49	58 104 155,49

COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	8 468,00	8 468,00	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 175 427,41	-	907 435,31	-
Produits constatés d'avance	-	-	- 873 450,00	- 873 450,00
TOTAL III	1 183 895,41	8 468,00	33 985,31	- 873 450,00
Capitaux propres comptables	945 726 272,03	-	937 035 563,25	-
Valeur estimée du patrimoine *	-	988 777 434,40	-	995 306 712,64

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels au 31 décembre 2003

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Affectation du résultat 2002	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2003
Capital	828 259 380,00	-	-	828 259 380,00
Capital souscrit	828 259 380,00	-	-	828 259 380,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	83 422 073,74	-	- 1 606 880,24	81 815 193,50
Primes d'émission	58 246 449,39	-	-	58 246 449,39
Primes de fusion	49 815 775,40	-	-	49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 22 351 778,15	-	- 1 639 279,48	- 23 991 057,63
Prélèvement sur prime de fusion	- 2 288 372,90	-	32 399,24	- 2 255 973,66
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 4 363 002,01	-	388 012,53	- 3 974 989,48
Report à nouveau	37 616 757,08	791 063,23	-	38 407 820,31
Résultat de l'exercice	791 063,23	- 791 063,23	- 7 471 841,08	- 7 471 841,08
Résultat de l'exercice 2002	64 146 372,89	- 64 146 372,89	-	-
Résultat de l'exercice 2003	-	-	63 424 881,76	63 424 881,76
Acomptes sur distribution 2002	- 63 355 309,66	63 355 309,66	-	-
Acomptes sur distribution 2003	-	-	- 70 896 722,84	- 70 896 722,84
TOTAL GÉNÉRAL	945 726 272,04	-	- 8 690 708,79	937 035 563,25

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	31 décembre 2002		31 décembre 2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et Constructions Locatives	891 133 018,00	920 754 167,92	891 784 120,32	938 076 007,15
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	635 699 071,54	653 374 167,92	656 991 085,59	687 021 007,15
Commerces	45 983 659,14	50 110 000,00	39 347 091,35	45 750 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	194 129 108,94	202 170 000,00	180 124 765,00	189 845 000,00
Loisirs	15 321 178,38	15 100 000,00	15 321 178,38	15 460 000,00
Agencements installations et Immobilisations en cours	2 850 560,59	-	2 998 302,13	-
TOTAL	893 983 578,59	920 754 167,92	894 782 422,45	938 076 007,15

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2002		31 décembre 2003	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières		39 230 859,42		39 267 212,87
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 866 556,73		17 679 552,41	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 826 669,20		9 078 583,07	
Grosses réparations	6 151 502,63		5 601 283,19	
Autres charges immobilières	7 386 130,86		6 907 794,20	
Charges d'exploitation de la société		18 880 349,81		17 792 205,47
Diverses charges d'exploitation	8 994 744,72		9 020 139,13	
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 099 431,36		1 639 279,48	
Dotations aux provisions d'exploitation	2 911 749,92		1 528 816,08	
Provisions pour créances douteuses	1 037 184,65		1 630 746,38	
Provisions pour grosses réparations	3 837 239,16		3 973 224,40	
Autres charges	–		–	
Charges financières		40 650,61		24 977,59
Charges financières diverses	40 650,61		24 977,59	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
Charges exceptionnelles		209 737,55		213 660,17
Charges exceptionnelles	209 737,55		213 660,17	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	–		–	
TOTAL DES CHARGES		58 361 597,39		57 298 056,10
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		103 678 035,02		103 183 418,71
Loyers	83 469 678,29		84 777 778,86	
Charges facturées	19 866 556,73		17 679 552,42	
Produits annexes	341 800,00		726 087,43	
Autres produits d'exploitation		15 357 150,31		15 335 603,19
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	1 940 883,64		1 851 007,34	
– Provisions pour grosses réparations	6 703 415,00		5 544 224,40	
– Provisions pour risques et charges	1 654 417,13		1 979 005,14	
– Autres	–		368 681,77	
Transfert de charges d'exploitation	4 882 136,24		5 526 420,60	
Autres produits	176 298,30		66 263,94	
Produits financiers		3 090 198,95		2 058 303,09
Produits financiers	3 090 198,95		2 058 303,09	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
Produits exceptionnels		382 586,00		145 612,87
Produits exceptionnels	382 586,00		145 612,87	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
TOTAL DES PRODUITS		122 507 970,28		120 722 937,86
RESULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		64 146 372,89		63 424 881,76

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 2003 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^{er} 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 représentant la quote-part du budget travaux accepté correspondant à trois ans de travaux.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2003-2007) 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.

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés

peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est

déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

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'immeubles

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

Présentation du compte de résultat

Compte tenu du poids très significatif des redevances de charges effectuées en 2003 sur exercices antérieurs, les

comparaisons avec les données 2002 ne présentent pas nécessairement un caractère pertinent.

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 2003

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2003
Immobilisations incorporelles	5 352 212,24	2 286,73	34 685,97	5 319 813,00
Frais de constitution	25 192,64	–	–	25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70	–	–	3 038 646,70
Frais de fusion	2 288 372,90	2 286,73	34 685,97	2 255 973,66
Immobilisations corporelles	893 983 578,14	35 001 679,29	33 590 793,82	895 394 463,61
Terrains et constructions locatives	891 133 017,55	33 326 499,59	32 063 355,66	892 396 161,48
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 850 560,59	1 675 179,70	1 527 438,16	2 998 302,13
Immobilisations financières	1 285 242,41	269 273,11	312 430,34	1 242 085,18
Fonds de roulement sur charges syndics	1 285 242,41	269 273,11	312 430,34	1 242 085,18
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
TOTAL	900 621 032,79	35 273 239,13	33 937 910,13	901 956 361,79

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2003
Immobilisations incorporelles	5 352 212,24	–	32 399,24	5 319 813,00
Frais de constitution	25 192,64	–	–	25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70	–	–	3 038 646,70
Frais de fusion	2 288 372,90	–	32 399,24	2 255 973,66
Immobilisations corporelles	21 841 937,94	2 251 320,64	307 150,84	23 786 107,74
Dépréciation des terrains et constructions locatives	–	612 041,16	–	612 041,16
Travaux locatifs	–	–	–	–
Frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
Frais de notaire	12 305 989,59	–	306 538,29	11 999 451,30
Droits d'enregistrements	6 789 812,94	1 639 279,48	–	8 429 092,42
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	2 746 135,41	–	612,55	2 745 522,86
TOTAL	27 194 150,18	2 251 320,64	339 550,08	29 105 920,74

ÉVOLUTION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2003
Créances douteuses	4 892 569,82	1 630 746,38	1 851 007,34	4 672 308,86
Pertes et charges non récupérables	2 960 976,07	815 394,42	2 198 730,99	1 577 639,51
Travaux de Grosses Réparations	17 456 000,00	3 973 224,40	5 544 224,40	15 885 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances	148 955,92	–	148 955,92	–
TOTAL	25 458 501,81	6 419 365,20	9 742 918,65	22 134 948,37

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

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Situation de clôture au 31 12 2003	Degré d'exigibilité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Dettes financières	16 569 424,54	17 096 122,17	17 096 122,17	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 376 379,47	497 077,10	497 077,10	–
Dettes sur immobilisations	1 785 014,20	384 912,44	384 912,44	–
Autres dettes d'exploitation	5 611 453,50	6 701 976,59	6 701 976,59	–
Dettes aux associés	16 526 579,03	23 903 139,59	23 903 139,59	–
Dettes fiscales	1 310 822,32	1 074 420,97	1 074 420,97	–
Autres dettes diverses	11 991 266,95	9 038 616,64	9 038 616,64	–
TOTAL	56 170 940,01	58 696 265,50	58 696 265,50	–

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

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Situation de clôture au 31 12 2003	Degré de liquidité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	1 285 242,41	1 242 085,18	1 242 085,18	–
Fonds de roulement sur charges	1 285 242,41	1 242 085,18	1 242 085,18	–
Autres créances	–	–	–	–
Créances de l'actif circulant	27 007 098,56	22 455 624,93	22 455 624,93	–
Avances et acomptes	167 858,71	598 747,51	598 747,51	–
Créances locataires	18 899 285,56	18 233 394,88	18 233 394,88	–
Créances fiscales	395 754,01	725 987,44	725 987,44	–
Créances sur cession d'immobilisations	–	–	–	–
Autres créances	7 544 200,28	2 897 495,10	2 897 495,10	–
TOTAL	28 292 340,97	23 697 710,11	23 697 710,11	–

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2002	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2003
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 654 417,13	324 588,01	-	1 979 005,14
Reprises de provisions pour remise en état	-	-	-	-
Reprises de provisions pour grosses réparations	6 703 415,00		1 159 190,60	5 544 224,40
TOTAL	8 357 832,13	324 588,01	1 159 190,60	7 523 229,54
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	59 411,84	202 905,72	-	262 317,56
Impôts fonciers non refacturables	2 082 875,22	159 997,50	-	2 242 872,72
Taxes sur les bureaux	40 112,82	-	40 112,82	-
Taxes sur les ordures ménagères	229 289,00	54 974,77	-	284 263,77
TVA non récupérable	665 543,72	-	716 112,65	-50 568,93
Droit d'enregistrement	2 099 431,36	-	460 151,88	1 639 279,48
Honoraires de relocations	680 260,16	-	234 829,71	445 430,45
Divers	1 529 206,74	554 992,41	-	2 084 199,15
TOTAL	7 386 130,86	972 870,40	1 451 207,06	6 907 794,20
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	6 794 593,18	180 482,85	-	6 975 076,03
Honoraires divers	843 106,02	27 092,09	-	870 198,11
Pertes sur créances irrécouvrables	1 302 303,36	-	181 893,08	1 120 410,28
Divers	54 742,16	-	287,45	54 454,71
TOTAL	8 994 744,72	207 574,94	182 180,53	9 020 139,13
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 129 863,17	-	1 507 242,73	622 620,44
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	3 837 239,16	135 985,24	-	3 973 224,40
TOTAL	5 967 102,33	135 985,24	1 507 242,73	4 595 844,84

Rapport spécial de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, convoquée conformément à l'article XXIII des statuts, nous vous proposons de modifier l'article IX des statuts, relatif à la responsabilité des associés, pour permettre aux parts de SCPI de faire l'objet de démarchage.

La loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003, de Sécurité Financière, publiée au journal Officiel du 2 août 2003, comporte un volet important relatif au démarchage bancaire et financier et réforme en profondeur la réglementation qui régissait jusqu'alors cette activité, en unifiant et codifiant dans le Code Monétaire et Financier les différents régimes juridiques du démarchage.

Parmi les différentes dispositions de cette loi, le nouvel article L 341-10, titre III du Code Monétaire et Financier, énumère les produits et services interdits, de démarchage. Parmi eux, sont cités ceux pour lesquels le démarchage était déjà interdit, et ceux qui sont susceptibles de faire courir un risque à l'épargnant, tels les produits pour lesquels le risque de perte est supérieur au montant de l'apport financier initial.

Les SCPI entrent dans cette dernière catégorie de produits puisque la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de deux fois la fraction du capital qu'il possède dans la société.

Toutefois, le Code Monétaire et Financier prévoit que les SCPI qui auront modifié leurs statuts, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, pour limiter la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, pourront faire l'objet de démarchage.

En conséquence, nous vous proposons de modifier l'article IX des statuts, relatif à la responsabilité des associés, comme suit :

> ARTICLE IX - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS (Ancienne rédaction)

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.

> ARTICLE IX - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS (Nouvelle rédaction)

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions du livre III du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

La Société de gestion,
UNIGER.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2003, la collaboration entre le Conseil et la Société de gestion s'est poursuivie dans le cadre des réunions du Conseil de surveillance et des commissions spécialisées réunies à plusieurs reprises au cours de l'exercice.

Les commissions, qui étaient au nombre de quatre lors de leur mise en place, ont été regroupées autour de 3 thèmes, au début de l'exercice, la pratique démontrant que, certains thèmes se recoupant d'une commission à l'autre, une nouvelle répartition s'imposait.

Désormais les Commissions s'organisent donc autour de trois thèmes : la commission "Asset" (Cessions – Acquisitions – Travaux), la commission "Property" (Gestion - Contentieux) et la commission "Financière – Marché des parts".

L'information communiquée par la Société de gestion dans le cadre de ces réunions a permis au Conseil de surveillance d'assurer sa mission générale de vérifications et de contrôle pendant l'exercice.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2003, et la poursuite de la hausse du prix des parts de la Société sur le marché secondaire. Nous avons également été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende et avons engagé une réflexion avec la Société de gestion ayant abouti au versement, le 20 janvier 2004, d'1 € complémentaire prélevé sur le report à nouveau. En effet, le report à nouveau, constitué au fil des années pour permettre notamment de lisser la distribution, avait atteint près de 7 mois de distribution. Ce versement complémentaire a permis une distribution de 13 € par part en 2004.

Le Commissaire aux comptes présent à toutes les réunions a répondu à toutes les interrogations du Conseil. Globalement, l'année 2003 a fait apparaître un marché de l'immobilier d'entreprise assez actif et un volume de transactions importants malgré la faible croissance économique en France. Pour 2004, annoncée comme une année de stabilisation, sensiblement identique à 2003, la prudence reste de mise.

Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € 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 2002	Exercice 2003	Évolution
Revenus locatifs nets	11,31	11,05	- 2,29 %
Produits financiers bruts (*)	0,57	0,38	- 33,34%
Produits ou charges exceptionnels	- 0,03	+ 0,29	-
Résultat	11,85	11,72	- 1,10 %
Prélèvement sur report à nouveau	-	- 1,38	-
Abondement au report à nouveau	0,15	-	n/a
Dividende	11,56	13**	+ 12,45%
Dividende/PFL versé au Trésor	0,14	0,10	- 28,58%

(*) Certificats de dépôts négociables

(**) Dont versement complémentaire de 1 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau.

> LES REVENUS LOCATIFS ET PRODUITS FINANCIERS BRUTS

Les revenus locatifs nets connaissent une baisse qui s'explique notamment par :

- La constatation en 2003 de charges sur exercices antérieurs suite à la régularisation d'arrêtés de comptes de charges des exercices 2001 et 2002, et ce malgré la progression des revenus locatifs bruts (+1,57%), due à l'amélioration des valeurs locatives lors de la signature de nouveaux baux et aux effets positifs de la politique d'arbitrage (effet d'année pleine des immeubles acquis en 2002) ;
- La baisse des produits financiers (- 33,34%) due à la diminution des encours de trésorerie gérée et à la chute des taux d'intérêts constatée en 2003 (en moyenne 2,30% en 2003).

> LE RÉSULTAT

En conséquence de ce qui précède, le résultat baisse de 1,10%.

> LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2003 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2003 s'est élevé à 12 € par part optant (12,10 € par part non optant), en hausse de 3,81% en 2002. De plus, la Société de gestion a procédé à une distribution complémentaire du report à nouveau de 1 € par part dès janvier 2004.

Après affectation des résultats 2003, le report à nouveau, prélevé de 1,38 € par part, passera de 7,09 € à 5,71 € par part, portant la distribution 2003 à 13 € optant et 13,10 € non optant.

> DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2004

Compte tenu des prévisions de résultat 2004 / 2005, la Société de gestion a décidé, en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le dividende prévisionnel 2004 au même niveau que le dividende définitif courant 2003, soit 12 € par part optant.

> CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2003

À 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 2003, 17 immeubles ont été vendus et 2 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 rendements de la SCPI.

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.

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

> MOUVEMENTS DE PARTS

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

Marché secondaire

Depuis le 1^{er} janvier 2003, 98.779 parts ont été vendues pour un montant global de 15.001.515 €, ce qui représente un prix moyen d'exécution hors frais par part de 151,87 € au 31 décembre 2003 (165,54 € frais inclus), soit un rendement moyen par part optant hors frais de 7,96% (7,3% par part optant frais inclus), si on ne tient compte que de la distribution courante de 12,10 € par part.

Le prix moyen hors frais de la part a progressé (+ 12,86%) entre décembre 2002 et décembre 2003.

Le dernier prix d'exécution hors frais par part s'élève à 158 € au 31 décembre 2003 (172,22 € frais inclus), soit un rendement par part optant hors frais de 7,65% (7,02% par part optant frais inclus) par rapport à la distribution prévisionnelle de 2004.

Gré à gré

2.301 parts ont été échangées pour un montant global de 250.912 €.

> PRIX DES PARTS

La valeur du patrimoine immobilier nette vendeur résultant des expertises fin 2003 est en hausse de 1,88%. La valeur de réalisation s'établit à 183,86 € par part au 31 décembre 2003, en augmentation de 0,66% par rapport à 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.

Pour l'exercice 2003, le montant de ces prestations s'est élevée à 23.898,65 € HT (28.582,79 € TTC).

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 3 646 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 2003 dans le cadre de la SCPI EDISSIMMO et n'a donné lieu à aucune comptabilisation.

Rémunération de la Société de gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2004 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 rappelle la commission perçue par la Société de gestion :

- en cas de cession de parts par son intermédiaire, une commission de 4,20% T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ;
- 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).

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.

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 937.035.563 € soit 173,09 € 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 995.306.712 € soit 183,86 € 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 1.118.664.307 € soit 206,64 € par part.

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.

En l'état actuel de nos informations, nous considérons que la politique d'arbitrage consolidera le niveau actuel du résultat à moyen terme. Nous serons attentifs à ce que les réinvestissements dégagent un taux de rendement satisfaisant intégrant une prime couvrant le risque d'obsolescence inhérent à l'immobilier d'entreprise.

Enfin, nous souhaitons que la Société de gestion poursuive son action pour améliorer l'efficacité des investissements en diminuant le taux de chargement des loyers bruts (réduire les charges non récupérables sur les locataires, les frais généraux, les assurances...) tout en augmentant le taux d'occupation des immeubles. Telles sont les idées maîtresses qui guideront au cours de l'année à venir notre mission de surveillance.

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,
M. Joseph-Pierre MARCHAL**

Rapport spécial du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, la Société de gestion vous propose de modifier l'article IX des statuts relatif à la responsabilité des associés afin de permettre l'application des nouvelles dispositions de la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 relatives au démarchage en matière bancaire et financière.

En effet, au terme du nouvel article L 341-10 du Code Monétaire et Financier, les produits susceptibles de faire courir à l'associé un risque de perte supérieur au montant de l'apport financier initial ne peuvent faire l'objet de démarchage. Or, dans les SCPI, la responsabilité des associés à l'égard des tiers est engagée à hauteur de deux fois la fraction du capital qu'ils possèdent dans la Société.

Ce dispositif prévoit, cependant, que les parts de SCPI pourront faire l'objet de démarchage sous réserve que leurs statuts soient modifiés, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, et limitent la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital de la Société.

En conséquence, il vous est proposé de modifier en ce sens l'article IX des statuts, relatif à la responsabilité des associés.

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

*Le Président du Conseil de surveillance,
M. Joseph-Pierre MARCHAL.*

Rapport général des commissaires aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06) comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;

- L'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Nous avons revu le caractère approprié de ces méthodes comptables et apprécié le caractère raisonnable des modalités retenues pour ces estimations.

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

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 26 mars 2004

Les Commissaires aux Comptes

Mazars & Guérard : Guillaume POTEL
Odile COULAUD

Rapport Spécial du commissaire aux comptes

sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier

Mesdames, Messieurs,

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

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

> 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 2003, a décidé de fixer la rémunération de la Société de gestion, pour l'exercice 2003, 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 2003 en appliquant le taux de 8% aux loyers encaissés et de 3,4% aux produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2003, cette rémunération s'est élevée à 6 975 076,03 euros hors taxes.

Rémunération de la collecte

Uniger perçoit une rémunération de 6,5% hors taxes sur la collecte de chaque exercice prime d'émission incluse, en cas d'augmentation de capital.

Aucune rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2003.

Rémunération d'arbitrages

L'assemblée générale des associés, en date du 10 juin 2003, 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 2003, cette rémunération s'est élevée à 708 002,92 euros hors taxes.

Rémunération sur les transferts de parts

L'assemblée générale des associés, en date du 26 juin 2003, a approuvé la modification de la rémunération de la Société de gestion sur les cessions de parts sans intervention de la Société de gestion. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- *Une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;*
- *Une somme forfaitaire de 38,11 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.*

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.

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 2003, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Paris, le 26 mars 2004

Le commissaire aux comptes

*Mazars & Guérard : Guillaume POTEL
Odile COULAUD*

