

# *Sommaire*

- 2 Organes de gestion et de contrôle
- 3 Chiffres clés et indicateurs de performance 2004
- 4 Rapport de la Société de gestion
- 19 Tableaux annexes
- 22 Situation des investissements au 31 décembre 2004
- 40 État du patrimoine, comptes annuels au 31 décembre 2004
- 44 Règles et méthodes comptables
- 47 Compléments d'informations
- 50 Rapport du Conseil de surveillance
- 54 Rapports du Commissaire aux comptes

# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2004

---

## SOCIÉTÉ DE GESTION : UNIGER

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

<b>Président du Conseil d'Administration :</b>	Michel PELOSOFF
<b>Directeur Général :</b>	Patrick de LATAILLADE
<b>Autres Administrateurs :</b>	Thierry COSTE Pierre d'HAULTFOEUILLE Claude JACQUART Pierre CAMBEFORT SEGESPAR représentée par Jean Yves COLIN VALINTER VI représentée par Hervé JOUBEAUD

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Président :</b>	Joseph-Pierre MARCHAL, Professeur d'Economie et de gestion
<b>Vice-Présidents :</b>	Dominique DEVOS, Notaire René HAMONIC, Cadre de direction bancaire, retraité Roland MEHANI, Cadre supérieur financier
<b>Secrétaire :</b>	Jacques MAURY, Ancien exploitant agricole
<b>Membres :</b>	Alain ALZY, Chef de projet chez Leroy Somer, retraité Michel BAUD, Gendarme en congé de reconversion Christian BOUTHIE, Vétérinaire François CAPES, Expert forestier André COLLIN, Cadre commercial, retraité Jean-Pierre DAVID, Retraité du ministère de l'Équipement 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, retraité Pierre MATHIEU, Assureur Olivier NIEZGODZKI, Ingénieur Conseil

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

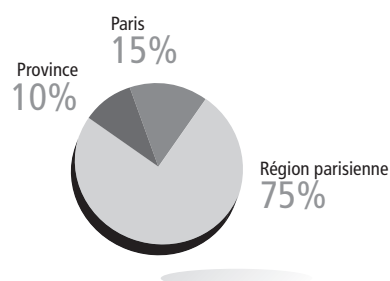
# Chiffres clés

au 31 décembre 2004

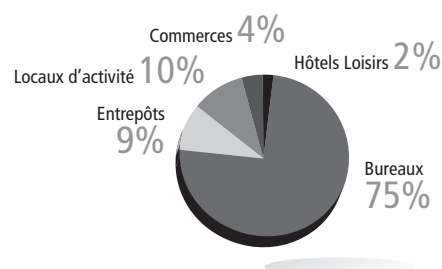
Date de création	1986 (Unipierre IV)
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	1 026 075 515 €
Nombre d'associés	51 159
Nombre d'immeubles	267
Surface du patrimoine	739 214 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	863
Taux d'occupation net	90,80 %
Résultat/part	11,88 €
Dividende/part (hors PFL)	12,00 €
Dividende (y c. PFL)	12,08 €
Report à nouveau/part	5,51 €

après affectation du résultat 2004.

*Répartition du patrimoine*  
valeur vénale par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de gestion

*Madame, Monsieur,*

**Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2004 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.**

**Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2004 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 marché de l'immobilier d'entreprise** (Source Bourdais)

La croissance a bien été au rendez-vous en 2004, en particulier grâce à la vitalité de la consommation et la forte dynamique du crédit.

Toutefois, l'année n'a pas été marquée par une franche reprise et 2005 s'annonce en retrait : la baisse du taux d'épargne qui a permis la relance de la consommation ne peut se prolonger durablement et les entreprises devraient concentrer leurs efforts sur la restauration des marges et des gains de productivité limitant ainsi les embauches.

S'y ajoute " un trou d'air " général dans l'industrie et dans les échanges mondiaux perçu en fin d'année et qui devrait se poursuivre en 2005, surtout dans la zone euro dont la monnaie est pénalisée par son appréciation.

La croissance française devrait ainsi ralentir en 2005, s'établissant à environ 1,7 % contre 2,1 % en 2004, sans bloquer toutefois la reprise de l'emploi.

### > LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE DE FRANCE

**– une demande placée en progression en 2004 :**

Les transactions ont totalisé 1 906 000 m<sup>2</sup> soit une hausse de 12,8% par rapport à la demande placée enregistrée en 2003 (1,7 million de mètres carrés) (source CB Richard Ellis Bourdais).

Près des deux tiers des transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 5000 m<sup>2</sup>.

La demande reste principalement motivée par trois éléments :

- la recherche d'économies sur les loyers (compte tenu de la baisse des valeurs locatives) et de rationalisation des surfaces occupées ;
- les opérations de restructuration et de fusions-acquisitions ;
- la volonté de bénéficier de meilleurs équipements techniques (climatisation, faux planchers...).

**– une offre disponible qui se stabilise :**

**L'offre disponible immédiatement a atteint 3 millions de m<sup>2</sup> fin 2004, soit une faible hausse, 3%, par rapport à la fin 2003 (2,9 millions) (source CBRE Bourdais). Après plusieurs années de progression assez marquée, l'offre tend donc à se stabiliser sous l'effet du dynamisme et de la nature de la demande placée (essentiellement des opérations de rationalisation et non pas par une extension des surfaces). La production de bureaux neufs reste toujours très maîtrisée.**

**Pour ces mêmes raisons, l'offre immédiate devrait rester relativement stable en 2005.**

**– un taux de vacance moyen qui continue à monter légèrement :**

Il atteignait 6,2% fin 2003, et atteint 6,3% fin 2004, du fait de l'importance de l'offre disponible.

**– des valeurs locatives toujours en baisse :**

Compte tenu du niveau assez élevé du taux de vacance, le loyer moyen des immeubles neufs ou restructurés a continué à baisser, de 4%, en 2004, atteignant 296 euros/m<sup>2</sup>/an (source : CB RE Bourdais). Le recul des loyers est toutefois plus limité qu'en 2003 (– 9%). Il s'accompagne toujours d'efforts commerciaux importants (franchise, travaux...) consentis par les bailleurs.

Les valeurs locatives devraient finir par se stabiliser au cours de l'année 2005. Mais une hausse semble très peu probable, compte tenu des évolutions attendues de la demande placée et de l'offre disponible.

### > LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

En Ile de France, sur le marché des entrepôts, la demande placée a été active qui pourrait se situer entre 450 000 et 500 000 m<sup>2</sup>, soit à un niveau identique à celui de 2001.

L'offre immédiate est toujours conséquente et s'élevait à 913 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> octobre. Après des aménagements commerciaux fin 2003 – début 2004, les valeurs locatives se sont ajustées à la baisse depuis quelques mois (une demande aux environs de 500 000 m<sup>2</sup> et une offre immédiate importante de 900 000 m<sup>2</sup>).

En province, on a assisté à un volume de transactions significatif, une offre immédiate stable et de légers ajustements des valeurs locatives.

### > LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

En 2004, les surfaces louées ou acquises par des utilisateurs finaux ont été proches des volumes enregistrés en 2003, soit 650 000 m<sup>2</sup> contre 680 000 m<sup>2</sup>.

L'offre immédiate, quant à elle, est en forte progression avec une augmentation de 25% sur un an. Toutefois, une grande partie des locaux actuellement disponibles sont peu adaptés aux besoins des entreprises, créant ainsi une certaine tension sur le marché et la poursuite de l'ajustement des valeurs locatives, légèrement orientée à la hausse (+ 2% en 2003 et + 1% en 2004).

### > LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 12,1 milliards d'euros en 2004. Ce niveau est très élevé, nettement plus haut que celui atteint en 2003 (9,5 milliards d'euros), et même supérieur au pic de 2001 (source CBRE Bourdais).

Ces investissements concernent essentiellement l'île de France (86% des engagements), dont 30% à Paris et 24% à la Défense. Paris reste avec Londres un des deux leaders en Europe. 84% des investissements portent sur des bureaux (10,2 milliards), 9% concernent des surfaces commerciales et 7% des locaux d'activité et entrepôts.

En 2004, 63,5% des investissements étaient réalisés par des acteurs étrangers, dont 26% par des acquéreurs allemands, les fonds allemands bénéficiant d'une collecte de capitaux importante, 18,5% étaient réalisés par des Nord-Américains et 7% par des Britanniques.

Le taux de rendement net immédiat "prime" atteint 5,30% pour les bureaux (Paris QCA\*). Il est évalué à 5,5% pour les boutiques, 5,75% pour les centres commerciaux, 7,5% pour les entrepôts.

L'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester très dynamique en 2005, du fait de l'importance de la demande des investisseurs.

\* QCA : Quartiers Centraux d'Affaires

\* Aspim : Association des porteurs de parts de SCPI

\* FFSA : Fédération Française des Sociétés d'Assurances

\* AFG : Association Française de Gestion

### > LA COLLECTE DES SCPI

(source IEIF)	2003	2004	Variation
Collecte brute	1026 M€	1152 M€	+ 12%
Collecte nette	824 M€	915 M€	+ 11%
Marché des parts	201 M€	237 M€	+ 18%
Capitalisation	10 473 M€	11 510 M€	+ 9,9%
Nombre de SCPI	143	137	- 4,2%

La collecte nette se répartit entre 180 M€ en SCPI Robien et 735 M€ en SCPI "non fiscales" au lieu de 824 M€ en 2003 : ce recul résulte de la décision des professionnels de limiter la collecte, compte tenu des prix élevés constatés aujourd'hui sur le marché de l'immobilier commercial (bureaux, entreprises, activités, commerces ...).

Au total, 43 SCPI ont ouvert leur capital en 2004, contre 35 en 2003. On a assisté à un rééquilibrage des parts de marché entre les différents acteurs, le groupe UFG revenant à 29,6% (contre 54% en 2003) devant le groupe indépendant SOFIDY, spécialisé dans les murs de boutique avec 16,5%.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 237 M€ contre 201 M€ en 2003, ce qui représente une hausse de près de 18%.

### > L'OPCI (ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER)

Le Sénat a voté, le 14 octobre dernier, un amendement ayant pour objectif d'introduire un article dans la loi n° 2004-1343 dite loi de simplification du droit. Cet article autorise le gouvernement à créer par ordonnance un nouvel instrument financier dit "Organisme de Placement Collectif en Immobilier" et à définir les modalités juridiques de transformation des SCPI en OPCI, à l'exclusion des dispositions fiscales y afférentes (traitées dans le cadre d'une loi de finances).

L'OPCI bénéficierait de la translucidité fiscale. Les épargnants auraient le choix entre deux types d'OPCI, à revenus fonciers ou à revenus de capitaux mobiliers, en fonction de leur préférence en matière fiscale.

Ce projet ambitieux répond au souci de l'Aspim\* de faire évoluer les SCPI vers un statut leur apportant une liquidité améliorée, une plus grande souplesse de gestion et une fiscalité simplifiée.

Les discussions sur ce projet sont engagées par l'Aspim avec la Direction du Trésor, la Direction de la Législation Fiscale (DLF) et l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), ainsi qu'avec les autres intervenants de la place (FFSA, AFG)\*.

Le délai d'adoption de l'ordonnance est de six mois à compter de la promulgation de la loi (intervenue le 9 décembre 2004).

# Les comptes d'Edissimmo

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

(en M€)

	2003	2004	Évolution 2003 / 2004
Recettes locatives (1)	84,965	84,828	+ 0,06%
Produits financiers (2)	2,066	1,570	- 23,99%
Charges Immobilières (3)	8,952	11,016	+ 23,05%
Frais généraux	9,631	8,601	- 10,70%
Dotations nettes aux provisions(4)	4,838	2,242	- 53,65%
Résultat exceptionnel	- 0,184	- 0,123	- 33,10%
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>63,425</b>	<b>64,285</b>	<b>+ 1,36%</b>
<b>Dividende (PFL compris) (5)</b>	<b>70,897</b>	<b>65,376</b>	<b>- 7,79%</b>
dont : dividende "courant"	65,503	65,376	- 0,19%(6)
Valeur des actifs immobiliers hors droits	938,076	975,080	+ 3,94%
Prix de confrontation hors frais au 31 décembre en €/part	158	168	+ 6,33%
Marché des parts - taux de rotation en % de la capitalisation	1,87%	2,21%	+ 18,19%

(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 remise en état 2004

(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) 2003 comportait un dividende complémentaire de 1€/part prélevé sur le Report à Nouveau.

(6) Légère diminution liée à l'assiette des produits financiers.

*N.B. Les encadrés comparatifs suivants entre 2003 et 2004 portent sur les principaux postes du compte de résultat simplifié.*

### > LES PRODUITS

#### Les produits

(en M€)

	2003	2004	Évolution
	87,030	86,738	- 0,34%

En 2004, les loyers facturés se sont élevés à 84,828M€, soit une hausse de 0,06% par rapport à 2003. Les loyers sont donc quasiment identiques à 2003 malgré la hausse des loyers liée aux nouvelles acquisitions et l'augmentation des valeurs locatives lors des relocations qui, bien que plus limitée qu'en 2003, a tout de même encore été constatée en 2004. Ces augmentations sont néanmoins neutralisées par la perte des loyers liée à l'accroissement du vide en 2004.

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 1,570M€ (le taux de rendement moyen des CDN en 2004 s'est établi à 2,04 % en recul par rapport au taux de 2003 qui était de 2,30%) et des produits annexes à hauteur de 0,340M€.

### > LES TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation net a été de 90,80 %. Ce taux était de 92,57 % en 2003.

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 89,01% traduisant un manque à gagner, du fait du vide, de 9,761 M€. Ce taux était de 90,48% en 2003.

### > LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2004, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 56 794 m<sup>2</sup>, ainsi répartis : (contre 50 444 m<sup>2</sup> en 2003)

– *Par nature de locaux :*

Bureaux : 36 977 m<sup>2</sup> Commerces et autres : 1 786 m<sup>2</sup>  
Entrepôts : 6 960 m<sup>2</sup> Activités : 11 071 m<sup>2</sup>

– *Géographiquement :*

Paris - I.D.F : 49 805 m<sup>2</sup> Province : 6 989 m<sup>2</sup>

Les vides les plus significatifs ont concerné quatre immeubles :

– 47-59 rue Sadi Carnot – 92000 NANTERRE : Environnement peu favorable, mise en vente 2005. Le manque à gagner est de 0,540 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 0 %.

– 2 rue de la Belle Etoile – 95500 ROISSY : Secteur sinistré, très peu de demandes. Le manque à gagner est de 0,455 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 0 %.

- 76, avenue Pierre Brossolette-92240 Malakoff : Peu de demande sur ce secteur. Le manque à gagner est de 0,383 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 49%.
- 113 rue de l'Université – 75007 PARIS : Rénovation lourde au 1er semestre 2004, reloué au 01/12/04. Le manque à gagner est de 0,398 M€ avec un taux d'occupation moyen annuel de 5 %.

## > LES BAUX

En 2004, 109 baux nouveaux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des nouveaux baux s'élèvent au total en année pleine à 9,232 M€. Ces loyers traduisent une hausse moyenne de 3% par rapport aux loyers antérieurs.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- 17 rue des Champs Pierreux – 92000 NANTERRE : 1 059 m<sup>2</sup> de bureaux et activités reloués à la Société SINGER moyennant un loyer annuel de 0,147 M€, soit une progression de 21%.
- 9 rue du Val de Fontenay – 94120 FONTENAY SOUS BOIS : 592 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à la BNP-Paribas moyennant un loyer annuel de 0,104 M€, soit une progression de 21%.
- 83 Boulevard Vincent Auriol – 75013 PARIS : 653 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à la Société Minière et Chimique, moyennant un loyer de 0,184 M€, soit une progression de 61%.
- 143, rue Blomet 75 015 Paris: 980 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à Préviate Mutuelle moyennant un loyer annuel de 0,320 M€, soit une progression de 23 %.
- 113 rue de l'Université – 75007 PARIS : 871 m<sup>2</sup> de bureaux reloués au Cabinet d'Avocats Illouz et Associés moyennant un loyer annuel de 0,300 M€, soit une progression de 27%.

S'agissant des renouvellements, 23 baux ont été signés pour un montant de 2,591 M€. Ces loyers n'ont pas été réajustés par rapport aux loyers antérieurs.

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

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

	2003	2004	Évolution
	18,304	19,617	+ 7,17%

### Les charges immobilières (y compris remises en état)

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 et les travaux de remise en état.

Elles sont en augmentation de 27 % cette année et s'élèvent à 11,02 M€.

Cette augmentation est due pour partie à la prise en compte de charges complémentaires du fait de la vacance.

### Les frais de gestion

Ils intègrent notamment :

- 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 6,708 M€ HT, en diminution par rapport à 2003 du fait de la baisse des produits financiers.

**Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI à fin 2004, soit 1 026 075 515 M€, cette commission s'élève à 0,66%.**

- la rémunération des missions d'arbitrage (ventes et acquisitions d'immeubles) autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2004, 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 0,435 M€ HT en diminution de 38% par rapport à 2003.
- les frais divers de gestion pour un montant de 1,307 M€ en diminution de 27% par rapport à 2003 qui intégrait des régularisations de charges antérieures en matière de frais d'assemblées générales notamment.

## > L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

### Les grosses réparations

Dotation aux provisions pour grosses réparations (en M€)

	2003	2004	Évolution
	3,938	2,509	- 36%

La politique de constitution de provisions pour grosses réparations, gage du maintien de la qualité du patrimoine et de son adaptation constante aux attentes des locataires, s'est poursuivie en 2004.

Les prévisions des cinq prochaines années (2005 à 2009) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2004. 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 19,8 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 2004 à 2,509 M€. Les provisions pour grosses réparations figurant au bilan (en M€) évoluent donc ainsi :

Provisions au 31 décembre 2003 :	15,885
Dotation 2004 :	2,509
Reprise 2004 :	2,773
Provisions au 31 décembre 2004 :	15,621

En conformité avec le plan pluriannuel, des dépenses pour grosses réparations ont été réalisées et engagées au cours de l'année à hauteur de 3,930 M€.

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

- 74/80 rue Roque de Fillol – 92800 PUTEAUX : pour un montant de 0,463 M€ (Rénovation du système de climatisation).
- 62/70 rue Tourgueneff – 78380 BOUGIVAL, pour un montant de 0,136 M€ (Ravalement).
- 36 rue du Vieux Moulin – 38240 Meylan, pour un montant de 0,289 M€ (fourniture et pose de garde-corps).

### 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 762 245 €. La vente pourrait se réaliser en 2005.

### Les remises en état

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

	2003	2004	Évolution
	5,014	4,110	-18%

Des travaux de remise en état des locaux (entretien, réfections, adaptation à la demande locative) ont été effectués pour une somme de 4,110 M€, soit 3,238 M€ après récupération auprès des locataires.

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

- 696 rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLAN-COURT, pour un montant de 0,177 M€,
- 113 rue de l'Université – 75007 PARIS, pour un montant de 0,151 M€ (remise en état de bureaux),

– ZAC Parisud – 77127 MELUN SENART, pour un montant de 0,069 M€.

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

	2003	2004	Évolution
	1,663	2,972	+ 78%

Cette augmentation s'explique par la situation exceptionnelle de l'exercice 2003 au cours de laquelle des provisions 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 avaient fait l'objet d'annulation.

## > LES CONTENTIEUX

**Évolution du cumul des créances douteuses** (en M€)

	2003	2004	Évolution
	5,981	6,641	+ 11%

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

	2003	2004	Évolution
	1,631	2,029	+ 24%

**Synthèse des provisions pour créances douteuses** (en M€)

Stock de début d'exercice : 01/01/04	4,672
Dotation de l'année	2,029
Reprise de l'année	1,690
Stock cumulé des provisions au 31/12/2004	5,011

Le cumul des créances douteuses inscrit au bilan s'élève à 6,641 M€ (TTC), soit une hausse de 11% par rapport à 2003.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 2,029 M€.

La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1,690 M€. Au 31 décembre 2004 le montant de la provision figurant au bilan est de 5,011 M€ (soit 75 % 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 2004, 136 dossiers contentieux étaient ouverts (en progression de 20 % par rapport à 2003), dont 14 dossiers supérieurs à 76 225 € (500 000 F).

Les pertes sur créances irrécouvrables (créances anciennes ayant fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité) qui ont été provisionnées lors des exercices antérieurs, s'élèvent à 0,883 M€ (en diminution de 21% par rapport à 2003).

4 dossiers représentent un montant supérieur à 0,050 M€. S'agissant des dotations aux provisions pour charges non

recupérables, par mesure de prudence, la Société de gestion a provisionné les redevances de charges non régularisées à ce jour (soit une provision de 0,575 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, deux procédures significatives :

#### 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.

#### Immeuble Roque de Fillol

Par jugement en date du 17.09.2004, le TGI de Nanterre a condamné la SCPI EDISSIMMO à régler la somme de 261 K€ au locataire DOCUMENTAL (immeuble 74/80, rue Roque de Fillol à Puteaux) pour des problèmes de dysfonctionnement du système de climatisation.

La SCPI EDISSIMMO a interjeté appel de cette décision et mis en cause ses sous-traitants dans le cadre de leur responsabilité civile professionnelle.

## Les résultats

Les résultats		(en M€)	
	2003	2004	Évolution
	63,425	64,285	+1,36%

Le résultat bénéficiaire d'Edissimmo s'est établi à 64,285 M€, soit une augmentation de 1,36%.

#### Synthèse des principales variations :

- Hausse des loyers (+ 0,06 %). L'année 2004 a été marquée par l'accroissement du vide générant un manque à gagner neutralisé par la hausse des valeurs locatives lors des relocations (même si celle-ci a été moins soutenue qu'en 2003) et la prise en compte des loyers à 100 % des immeubles acquis en 2003. La part des loyers (en année pleine) des immeubles acquis en 2003 représentent 3 % des loyers facturés en 2004.
- Baisse des charges non récupérables de l'exercice 2004 hors effet du vide constaté sur certains immeubles et prise en compte de charges sur exercices antérieurs. En effet, si 2004 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 2002 et 2003 pour un montant de 1,654 M€, couvertes par des provisions à hauteur de 0,936 M€,
  - et la prise en charge du coût du vide à hauteur de 2,743 M€ en augmentation par rapport à 2003.
 Après correction de ces charges (charges antérieures et liées au vide) les charges non récupérables 2004 s'établissent à 4,7 M€ soit une diminution de 29 %.
- 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.

- Hausse des travaux de remise en état. Cette évolution s'explique par la situation particulière de 2003 caractérisée par des annulations importantes de provisions de travaux non réalisés du fait notamment des immeubles vendus.
- Baisse des produits financiers émanant des placements en CDN consécutive à la baisse des taux de rendement constatés en 2004.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,96€. Le dividende annuel définitif courant a été fixé à 12 € par part avant PFL, soit 12,08 € après PFL. Rappelons que le dividende 2003 comprenait 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 31 décembre 2004, les réserves de la SCPI passent donc de 30,94 M€, soit 5,71 € par part, à 29,85 M€, soit 5,51 € par part (après distribution du résultat 2004), soit une diminution de 3,50%. En mois de distribution, leur montant reste stable à 5,3 mois de distribution 2005 (estimé à 12,5 €/part PFL compris pour 2005).

	En M€	En € par part
Report à nouveau au 31 décembre 2003	30,936	5,71
Résultat 2004	+ 64,285	+ 11,88
Distribution 2004	- 65,376	- 12,08
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice (31/12/04)	29,845	5,51

## Les expertises

En 2004, la société Bourdais Expertise, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a expertisé 57 immeubles et procédé à l'actualisation des 210 autres.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 975 080 000 €, hors droits, et à 1 033 554 000 € (droits inclus), soit une hausse de + 3,94 % (hors droits).

A périmètre constant la variation représente 3,37 %.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers et les stocks de provisions pour grosses réparations conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2004 de 1 026 075 515 €, soit 189,54 € par part (hausse de + 3,09 %).

### Évolution de la valeur de réalisation

31 décembre 2003	31 décembre 2004	Évolution
995 306 712 €	1 026 075 515 €	+3,09%

## 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.

Cette politique, mise en œuvre en 2004 dans la continuité des années précédentes, vise plusieurs objectifs :

- Renouveler le patrimoine et améliorer sa pérennité
- accroître sa rentabilité nette
- augmenter la taille moyenne des actifs en valeur vénale et réduire la dispersion du patrimoine
- rééquilibrer le portefeuille en remontant la quotité de bureaux
- intégrer si possible des actifs à haut rendement type plates-formes logistiques ou commerces

Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs axes de recherche ont été fixés pour les acquisitions :

- montant annuel d'acquisition d'au moins 30 M€ réparti sur un petit nombre d'opérations
- immeubles à usage de bureaux situés principalement "région parisienne ouest" ou sites tertiaires reconnus en province
- taux de rendement brut des immeubles acquis approchant 7,9%

Concernant les cessions, l'objectif est 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.

### > LES CESSIONS 2004

En 2004, Edissimmo a vendu **18 immeubles ou lots de copropriété** représentant une surface totale de **24 437 m<sup>2</sup>** pour un chiffre d'affaires de **16,231 M€ hors droits**.

Ce montant représente 1,7 % de la valeur vénale du patrimoine d'Edissimmo au 31 décembre 2004.

26% des immeubles vendus étaient à usage d'entrepôt, 65% de bureaux, 6% de commerce et 3% d'habitation.

Ces immeubles étaient situés pour 4,7% dans Paris, pour 20% en province et pour 75,3% en région parisienne.

**Le cumul des cessions depuis 2001 s'élève à 60 immeubles ou lots de copropriété représentant un chiffre d'affaires de 78,57 M€ (soit 8% de la capitalisation d'Edissimmo au 31.12.2004) et 180 000 m<sup>2</sup>.**

**La synthèse des ventes 2004 se trouve en page 12.**

### > LES ACQUISITIONS 2004

En 2004, Edissimmo a acquis **2 immeubles** représentant une surface de 9 057 m<sup>2</sup> de bureaux et 524 m<sup>2</sup> d'archives pour un coût total de **18,288 M€ hors droits**.

Ces deux immeubles sont à usage de bureaux.

**Le cumul des acquisitions depuis 2001 s'élève à 12 immeubles pour un coût hors droits de 96,92 M€ représentant 9,9 % de la capitalisation d'Edissimmo au 31.12.2004 et une surface totale de 46 939 m<sup>2</sup>, soit 6,35 % de la surface totale du patrimoine Edissimmo au 31.12.2004.**

### ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2004 (en €)

Adresse	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Prix d'acquisition droits compris	Prix d'acquisition en € au m <sup>2</sup> Parkings inclus	Loyer brut (HT)	Locataire actuel
106 av Jean Moulin 78170 La Celle Saint-Cloud	5 152 bureaux et 524 archives	24/06/04	10 170 000	10 780 200	1791,8	1 055 000	Multi-locataires
88 av du Général-Leclerc - 92100 Boulogne-Billancourt (1)	3 905 bureaux	20/12/04	8 118 000	8 605 080	2078,9	1 054 000(2)	vacant
<b>Total</b>	<b>9 581</b>		<b>18 288 000</b>	<b>19 385 280</b>		<b>2 109 000</b>	

\* Taux de rendement brut = loyers bruts/Prix d'acquisition droits compris

(1) Le terrain sur lequel est bâti cet immeuble fait l'objet d'un bail à construction venant à échéance en 2013.

Jusqu'à cette date, un loyer annuel est dû par la SCPI pour un montant de 269 043 €.

(2) sur la base du loyer prévisionnel

### Évolution du Patrimoine Edissimmo entre le 31/12/2001 et le 31/12/2004

Les évolutions constatées sur le patrimoine d'Edissimmo traduisent les effets de la politique d'arbitrage initiée depuis 2001 :

- **réduction importante du nombre des immeubles, des locataires et de la surface détenue afin de réduire la dispersion du patrimoine**
- **augmentation de la valeur vénale par actif et par m<sup>2</sup> grâce à l'amélioration qualitative du patrimoine**
- **augmentation régulière des loyers depuis 2001** alors que dans la même période, le loyer moyen constaté pour les bureaux dans Paris QCA et la Défense est en diminution de 18% (loyer moyen de 361 €/m<sup>2</sup> en 2001 contre 296 €/m<sup>2</sup> en 2004).

QCA (quartiers centraux d'affaires)

	2001	2004	
Nombre d'immeubles	301	267	- 11,30 %
Nombre de locataires	1003	863	- 13,96 %
Surface totale	880 101 m <sup>2</sup>	739 214 m <sup>2</sup>	- 16,01 %
Total des loyers facturés	78 500 452 €	84 828 000 €	8,06 %
Valeur vénale	868 388 M€	975 080 M€	12,29 %

La quotité d'immeuble de bureaux dans le patrimoine a augmenté et celle d'entrepôt a diminué. En valeur vénale, les immeubles de bureaux représentent désormais **75 %** du patrimoine.

#### > LES PERSPECTIVES 2005

**Le marché immobilier français traverse une période paradoxale où l'observation de ses seuls fondamentaux ne suffit pas nécessairement à se faire une idée précise de son état réel de santé.** La mondialisation de l'économie et les situations économiques propres aux différents pays sont susceptibles d'interagir entre elles et d'avoir un effet sur les loyers parisiens ou le taux de vacances.

Néanmoins, les fondamentaux de l'économie française ne sont pas mauvais. La France crée de l'emploi, même avec une croissance moindre que ce qui était nécessaire dans le passé (1% contre 2%). Des emplois de plus en plus tertiaires qui favorisent le marché des bureaux où la demande placée devrait se maintenir cette année et dépasser les 2 millions de m<sup>2</sup> en Ile-de-France en 2006. Sur le plan des valeurs locatives, le retournement est attendu plutôt pour 2006, ce qui permettrait de quitter la phase d'ajustement

des loyers que nous venons de traverser. Quant aux investissements, ils devraient être toujours aussi importants mais les produits de qualité sont plus difficiles à trouver.

La politique de renouvellement du patrimoine d'Edissimmo va se poursuivre en 2005.

Des immeubles ont d'ores et déjà été identifiés mais d'autres actifs pourront être vendus sur opportunité en fonction de l'évolution de leur situation locative dans l'intérêt de la société.

La politique d'investissement initiée depuis 2001 sera poursuivie en 2005 dans un marché de l'investissement très tendu avec peu de produits sécurisés en vente, un afflux de capitaux très important vers le secteur de l'immobilier tertiaire et une baisse des taux de rendement.

Les objectifs fixés restent **le renouvellement du patrimoine et l'amélioration de sa pérennité**, ainsi que **l'augmentation de sa rentabilité nette** par l'intégration d'actifs offrant un faible taux de charges non récupérables auprès des locataires (inférieur à 5%).

Le montant total à investir en 2005 devrait être de l'ordre de 50 M€ avec des actifs se situant dans une fourchette de 6 à 30 M€ sans s'interdire d'étudier tout projet de dimension plus importante s'il présente des caractéristiques justifiant de dépasser cette limite.

Les immeubles de bureaux situés dans un secteur tertiaire reconnu de la région parisienne seront privilégiés, sans exclure bien entendu la recherche d'immeubles d'entrepôt, d'activité et de commerce.

Les acquisitions seront situées principalement dans les grandes métropoles régionales (Aix-Marseille, Toulouse, Lyon, Strasbourg...) Lille et Nantes sont des marchés moins prioritaires, la SCPI Edissimmo ayant investi dans ces métropoles en 2001 et 2002.

Cependant, compte tenu de la tension actuelle existant au niveau du marché de l'acquisition – en raison de la forte présence des investisseurs - d'autres villes ou quartiers pourront être retenus si les caractéristiques de la zone et la qualité de l'immeuble et des locataires le justifient et que la rentabilité est plus élevée. La recherche de pérennité et de rentabilité étant l'objectif poursuivi par la Société de gestion en matière d'acquisition.

D'autre part, comme en 2004 avec l'immeuble de l'avenue du Général Leclerc à Boulogne et en 2003 avec l'immeuble de la rue Camille-Desmoulins à Issy-les-Moulineaux, l'acquisition d'immeuble en blanc devant éventuellement être rénové sera étudiée, la prise en compte du risque locatif au moment de l'acquisition permettant en général d'améliorer sensiblement la rentabilité de l'actif.

## SYNTHÈSE DES VENTES RÉALISÉES EN 2004 (en €)

Adresse	Surfaces vendues (en m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de l'acte de vente	Prix net vendeur	Valeur nette comptable	Prélèvement sur prime émission	Valeur d'expertise 2003	Plus ou moins value comptable	Plus ou moins value expertise 2003
<b>Ventes</b>									
Asnières 30 rue de normandie	266	1982	29/04/04	253 854	243 918,43	1 097,50	220 000	8 838,07	33 854
Aulnay La fosse Barbière lot 53	911	1978	30/04/04 ou 5/05/04	360 000	368 032,90	406,67	305 000	- 8439,57	55 000
Toulouse 15 rue de Fondeyre	2777	1984	29/06/04	870 000	792 734,89	3 447,79	820 000	73 817,32	50 000
Montrouge 42 rue Barbès	1450	1977	5/07/04	2 000 000	190 5612,72	609,80	1 920 000	93 777,48	80 000
Val de Reuil 101 rue Grande	1209	1979	7/07/04	174 093,20	335 387,84	1 955,16	210 000	- 163 249,8	- 35 906,80
Lyon 55 rue Baraban lots 15,44,45,46,52,53 et 54	432	1977	15/07/04	255 266	256 404,20	304,71	250 000	- 1 442,91	5 266
Avoriaz Les Fontaines Blanches	174	1982	05/05/04	385 482	227 879,20	-	Vente partielle	157 602,48	
Péricentre 2 - Caen 43-45 Av de la Côte de Nacre	1137	1977	10/08/04	533 209,60	564 061,36	2 564,96	530 000	- 33 416,72	3 209,60
Lyon 55 rue Baraban lots 131,17,18,41, 42,43,48,49,50	297	1977	27/08/04	148 518,84	196 469,72	233,49	170 000	- 48 184,81	- 21 481,60
Aulnay la Fosse Barbière lots 33 et 35	2649	1978	31/08/04	867 708	920 082,26	1 016,66	885 000	- 53 390,92	- 17 292
Nanterre 74 rue Pablo Picasso	1136	1978	01/09/04	501 192,11	579 306,27	1 676,93	420 000	- 79 791,09	81 192,11
Bourg la Reine 29-31 av du Gal Leclerc lot 502	114	1983	07/09/04	155 000	141 082,14	368,25	150 000	13 549,61	5 000
Gonesse Bât 1-7 rue ampère	1633	1978	8/07/04	800 000	634 187,91	1 690,76	670 000	164 121,33	130 000
Noyelle-godault Chemin de Quiery	1000	1983	15/07/04	700 000	425 332,76	1 143,36	680 000	273 523,88	20 000
Rosny sous Bois 89 Bd Alsace-Lorraine	6270	1977	07/10/04	2 147 376	2 256 245,46	3 048,99	2 170 000	- 11 1918,45	- 22 624
Cergy-pontoise Centre commercial des 3 Fontaines (lot 2540)	263	1978	26/10/04	140 000	211 471,55	363,47	135 000	- 71 835,02	5 000
Levallois Perret 4 rue de la gare	2557	1979	18/10/04	4 900 000	3 823 754,61	2 601,17	4 850 000	1 073 644,22	50 000
16 rue jean-jacques Rousseau à PARIS	162	1980	17/12/04	770 000	472 591,95		514 000	297 408,05	256 000
Avoriaz Les Fontaines Blanches		1982	28/10/04	65 814	38 906,26		Vente partielle	26 907,74	
<b>Total des ventes hors ventes partielles</b>				<b>15 576 217,31</b>	<b>14 126 659,29</b>	<b>22 529,67</b>	<b>14 899 000</b>	<b>1 611 520,89</b>	<b>677 217,31</b>
<b>Total des ventes</b>				<b>16 027 513,31</b>	<b>14 393 462,75</b>	<b>22 529,67</b>		<b>1 611 520,89</b>	
<b>Promesses de vente</b>									
20/22 rue Roger Salengro 77 Villeparisis	NS**	1981	PV	1 525 000	869 000		1 520 000		5 000
Orly 15 rue des Arpents (indivision)	6 500	1979	PV	750 000	1 342 000		700 000		50 000
Paris 39 rue de grange aux belles	158	1978	PV	270 000	211 000		220 000		50 000
<b>Total des promesses de ventes</b>	<b>6 658</b>			<b>2 545 000</b>	<b>2 422 000</b>		<b>2 440 000</b>		
<b>Total général</b>				<b>18 572 513,31</b>	<b>16 815 462,75</b>	<b>22 569,67</b>		<b>1 611 520,89</b>	<b>782 217,31</b>

\* 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, obsolescents et vacants, ont d'ores et déjà été démolis.

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 louer, - 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 d'immeubles particulièrement susceptibles de se trouver dans de telles situations. Celles-ci devraient donc être à l'avenir de plus en plus rares.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 €.

## Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de vente, les transactions s'effectuent alors à 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<sup>e</sup> trimestre 2002**).

En 2004, 117 933 parts ont ainsi été échangées pour un volume 19,5 M€ soit une augmentation de 19,4% en nombre de parts échangées et de 30% en volume.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2004 et s'élève à 168 € hors frais au 31/12/2004.

Le prix moyen hors frais a en effet progressé de 6,33% passant de 158 € en décembre 2003 à 168 € prix d'exécution hors frais en décembre 2004. La progression avait déjà été de 12,9% entre 2001 et 2002 et de 12,86% entre 2002 et 2003.

A ce prix et par rapport à la distribution ( PFL inclus et hors versement exceptionnel du report à nouveau ), le rendement représente 7,14% hors frais et 6,55% frais inclus.

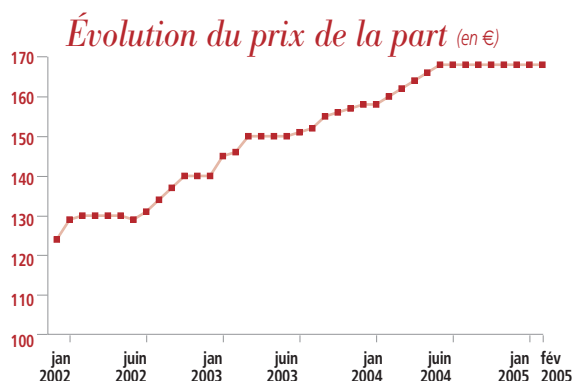
Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 472 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2004, tous marchés confondus, à 119 405 parts, soit 2,21% de la capitalisation contre 1,87% en 2003.

	(en €)			
	2002	2003	2004	Évolution 03/04
Marché des parts (1)				
– de janvier à août	10 766 500			
– de septembre à décembre	4 289 320			
<b>Total</b>	<b>15 055 820</b>	<b>15 001 515</b>	<b>19 545 842</b>	<b>+ 30,29 %</b>
Gré à gré	418 042	250 912	200 204	- 20,21 %
<b>Total</b>	<b>15 473 862</b>	<b>15 252 427</b>	<b>19 746 046</b>	<b>+ 29,46 %</b>

(1) Marché de confrontation à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2002

Au 31 décembre 2004, les parts en attente de vente représentent 15 516 parts (0,29 % de la capitalisation) et les demandes d'achat représentent 1 419 parts (0,03 % de la capitalisation).

Le dernier prix d'exécution (valeur février 2005) s'élève à 168 € par part hors frais et offre un rendement (hors frais) sur la base du dividende provisoire 2005 PFL inclus, de 7,44 % (hors PFL) et de 6,82 % frais compris.



## Les perspectives

Uniger va poursuivre les actions déjà engagées, tant au niveau de la gestion des immeubles que de la politique de cession 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 2005, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de surveillance et compte-tenu des perspectives 2005, de maintenir le dividende à 12 € par part (optant au PFL) et de procéder à un versement complémentaire exceptionnel de 1 € par part par prélèvement sur le Report à Nouveau, le ramenant à 4 mois de distribution 2005 (hors versement exceptionnel).

## La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 21 février 2005, comportant, outre votre IFU, une notice explicative. Ce document répond aux exigences de la réglementation et indique à quel endroit reporter les revenus sur les imprimés délivrés par l'administration fiscale.

### > RÉGIME D'IMPOSITION DES REVENUS DES SCPI

#### La translucidité fiscale

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

Chaque associé de la SCPI est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société,

- soit de l'impôt sur le revenu s'il s'agit de personnes physiques ou de personnes morales soumises à l'IRPP,
- soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Pour ce faire, la société de gestion effectue une double détermination du résultat des associés (impôt sur le revenu et BIC), de manière à permettre aux associés personnes morales de prendre en compte au niveau du récapitulatif fiscal qui lui est communiqué le revenu imposable calculé selon sa catégorie fiscale.

### 1 - LES ASSOCIÉS SOUMIS À L'IMPÔT

#### SUR LE REVENU DES PERSONNES PHYSIQUES

##### A - Les revenus imposables sont déterminés :

- au titre des loyers encaissés provenant des immeubles de la SCPI : l'associé est imposé dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.
- au titre des produits de trésorerie, correspondant aux excédents de trésorerie placés par la SCPI en certificats

de dépôt : l'associé est imposé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Pour ces produits, l'associé est imposé :

- soit à l'impôt sur le revenu, selon sa tranche d'imposition
- soit sur demande expresse auprès de la société de gestion selon le régime du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) (dernier taux publié 27 %).

##### B - Le rapport entre le dividende versé et le revenu imposable

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.

L'article 49 de la loi 2004 du 30/12/2004 a simplifié, à compter de l'imposition des revenus fonciers 2004, les règles de détermination des revenus fonciers :

- d'une part, en supprimant la possibilité de déduire les dépenses incombant normalement aux locataires et acquittées par le propriétaire et parallèlement en n'imposant plus les remboursements de ces dépenses par le locataire (en autorisant tout de même les bailleurs à déduire au titre de l'année de départ du locataire, les charges récupérables mais non récupérées)
- d'autre part, en prévoyant une déduction des provisions pour charges versées par les copropriétaires bailleurs et leur régularisation l'année suivante.

L'une des conséquences de cette nouvelle disposition est que la déduction forfaitaire de 14 % est désormais pratiquée sur le montant des recettes brutes uniquement.

### > PLUS OU MOINS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ

(associés personnes physiques)

La loi de finances pour 2004 a profondément réformé le régime de déclaration et d'imposition des plus-values immobilières des particuliers (articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts).

– Une imposition ponctuelle

L'imposition s'établit lors de chaque cession et non plus annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur au lieu d'être acquitté l'année suivante par le vendeur).

En conséquence, la société de gestion ne communique plus à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

– Un paiement immédiat de l'impôt le jour de la vente

L'impôt est désormais acquitté immédiatement au moment de la vente, 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 le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

– De nouvelles contraintes pour le notaire et la société de gestion

Le notaire de la vente doit effectuer un paiement immédiat du montant de la plus-value calculée selon la durée de détention de l'immeuble et compte tenu des abattements spécifiques sur le prix versé au vendeur. Cet impôt est calculé par le notaire sur la base des informations transmises par la société de gestion en vue de la ventilation de l'impôt entre les associés.

– Le montant de l'impôt

La plus value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 16 % augmenté de 11 % de prélèvements sociaux, soit un taux global de 27 %).

– L'exonération tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 15 ans de détention (au lieu de 22 ans dans l'ancien dispositif),

– Un abattement ponctuel de 1000 € applicable opération par opération à savoir, sur le prix de la cession de l'immeuble et non associé par associé (abattement qui remplace l'abattement annuel de 915 € dans l'ancien dispositif),

– Exonération d'imposition pour toute cession immobilière dont le prix de cession est inférieur ou égal à

15 000 € (remplace l'ancien seuil annuel de 4 600 € qui visait tant les cessions d'immeubles que de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de cessions de parts.

– Le calcul des plus-values est établi par la société de gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé. Il est cependant précisé que conformément à la position de l'administration, les exonérations personnelles applicables en cas de cession d'immeubles en direct aux contribuables titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité ne sont pas applicables aux associés des sociétés.

#### **Régime micro-foncier**

Depuis l'imposition des revenus 2003 (vote de la Loi de Finances pour 2004), vous pouvez, en votre qualité de détenteur de parts de SCPI ou de Groupement foncier, bénéficier de l'option au régime Micro Foncier (parts de sociétés autres que celles visées à l'article 1655 ter).

**Le bénéfice de la mesure est légalement restreint aux détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées par ailleurs propriétaires d'un immeuble donné en location nue.**

**Si vous possédez des parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN) vous ne pouvez globalement bénéficier du régime simplifié du micro foncier.**

Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 40 % sur les revenus fonciers bruts.

La limite de 15 000 € est appréciée en intégrant le montant du revenu foncier brut figurant sur l'IFU aux autres revenus fonciers bruts des propriétés détenues en direct. *Attention : Si vous êtes placé de droit sous le régime micro-foncier et que vous décidez d'opter pour l'imposition au régime réel, dans ce cas l'option au régime réel est irrévocable pour une durée de trois ans.*

## **2 - LES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

### **A - Les revenus**

Pour cette catégorie d'associés, la société de gestion communique un récapitulatif fiscal dû de leur revenu imposable calculé selon leur catégorie fiscale (BIC / IS ou IR).

- Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés :

Ces associés prennent en compte la quote-part de résultat fiscal et de produits financiers.

- Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés :

Il s'agit des organismes sans but lucratif (qui bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096) et des sociétés de personnes pour lesquelles l'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

#### **B - Les plus-values**

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court

terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

- La société de gestion communique pour ces dernières la quote-part de plus-value professionnelle constatée au terme de l'exercice.

- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

#### **Fiscalité pour 1 part :**

Résultat	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers nets	Produits financiers
11,88 €	12,08 €	10,54 €	10,25 €	0,29 €

## **Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Edissimmo**

La Société de gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour EDISSIMMO, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3).

### **> 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 : Commission "Cessions – Acquisitions – Travaux", Commission "Gestion et Contentieux" ; 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'activité de la société. La synthèse des travaux de la Commission est diffusée à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

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'acquisitions.

## TEXTES DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE

### Les références propres à Uniger sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier
- Le Titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

## > 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. Ce dispositif et ces procédures comportent toutefois les limites inhérentes à tout dispositif de contrôle interne.

### 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 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<sup>er</sup>" et "2<sup>e</sup>" degrés) et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> degré : inspection générale Groupe).

#### Pilotage du dispositif

Le "Responsable du Contrôle Interne", directement rattaché au Directeur Compliance-Déontologie de CAAM\* 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.

\* Crédit Agricole Asset Management

### Description synthétique du dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques auxquels est soumise l'entreprise

#### Dispositif de contrôle interne général

Au sein des services, des manuels de procédures 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 de la réglementation AMF 94-05, à CA Immobilier, filiale d'UNIFICA (Groupe CA sa), cette délégation est régie par un mandat et des cahiers des charges qui définissent avec précision les attributions déléguées et les procédures de décision, de contrôle et de reporting qui s'y rapportent.

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'informations, 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'ASPIM pour les SCPI.
- UNIGER s'est engagé dans la mise en œuvre du Programme Renforcé de Contrôle de la Conformité sur la base des procédures CA sa, dans le cadre des décisions de la CB du 24/07/03.

#### 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 CA Immobilier.

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 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 comptable constitué d'un premier degré par les équipes Comptabilité et d'un deuxième degré assuré par le Responsable du service Comptabilité.

## VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

### Valeurs de la société au 31 décembre 2004

Valeur comptable	936 460 599
Valeur de réalisation	1 026 075 515
Valeur de reconstitution	1 153 776 311

### Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2004

Valeur comptable	172,99
Valeur de réalisation	189,54
Valeur de reconstitution	213,13

## RAPPEL 2003

(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 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)

	2002	2003	2004
Dividende versé au titre de l'année après PFL	11,56	13,00	12,00
Dividende / PFL versé au Trésor	0,14	0,10	0,08
Report à nouveau cumulé (1)	6,95	7,09	5,71
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles (2)	- 0,81	- 0,73	- 0,44

(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	-
Commissions perçues par la société de gestion au titre des souscriptions	-
Nombre de parts au 31 décembre	5 413 460

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(en €)

	Exercice 2003	Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)	Exercice 2004	Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)
Nombre de parts cédées	98 779			117 933		
Demandes de cessions en attente	15 063			15 516		
Offres d'achat en attente	6 504			1 419		
Moyenne des prix moyens nets vendeurs (3)	151,86	7,96 %	7,90%	165,37	7,25 %	7,30 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	158,00	7,65 %	7,59%	168	7,14 %	7,19 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	172,22	7,03 %	6,97%	183,12	6,55 %	6,60 %
Dernier prix d'exécution hors frais ( février n+1)	160	7,55%	7,50%	168	7,44 %	7,47 %
Dernier prix d'exécution frais inclus ( février n+1)	174,4	6,92%	6,88%	183,12	6,82 %	6,86 %

(1) Calculé sur la base de la distribution de l'exercice ( part non optant PFL et hors distribution exceptionnelle de 1€ par part pour 2003) pour le prix au 31/12 et la distribution provisoire de l'exercice N+1 (part non optant PFL) pour le prix de février N+1.

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 de l'exercice ( part optant PFL hors distribution exceptionnelle de 1 € par part en 2003) pour le prix au 31/12 et la distribution provisoire de l'exercice N+1 (part optant PFL) pour le prix de février N+1.

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

## EMPLOI DES FONDS

(en milliers d'€)

	31-12-03	Durant l'année	31-12-04
<b>Fonds collectés</b>	<b>+ 998 923</b>		<b>+ 998 923</b>
+ valeur comptable nette des immobilisations cédées (1)	142 068	14 393	156 461
– commissions de souscription	– 55 451		– 55 451
– achat d'immeubles	– 1 036 850	20 597	1 057 447
– engagements hors bilan (2)	–		
– frais d'acquisition (non récupérable)	– 20 428	632	– 21 060
– frais de constitution	–		0
– frais d'augmentation de capital	– 3 063		– 3 063
– frais de fusion	– 2 255		– 2 255
– TVA non récupérable sur immobilisation (3)	– 2 746	50	– 2 696
– Régularisation de pro rata de TVA	– 82		
+ plus ou moins-value de cession d'immeubles	– 3 975	1 612	– 2 363
– frais de commercialisation	– 907	142	– 1 049
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>15 316</b>	<b>5 326</b>	<b>9 990</b>

(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 €)

	Edissimmo pro forma 01-01-01 <sup>(*)</sup>	% du total des revenus	Edissimmo 2001	% du total des revenus	Edissimmo 2002	% du total des revenus	Edissimmo 2003	% du total des revenus	Edissimmo 2004	% du total des revenus
<b>Nombre de parts en jouissance</b>	<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>		<b>5 413 460</b>	
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	14,03	82,95	14,50	93,33	15,42	96,24	15,66	97,7	15,57	98,04
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire (1)	0,84	4,94	0,92	5,91	0,57	3,58	0,38	2,38	0,29	1,83
Produits divers (2)	2,05	12,11	0,12	0,75	0,03	0,18	-0,01	0,63	0,02	0,14
<b>Total des revenus</b>	<b>16,92</b>	<b>100,00</b>	<b>15,54</b>	<b>100</b>	<b>16,02</b>	<b>100,00</b>	<b>16,03</b>	<b>100,00</b>	<b>15,88</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	1,11	6,56	1,26	8,12	1,37	8,56	1,42	8,85	1,32	8,31
Autres frais de gestion	0,39	2,31	0,45	2,88	0,12	0,78	0,22	1,39	0,13	0,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,18	7,00	1,33	8,58	2,08	12,98	1,80	11,25	1,78	11,23
Charges locatives non récupérées	0,80	4,75	0,80	5,15	0,98	6,15	1,03	6,4	0,71	4,48
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,49</b>	<b>20,61</b>	<b>3,84</b>	<b>24,74</b>	<b>4,56</b>	<b>28,46</b>	<b>4,47</b>	<b>27,9</b>	<b>3,95</b>	<b>24,85</b>
<b>Provisions nettes (3)</b>										
- Pour travaux	0,42	2,48	0,19	1,22	-0,53	-3,3	-0,29	-1,81	-0,05	-0,31
- Autres	0,56	3,30	0,18	1,16	0,14	0,88	0,13	0,82	0,11	0,69
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,98</b>	<b>5,78</b>	<b>0,37</b>	<b>2,38</b>	<b>-0,39</b>	<b>-2,43</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>0,38</b>
<b>Total des charges</b>	<b>4,47</b>	<b>26,40</b>	<b>4,21</b>	<b>27,12</b>	<b>4,17</b>	<b>26,04</b>	<b>4,31</b>	<b>27,00</b>	<b>4,01</b>	<b>25,23</b>
<b>Résultat = Total Revenus</b>										
- Total Charges	12,45	73,60	11,32	72,88	11,82	73,79	11,72	73,09	11,88	74,77
<b>Résultat courant</b>	<b>10,60</b>	<b>62,67</b>	<b>11,29</b>	<b>72,66</b>	<b>11,85</b>	<b>73,96</b>	<b>11,73</b>	<b>73,17</b>	<b>11,85</b>	<b>74,63</b>
Variation report à nouveau (4)	0,82	4,86	0,57	3,65	0,57	3,54	0,15	1	-1,38	-8,69
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,63	68,74	10,76	69,23	11,70	73,05	13,10	81,70	12,08	76,04
<b>Revenus distribués après prélèvement libératoire</b>	<b>11,41</b>	<b>67,48</b>	<b>10,52</b>	<b>67,71</b>	<b>11,56</b>	<b>72,16</b>	<b>13</b>	<b>81,1</b>	<b>12,00</b>	<b>75,56</b>

(\*) Cumul 2000 des cinq Unipierre.

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

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

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

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

## Situation des investissements

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1053	8/10 rue Bertin Poirée 75001 - Paris	28/03/1977	1900	Bureaux	245	569	630 V	40
1264	8 rue de la Vrillière 75001 - Paris	24/03/1980	1830	Bureaux Commerces Archives	277 218 177	1 555	1 750 A	100
1492	31 Av. de l'Opéra 75001 - Paris	17/11/1986	1987	Commerces Bureaux	894 408	6 154	6 460 A	390
1287	86/90 rue Notre Dame de Nazareth 75003 - Paris	29/10/1980	1910	Bureaux	1 900	3 110	3 680 A	220
1293	5 rue du Vertbois 75003 - Paris	01/12/1980	1976	Bureaux Archives 18 Parkings	734 507	1 829	2 160 A	130
1613	52 bld de Sébastopol 75003 - Paris	19/03/1987	1900	Bureaux Commerces Archives 55 Parkings	2 059 371 136	13 749	7 990 V	480
1073	21 rue Rollin 75005 - Paris	16/12/1977	1966	Activités Bureaux 2 Parkings	214 122	747	900 A	50
1226	7/9 rue Geoffroy Saint Hilaire 75005 - Paris	05/12/1978	1977	Bureaux Commerces 8 Parkings	425 97	1 262	1 810 A	110
1454	113 rue de l'Université 75007 - Paris	20/07/1984	1985	Bureaux	871	3 156	4 860 A	290
1006	61 rue de Ponthieu 75008 - Paris	31/01/1975	1970	Bureaux	548	2 128	2 450 A	150
1036	1 rue Magellan 75008 - Paris	01/09/1976	1905	Bureaux	250	1 433	1 580 A	90
1043	40 rue François 1 <sup>er</sup> 75008 - Paris	30/12/1976	1900	Bureaux	524	2 531	2 850 A	170
1063	11 rue de Berri 75008 - Paris	29/09/1977	1974	Commerces	278	1 220	1 390 V	80
1235	9 rue Quentin Bauchart 75008 - Paris	01/01/1979	1880	Bureaux	140	762	810 A	50
1283	17 rue Jean Mermoz 75008 - Paris	24/11/1980	1900	Bureaux	142	561	610 V	40
1440	13/17 rue Chateaubriand 75008 - Paris	23/12/1982	1982	Bureaux 2 Parkings	428	1 576	1 960 A	120
1491	8 rue Magellan 75008 - Paris	05/08/1986	1986	Bureaux Archives	358 6	1 064	1 420 V	80

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1425	4/8 bld de la Madeleine 75009 - Paris	23/12/1981	1880	Bureaux Commerces	469 30	1 829	2 500 A	150
1446	67/69 rue de Douai 75009 - Paris	30/06/1983	1982	Activités Commerces	1 213 90	2 794	3 470 V	210
1001	221 rue Lafayette 75010 - Paris	28/06/1974	1974	Bureaux 6 Parkings	338	473	580 A	30
1070	19 rue des Petites-Écuries 75010 - Paris	30/11/1975	1977	Activités 5 Parkings	2 353	1 631	1 750 A	110
1231	39 rue de la Grange-aux-Belles 75010 - Paris	28/12/1978	1974	Entrepôts Bureaux	370 165	412	450 V	30
1232	7/9 rue des Petites-Écuries 75010 - Paris	28/12/1978	1880	Activités Commerces 60 Parkings	3 196 1 468	4 955	5 950 A	360
1207	18 Av. Parmentier 75011 - Paris	02/06/1978	1900	Bureaux	2 288	3 278	4 030 A	240
1059	19 rue Erard 75012 - Paris	22/06/1977	1974	Bureaux 20 Parkings	1 196	1 723	2 040 A	120
1004	60 rue du Dessous-des-Berges 75013 - Paris	17/12/1974	1974	Bureaux	144	213	270 A	20
1027	Tour Onyx 10 rue Vandrezanne 75013 - Paris	19/03/1976	1975	Bureaux 10 Parkings	808	1 082	1 670 A	100
1031	83/85 Bld Vincent Auriol 75013 - Paris	30/03/1976	1974	Bureaux Archives 32 Parkings	2 160 110	4 528	5 640 A	340
1208	10 rue du Champs de l'Alouette 75013 - Paris	02/06/1978	1930	Commerces	6 364	4 375	6 740 V	400
1245	24 rue Charcot 75013 - Paris	11/06/1979	1976	Bureaux Archives 12 Parkings	500 80	808	1 010 V	60
1403	27 rue du Dessous-des-Berges 75013 - Paris	01/12/1980	1970	Bureaux Archives 9 Parkings	778 90	1 082	1 310 A	80
1732	31/35 rue Froidevaux 75014 - Paris	29/10/1990	1992	Bureaux Activités 31 Parkings	690 100	3 354	3 460 A	210
1052	173/175 rue de la Croix-Nivert 75015 - Paris	22/03/1977	1973	Bureaux 3 Parkings	990	2 089	2 250 A	140
1080	38bis rue des Entrepreneurs 75015 - Paris	07/04/1978	1974	Bureaux 7 Parkings	677	1 494	1 750 V	100
1211	374/376 rue de Vaugirard 75015 - Paris	29/06/1978	1972	Bureaux 5 Parkings	239	640	690 A	40
1422	330 rue de Vaugirard 75015 - Paris	23/06/1981	1980	HOTELS et LOISIRS Commerces	1 624 650	4 391	4 980 A	300

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1426	365 rue de Vaugirard 75015 - Paris	28/01/1982	1980	Bureaux 10 Parkings	706	935	1 080 A	70
1459	18/22 rue de l'Armorique 75015 - Paris	11/12/1984	1978	Bureaux Archives 2 Parkings	168 35	488	540 A	30
1639	143 rue Blomet 75015 - Paris	27/07/1988	1989	Bureaux Archives 48 Parkings	2 654 210	11 777	10 780 A	650
1734	15 square Max Hymans 75015 - Paris	04/03/1991	1967	Bureaux 25 Parkings	2 040	11 312	13 030 A	780
1822	24/26 rue du Cotentin 75015 - Paris	24/06/1992	1974	Bureaux Archives 44 Parkings	436 47	1 877	2 180 V	130
1288	96 bis rue du Ranelagh 75016 - Paris	29/10/1980	1905	Bureaux	972	2 285	2 540 A	150
1423	7 rue Louis David 75016 - Paris	09/07/1981	1969	Bureaux 6 Parkings	810	1 464	1 600 A	100
1456	103/103 Bis rue Lauriston 75016 - Paris	30/11/1984	1983	Bureaux	718	1 464	1 630 A	100
1473	27 rue Duret 75016 - Paris	18/06/1985	1985	Bureaux	725	2 089	2 380 V	140
1050	141/143 Av. de Wagram 75017 - Paris	17/03/1977	1977	Commerces Archives 2 Parkings	418 48	851	1 000 A	60
1060	116 Bld Malesherbes 75017 - Paris	17/07/1977	1972	Commerces 2 Parkings	240	419	550 A	30
1251	94 Av. de Villiers 75017 - Paris	02/08/1979	1883	Bureaux Archives	1 394 166	4 025	6 040 V	360
1252	24 rue Eugène Flachet 75017 - Paris	02/08/1979	1883	Bureaux	346	1 433	1 750 A	100
1418	111 rue Cardinet 75017 - Paris	20/05/1981	1930	Bureaux Archives 18 Parkings	1 983 16	5 854	6 340 A	380
1038	8 ter rue de Boucry 75018 - Paris	09/11/1976	1975	Bureaux Archives 4 Parkings	396 38	442	510 V	30
1054	203 rue Ordener 75018 - Paris	13/05/1977	1964	Commerces Archives Bureaux	4 240 102 80	1 875	2 530 A	150
1020	171/173 Av. J. Jaurès 75019 - Paris	25/11/1975	1975	Commerces 3 Parkings	351	451	514 V	31
1212	40 rue Mathis 75019 - Paris	07/07/1978	1930	Entrepôts Bureaux	1 031 91	559	720 A	40
<b>Sous Total Paris</b>				<b>54 immeubles</b>	<b>61 970</b>	<b>134 156</b>	<b>149 564</b>	<b>8 961</b>

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1202	49/51 Av. Thiers 77000 - Melun	06/04/1978	1978	Bureaux 8 parkings	498	549	560 V	30
1230	16 bld Chamblain 77000 - Melun	28/12/1978	1977	Bureaux 17 Parkings	551	427	560 V	30
1089	ZAC Parisud Bld d'Italie 77127 - Melun Senart	18/05/1990	1990	Entrepôts Bureaux	13 750 302	7 575	6 160 A	370
1014	CC 4 vents 28 bis rue du Gal Leclerc 77170 - Brie-Compte-Robert	22/07/1975	1972	Commerces	1 880	976	1 150 V	70
1095	Villa Parc 12 rue Lech Walesa 77185 -Lognes	04/07/1991	1991	Activités Bureaux 16 Parkings	514 491	762	910 V	50
1618	zac du Mandinet 77200 -Lognes	09/06/1987	1987	Bureaux 49 Parkings	2 655	2 859	2 340 A	140
1421	20/22 rue Roger Salengro 77270 - Villeparisis	23/09/1991	1975	Entrepôts Commerces	6 730 760	869	1 520 A	90
1414	CC Pablo Picasso 77380 - Combs-la-Ville	03/09/1981	1981	Commerces	2 046	1 707	2 000 A	120
1296	rue Léon Jouhaux 77420 - Croissy-Beaubourg	07/04/1983	1983	Entrepôts 44 Parkings	4 760	2 180	2 480 A	150
1616	45 grande allée 12 février 1934 77420 - Noisiel	27/04/1987	1987	Bureaux 39 Parkings	1 701	2 058	1 290 A	80
1072	10 rue André Chenier 78000 - Versailles	15/12/1977	1968	Commerces 3 Parkings	1 346	686	760 V	50
1224	30/32 rue Jean Mermoz 78000 - Versailles	09/11/1978	1980	Bureaux 54 Parkings	1 061	1 631	1 740 A	100
1484	93 rue des Chantiers 78000 - Versailles	12/12/1985	1986	Bureaux 39 Parkings	1 083	1 646	1 880 A	110
1635	7 rue Jean Mermoz 78000 - Versailles	03/05/1988	1989	Bureaux 75 Parkings	1 810	5 762	5 960 A	360
1607	18/26 rue des Gaudines 78100 - Saint-Germain-en-Laye	29/11/1986	1988	Bureaux 169 Parkings	4 477	7 619	6 560 A	390
1411	6 impasse Latécoère 78140 - Velizy-Villacoublay	20/02/1981	1976	Bureaux Archives 59 Parkings	1 746 316	2 409	2 530 A	150
1481	41/41 bis Av. de l'Europe 78140 - Velizy-Villacoublay	07/11/1985	1985	Bureaux Commerces 134 Parkings	1 296 592	3 857	3 720 A	220
1605	1 rue du Petit-Clamart 78140 - Velizy-Villacoublay	23/10/1986	1987	Bureaux Archives 109 Parkings	2 372 187	5 311	3 700 A	220

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1623	6 rue Nieuport 78140 - Velizy-Villacoublay	06/10/1987	1971	Activités Bureaux Entrepôts Divers 145 Parkings	3 000 2 560 1 850 450	12 759	8 680 A	520
1648	13 Av. Morane Saulnier 78140 - Velizy-Villacoublay	25/06/1989	1990	Bureaux Archives 142 Parkings	3 625 247	8 829	7 470 A	450
1751	106 avenue Jean Moulin 78170 - La Celle-Saint-Cloud	24/06/2004	1989	Bureaux Archives 136 Parkings	5 033 610	10 170	10 300 A	620
1436	Les Quadrants 3 Av. du Centre 78180 - Montigny-le-Bretonneux	08/07/1982	1982	Bureaux Archives 119 Parkings	4 915 705	5 122	5 850 A	350
1462	Parc Technologique de Bois d'Arcy 78180 - Montigny-le-Bretonneux	26/12/1984	1985	Entrepôts Bureaux 92 Parkings	2 374 1 757	2 348	3 180 A	190
1610	1 rue Michael Faraday 78180 - Montigny-le-Bretonneux	18/12/1986	1986	Bureaux 81 Parkings	2 550	3 575	2 860 A	170
1443	4 Av. Albert Einstein 78190 - Trappes	08/04/1983	1983	Entrepôts Bureaux 80 Parkings	3 460 1 660	2 012	2 210 A	130
1637	191 Av. du Gal Leclerc 78220 - Viroflay	07/07/1988	1989	Bureaux 35 Parkings	1 972	3 463	2 420 A	150
1652	35/37 bd Vauban 78280 - Guyancourt	21/02/2002	1991	Bureaux Activités RESERVES 138 Parkings	4 960 701 342	8 842	9 500 A	570
1725	Parc Club Ariane. Bat. Saturne 78280 - Guyancourt	19/07/1990	1990	Bureaux 50 Parkings	1 885	3 045	3 450 A	210
1747	Parc Club Ariane. Bat. Uranus 78280 - Guyancourt	12/12/2002	1990	Bureaux 50 Parkings	1 903	3 168	3 540 A	210
1748	Parc Club Ariane. Bat. Venus 78280 - Guyancourt	12/12/2002	1990	Bureaux 50 Parkings	1 885	3 166	3 380 A	200
1726	2/10 rue Charles Edouard Jeanneret 78300 - Poissy	20/07/1990	1991	Bureaux Activités 140 Parkings	3 780 3 360	4 406	5 010 A	300
1634	94/100 rue Albert Calmette 78350 - Jouy-en-Josas	31/03/1988	1988	Bureaux 126 Parkings	3 333	6 126	5 280 A	320
1068	24 rue du Gal Leclerc 78360 - Montesson	29/11/1977	1965	Commerces RESERVES	1 200 600	427	500 A	30

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1408	62/70 rue Yvan Tourgueniev 78380 - Bougival	01/01/1981	1970	Bureaux Archives 63 Parkings	3 628 131	4 786	5 020 A	300
1406	ZI du Prunay 43/49 rue Léon Jouhaux 78500 - Sartrouville	18/12/1980	1980	Entrepôts 50 Parkings	4 370	1 707	1 950 A	120
1428	60/70 rue JP Timbaud 78500 - Sartrouville	04/03/1982	1982	Commerces 94 Parkings	2 439	1 494	2 470 A	150
1441	537 rue Hélène Boucher 78530 - Buc	23/12/1982	1982	Entrepôts Bureaux 66 Parkings	2 738 1 632	2 005	2 300 A	140
1475	270 rue Hélène Boucher 78530 - Buc	18/06/1985	1985	Entrepôts Bureaux	2 616 930	1 799	1 960 A	120
1493	105 rue Morane Saulnier 78530 - Buc	15/09/1987	1987	Activités Bureaux	1 719 1 233	1 951	2 080 A	120
1026	Les 16 Arpents Rte des Arpents 78630 - Orgeval	18/03/1976	1976	Commerces RESERVES Bureaux	3 400 2 776 144	3 613	3 940 A	240
1260	Tour Malte 6/8 rue Promothée 91000 - Evry	12/12/1979	1975	Bureaux	1 695	1 220	1 370 V	80
1461	bld de l'Europe rue François Truffaut 91000 - Evry	26/12/1984	1985	Bureaux Archives 76 Parkings	3 525 194	3 918	4 670 V	280
1630	7 Av. de Norvège 91120 - Villebon-sur-Yvette	29/12/1987	1987	Bureaux Entrepôts Activités 49 Parkings	1 343 1 094 390	2 820	2 290 A	140
1268	16/34 rue du Buisson aux Fraises 91300 - Massy-Palaiseau	06/03/1980	1980	Entrepôts 104 Parkings	7 022	3 025	3 600 A	220
1717	34 route de Longjumeau 91380 - Chilly-Mazarin	28/12/1989	1989	Activités 109 Parkings	4 766	2 744	3 030 A	180
1099	Parc Burospace Route de Gisy 91570 - Bièvres	17/10/1991	1991	Bureaux Activités	843 830	2 066	2 030 A	120
1719	1 chemin du Chêne Rond 91570 - Bièvres	01/02/1990	1989	Activités Bureaux 76 Parkings	1 747 1 260	1 723	1 930 A	120
1469	6 rue de l'Acadie ZI de Courtabœuf 91940 - Les Ulis	10/05/1985	1985	Activités Bureaux 31 Parkings	970 680	875	920 A	60
1713	9 Av. de Norvège 91940 - Les Ulis	23/10/1989	1989	Bureaux 90 Parkings	3 052	2 714	3 040 V	180

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vénales hors droits	Droits d'enregist- rement
1086	22/24 rue Lavoisier 92000 - Nanterre	07/12/1989	1989	Activités Bureaux 150 Parkings	5 199 2 887	7 257	6 340 A	380
1485	62 rue Ernest Renan 92000 - Nanterre	24/03/1986	1985	Bureaux Archives 33 Parkings	1 166 355	1 311	1 440 A	90
1603	47/49 rue Sadi Carnot 92000 - Nanterre	28/08/1986	1986	Bureaux Activités Entrepôts 121 Parkings	2 251 2 100 800	6 682	5 150 A	310
1604	64 rue Ernest Renan 92000 - Nanterre	28/08/1986	1987	Bureaux 30 Parkings	1 403	2 308	2 010 A	120
1617	107/111 Av. Georges Clémenceau 92000 - Nanterre	30/04/1987	1973	Bureaux Archives 40 Parkings	2 875 1 053	4 662	3 420 A	200
1638	21-27, rue Pascal 92000 - Nanterre	11/07/1988	1989	Bureaux 78 Parkings	2 882	5 364	5 410 A	320
1642	41 rue des Peupliers 92000 - Nanterre	16/11/1988	1989	Activités Bureaux 50 Parkings	1 247 968	2 886	2 420 A	140
1649	ZAC des Champs Pierreux Le Mercure 92000 - Nanterre	15/05/1989	1989	Bureaux Activités 121 Parkings	2 524 2 256	8 029	8 300 A	500
1709	Parc de l'île 15 rue du Port 92000 - Nanterre	27/01/1989	1989	Activités Bureaux 80 Parkings	2 300 1 200	2 342	4 690 A	280
1712	Le Neptune 17/21 av. Champs Pierreux 92000 - Nanterre	4/08/1989	1989	Bureaux Activités 120 Parkings	1 909 1 699	4 571	5 270 A	320
1740	183 Av. Georges Clémenceau 92000 - Nanterre	30/12/1991	1990	Bureaux Archives 46 Parkings	1 938 64	3 664	3 810 A	230
1101	45/47 rue Paul Bert 92100 - Boulogne-Billancourt	18/03/1992	1991	Activités Bureaux Archives	463 331 30	2 089	2 180 A	130
1291	59 rue de Billancourt 92100 - Boulogne-Billancourt	17/11/1980	1965	Bureaux 14 Parkings	747	1 629	1 930 A	120
1434	28 rue Escudier 92100 - Boulogne-Billancourt	30/06/1982	1972	Bureaux 16 Parkings	870	2 332	2 570 A	150
1488	60/62 rue d'Anjou 92100 - Boulogne-Billancourt	15/04/1986	1986	Bureaux Archives 29 Parkings	1 285 55	3 064	3 670 A	220
1627	3/5bis rue des 4 Cheminées 92100 - Boulogne-Billancourt	18/11/1987	1989	Bureaux Activités	1 805 193	6 868	6 230 A	370

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vénable hors droits	Droits d'enregis- trement
				45 Parkings				
1631	59/60 quai Le Gallo 92100 - Boulogne-Billancourt	30/12/1987	1989	Bureaux	1 699	5 785	4 860 A	290
				35 Parkings				
1711	ZAC du Parc 696 rue Yves Kermen 92100 - Boulogne-Billancourt	28/06/1989	1991	Bureaux	2 176	6 342	7 470 A	450
				RESERVES	31			
				72 Parkings				
1744	159 rue Galliéni 92100 - Boulogne-Billancourt	01/07/2002	1991	Bureaux	1 444	7 473	7 640 A	460
				Commerces	130			
				38 Parkings				
1752	88 ter Avenue Gal Leclerc 92100 - Boulogne-Billancourt	21/12/2004	1991	Bureaux	3 861	8 118	9 890 A	590
				Archives	44			
1816	79 rue de Sèvres 92100 - Boulogne-Billancourt	05/08/1986	1987	Bureaux	1 608	5 346	7 120 A	430
				Activités	446			
				48 Parkings				
1818	16/18 rue du Dôme 92100 - Boulogne-Billancourt	27/12/1988	1990	Bureaux	4 249	17 560	21 230 A	1 270
				Activités	1 135			
				125 Parkings				
1282	32/34 rue Ferdinand Pelloutier 92110 - CLICHY	27/12/1988	1970	Bureaux	1 911	1 524	2 080 V	120
				Archives	289			
				18 Parkings				
1737	38 rue Mozart "Espace Clichy" 92110 - Clichy	28/03/1991	1991	Activités	2 405	3 430	4 480 A	270
				Bureaux	945			
				Archives	51			
				120 Parkings				
1632	127 Av. Pierre Brossolette 92120 - Montrouge	19/02/1988	1988	Bureaux	1 463	2 980	3 370 A	200
				35 Parkings				
1805	58 Av. de la Marne 92120 - Montrouge	27/07/1979	1975	Bureaux	3 935	6 540	7 480 V	450
				189 Parkings				
1098	52 Bld Rodin 92130 - Issy-les-Moulineaux	27/09/1991	1991	Bureaux	1 827	3 811	4 560 A	270
				47 Parkings				
1650	11 rue des Peupliers 92130 - Issy-les-Moulineaux	22/06/1989	1991	Bureaux	1 254	5 187	5 610 A	340
				Activités	395			
				41 Parkings				
1716	92bis Av. Victor Cresson 92130 - Issy-les-Moulineaux	05/12/1989	1990	Bureaux	755	1 524	1 730 A	100
				20 Parkings				
1745	69 Bd Galliéni 92130 - Issy-les-Moulineaux	14/06/2002	2001	Bureaux	1 958	9 761	9 210 A	550
				Activités	491			
				53 Parkings				
1749	41/43 rue Camille Desmoulins 92130 - Issy-les-Moulineaux	27/06/2003	1991	Bureaux	2 453	9 650	11 250 A	680
				Activités	64			
				RESERVES	5			
				57 Parkings				

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1819	83 bld Galliéni 8 place du Maréchal Juin 92130 - Issy-les-Moulineaux	03/05/1989	1990	Bureaux Activités Commerces 86 Parkings	2 920 753 150	13 184	15 670 A	940
1820	145/175 rue JJ Rousseau 92130 - Issy-les-Moulineaux	13/06/1990	1990	Activités Bureaux 262 Parkings	4 778 4 199	19 740	21 100 A	1 270
1823	Le Boston 5 allée G. Eiffel 92130 - Issy-les-Moulineaux	29/07/1994	1994	Bureaux Activités 89 Parkings	3 240 828	17 898	19 100 A	1 150
1008	64/70 rue Rouget de l'Isle 92150 - Suresnes	05/11/1975	1975	Bureaux RESERVES 15 Parkings	1 410 13	1 845	1 670 A	100
1247	4 Av. François Arago 92160 - Antony	11/07/1980	1980	Entrepôts Bureaux	2 000 815	1 646	1 550 V	90
1415	8 Av. François Arago 92160 - Antony	07/04/1981	1981	Entrepôts Bureaux 13 Parkings	1 230 487	869	910 V	50
1633	3 rue de la Renaissance 92160 - Antony	30/03/1988	1989	Bureaux 85 Parkings	3 062	6 434	5 180 V	310
1042	31 rue du Pont 92200 - Neuilly-sur-Seine	23/12/1976	1973	Bureaux 40 Parkings	1 742	5 224	6 540 V	390
1272	34 Av. du Roule 92200 - Neuilly-sur-Seine	22/04/1980	1935	Bureaux Archives	705 515	1 409	1 410 V	80
1438	14 rue Jean Marin Naudin 92220 - Bagneux	26/10/1982	1982	Commerces	1 600	1 006	1 140 V	70
1096	4/9/10 rue de la Sablière (Av. L. Cély) 92230 - Gennevilliers	29/07/1991	1991	Activités Bureaux Commerces Archives	4 232 3 388 723 130	7 851	7 780 A	470
1482	13/21 quai des Grésillons 92230 - Gennevilliers	25/11/1985	1985	Entrepôts 29 Parkings	5 668	3 467	3 130 A	190
1718	119/131 Av. Louis Roche 92230 - Gennevilliers	10/01/1990	1990	Activités Bureaux 100 Parkings	2 760 2 468	4 299	5 270 A	320
1852	5 Promenade des Bonnetes 92230 - Gennevilliers	30/09/1991	1991	Bureaux 108 Parkings	4 473	6 766	8 220 A	490
1720	102 rue Etienne Dolet 92240 - Malakoff	03/03/1990	1991	Bureaux Archives 92 Parkings	3 365 40	7 173	8 350 A	500
1724	15 bld Gabriel Péri 92240 - Malakoff	11/07/1990	1991	Bureaux RESERVES 57 Parkings	2 049 45	4 924	5 240 A	310

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1738	76 Av. Pierre Brossolette 92240 - Malakoff	14/06/1991	1992	Bureaux Archives 86 Parkings	3 782 50	6 753	7 750 A	460
1266	121/121 bis rue Aristide Briand 92300 - Levallois-Perret	01/02/1980	1980	Bureaux	1 033	1 982	2 470 A	150
1274	10/12 rue Baudin 92300 - Levallois-Perret	21/05/1980	1938	Entrepôts Bureaux	760 60	930	1 110 A	70
1292	3 rue Collange 92300 - Levallois-Perret	28/11/1980	1981	Bureaux Activités	1 754 1 210	4 833	6 850 A	410
1619	43/45 rue Jean Jaurès 92300 - Levallois-Perret	25/06/1987	1988	Bureaux 43 Parkings	2 131	5 017	5 420 A	330
1714	121/123 rue Edouard Vaillant 92300 - Levallois-Perret	05/12/1989	1991	Bureaux 44 Parkings	1 619	3 415	4 980 A	294
1821	"Le Clémencia" 2/10 Av. de la Gare 92330 - Sceaux	30/04/1991	1992	Bureaux Commerces 108 Parkings	4 200 234	10 351	8 900 A	530
1464	"Amanda" 29/31 Av. du Gal Leclerc 92340 - Bourg-la-Reine	10/01/1985	1983	Bureaux 2 Parkings	244	305	320 A	20
1468	"Aurélia" 23 Av. du Gal Leclerc 92340 - Bourg-la-Reine	02/05/1985	1984	Bureaux Archives 18 Parkings	908 11	1 189	1 240 V	70
1622	"Le Samantha" 11 rue de Fontenay 92340 - Bourg-la-Reine	07/08/1987	1988	Bureaux 28 Parkings	1 206	1 928	1 650 V	100
1471	4 rue de l'Abreuvoir 92400 - Courbevoie	05/06/1985	1967	Bureaux 41 Parkings	2 024	4 924	4 970 A	300
1472	98 Av. de la République 92400 - Courbevoie	11/06/1985	1974	Bureaux Archives 45 Parkings	1 851 103	6 418	6 540 A	390
1609	122/132 rue des Étudiants 92400 - Courbevoie	11/12/1986	1972	Bureaux Archives Divers 311 Parkings	9 174 944 940	11 543	22 780 A	1 370
1466	2/12 rue Grandes Terres 92500 - Rueil-Malmaison	04/04/1985	1985	Bureaux 32 Parkings	1 025	1 585	2 040 A	120
1483	100 Av. Albert 1 <sup>er</sup> 92500 - Rueil-Malmaison	29/11/1985	1986	Bureaux Archives	1 768 290	4 147	5 250 A	320
1614	18 bld de l'hôpital Stell 92500 - Rueil-Malmaison	19/03/1987	1987	Bureaux 32 Parkings	1 314	2 220	2 610 A	160
1721	4 allée Albert Camus "Le Lumière" 92500 - Rueil-Malmaison	29/06/1990	1990	Bureaux 241 Parkings	7 261	19 479	22 210 A	1 330

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vénable hors droits	Droits d'enregis- trement
1433	1 rue d'Anjou 92600 - Asnières	03/05/1982	1960	Bureaux 12 Parkings	852	1 220	1 390 A	80
1487	17 rue de Sartrouville 92700 - Colombes	10/04/1986	1986	Entrepôts Bureaux Activités 32 Parkings	1 356 808 430	1 311	1 490 A	90
1729	190 rue d'Estienne d'Orves 92700 - Colombes	28/09/1990	1990	Activités Bureaux 18 Parkings	1 757 832	1 646	1 760 A	110
1057	74/80 rue Roque de Filiol 92800 - Puteaux	01/06/1977	1974	Bureaux 74 Parkings	3 565	7 241	8 720 A	520
1229	22/30 rue des Pavillons 92800 - Puteaux	18/12/1978	1962	Bureaux 61 Parkings	4 394	10 070	11 300 A	680
1261	Tour Litwin 10/10 bis rue J. Jaurès 92800 - Puteaux	17/12/1979	1980	Bureaux 44 Parkings	1 851	3 750	4 680 A	280
1430	20 rue des Pavillons 92800 - Puteaux	26/03/1982	1982	Bureaux 30 Parkings	3 391	7 348	10 060 A	600
1620	25/27 rue Parmentier 92800 - Puteaux	23/07/1987	1988	Bureaux 24 Parkings	895	1 951	2 400 A	140
1621	11/15 quai de Dion-Bouton 92800 - Puteaux	05/08/1987	1989	Bureaux Archives 160 Parkings	6 370 101	16 861	18 420 A	1 100
1750	11-15 quai de Dion-Bouton 92800 - Puteaux	05/12/2003	1989	Bureaux Archives 163 Parkings	5 767 124	18 300	18 570 A	1 110
1094	28/32 rue Armand Carrel 93100 - Montreuil	14/03/1998	1991	Activités 80 Parkings	5 433	4 634	5 690 V	340
1256	CC Champy 15 promenade M. Simon 93160 - Noisy-le-Grand	21/12/1979	1979	Commerces	389	229	270 A	20
1460	Central II Place de la Courtine 93160 - Noisy-le-Grand	26/12/1984	1985	Bureaux Archives	1 700 288	1 036	850 A	50
1028	"Tour Pleyel" 153 Bld A. France 93200 - Saint-Denis	25/03/1976	1974	Bureaux	851	620	530 A	30
1651	"Carrefour Pleyel" 143 bd A. France 93200 - Saint-Denis	09/11/1989	1990	Bureaux Activités Divers 42 Parkings	2 029 1 350 1 186	6 083	6 070 A	360
1809	171/175 bld A. France 20 bld Ornano 93200 - Saint-Denis	20/05/1980	1950	Bureaux Activités Archives 58 Parkings	6 654 4 494 319	8 812	11 860 A	710

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1824	ZAC de la Montjoie 1 rue des blés 93200 - Saint-Denis	17/01/1991	1992	Activités Bureaux Archives 90 Parkings	3 216 1 255 226	2 714	2 920 V	170
1625	Paris Nord 2 44 rue des Chardonnerets 93290 - Tremblay-les-Gonnesse	04/11/1987	1988	Entrepôts Bureaux 20 Parkings	1 842 577	1 512	1 530 A	90
1636	209 Av. des Nations 93290 - Tremblay-les-Gonnesse	17/06/1988	1988	Entrepôts Bureaux 31 Parkings	2 366 888	2 533	2 490 A	150
1238	75 Av. de la République 93300 - Aubervilliers	30/01/1979	1975	Bureaux 12 Parkings	480	419	487 A	29
1419	65/67 rue des Cités 93300 - Aubervilliers	12/06/1981	1982	Entrepôts Bureaux 82 Parkings	2 986 2 896	3 232	3 360 A	200
1424	36/52 bld Victor Hugo 93400 - Saint-Ouen	08/12/1981	1981	Entrepôts Bureaux	6 611 201	4 924	5 800 A	350
1227	28/30 Av. Edouard Vaillant 93500 - Pantin	06/12/1978	1979	Entrepôts Bureaux 85 Parkings	4 725 1 044	3 034	3 220 A	190
1429	35 rue Victor Hugo 93500 - Pantin	05/03/1982	1982	Entrepôts Bureaux 37 Parkings	3 666 1 753	2 714	2 950 A	180
1275	15/15 bis bld Gourgues 93600 - Aulnay-sous-bois	01/06/1980	1975	Bureaux Divers 20 Parkings	1 115 96	976	1 000 V	60
1723	13 rue Nicolas Ledoux-"Europarc" 94000 - Créteil	11/07/1990	1990	Bureaux 60 Parkings	2 428	2 043	2 330 V	140
1223	44/58 rue Roger Salengro 94120 - Fontenay-sous-bois	03/11/1978	1977	Bureaux Archives 33 Parkings	2 583 27	3 122	3 920 A	240
1453	11 Av. du Val de Fontenay 94120 - Fontenay-sous-bois	25/05/1984	1985	Bureaux Archives 45 Parkings	2 680 265	3 811	4 800 A	290
1629	14 Av. Louison Bobet 94120 - Fontenay-sous-bois	29/12/1987	1987	Bureaux Archives 23 Parkings	2 787 498	4 668	4 980 A	300
1494	94/96 rue Victor Hugo 94200 - Ivry-sur-Seine	17/01/2001	1991	Bureaux Activités 125 Parkings	3 418 3 034	4 878	5 640 A	340
1277	39 rue Paul Hochart 94240 - L'Hay-les-Roses	15/07/1980	1981	Commerces 40 Parkings	1 852	1 433	1 620 A	100
1447	Les Prés 57/61 Av. de la Liberté 94260 - Fresnes	11/08/1983	1985	Entrepôts Bureaux	1 354 1 071	1 220	1 290 V	80

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1804	17 rue des 15 Arpents 94310 - Orly	11/05/1979		Entrepôts Bureaux	3 147 123	1 342	700 A	40
1641	3 allée Edmée Lheureux 94340 - Joinville-le-Pont	21/10/1988	1989	Bureaux 22 Parkings	2 246	3 407	3 240 A	190
1703	19 chemin du Marais 94370 - Sucy-en-Brie	30/06/1988	1989	Bureaux Entrepôts Divers 130 Parkings	1 403 1 025 873	1 311	1 370 A	80
1018	7/13 Av. du 8 Mai 1945 94400 - Vitry-sur-Seine	31/10/1975	1975	Commerces	1 370	194	181 A	11
1255	29 bis Av. de la République 94600 - Choisy-le-roi	10/10/1979	1974	Divers Bureaux Habitations	390 175 100	305	330 A	20
1728	34 bld Maxime Gorki 94800 - Villejuif	28/09/1990	1990	Bureaux Activités 24 Parkings	635 545	1 105	1 150 A	70
1215	CC Les 3 Fontaines 95000 - Cergy-Pontoise	27/07/1978	1973	Bureaux	1 204	947	630 A	40
1444	rue des Chauffours 95000 - Cergy-Pontoise	26/04/1983	1981	Bureaux Archives 57 Parkings	2 507 185	2 668	2 680 A	160
1451	12/14 rue Jean Poulmarch 95100 - Argenteuil	29/12/1983	1982	Entrepôts Bureaux 48 Parkings	2 969 2 112	1 997	2 400 A	140
1467	1/5 rue Michel Carré 95100 - Argenteuil	18/04/1985	1984	Entrepôts Bureaux 62 Parkings	2 268 1 878	1 906	2 330 A	140
1640	8/10 rue Jean Poulmarch 95100 - Argenteuil	06/10/1988	1988	Entrepôts Bureaux 78 Parkings	4 045 1 294	4 209	2 970 A	180
1219	rue Gay Lussac 5 rue Ampère 95500 - Gonesse	03/10/1978	1977	Entrepôts Bureaux	775 191	341	410 A	20
1445	75 Av. du Bois de la Pie 95700 - Roissy	10/06/1983	1983	Entrepôts Bureaux	7 125 351	3 262	3 820 A	230
1626	161, rue de la Belle Étoile 95700 - Roissy	16/11/1987	1987	Activités Bureaux 98 Parkings	2 222 1 923	4 009	3 880 A	230
<b>Sous Total Ile-de-France</b>				<b>159 immeubles</b>	<b>516 578</b>	<b>676 993</b>	<b>732 708</b>	<b>43 904</b>

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1039	"CC Chantereigne" rue T. de Chardin 10600 - La Chapelle-Saint-Luc	10/11/1976	1975	Commerces	1 313	134	170 V	10
1449	26 Av. Jules Cantini 13006 - Marseille	17/10/1983	1980	Commerces	1 500	1 631	1 760 V	110
1612	23 Av. de Corinthe 13006 - Marseille	30/01/1987	1986	Bureaux 26 Parkings	1 261	1 648	1 470 V	90
1628	27 bld Joseph Vernet 13008 - Marseille	11/12/1987	1966	Bureaux Archives 160 Parkings	4 276 330	4 231	4 180 A	250
1705	Hotel du Roi-René 13100 - Aix-en-Provence	25/10/1988	1990	HOTELS et LOISIRS	1 049	3 857	4 590 V	275
1021	13 Av. Albert 1 <sup>er</sup> 21000 - Dijon	20/11/1975	1973	Bureaux 18 Parkings	1 445	531	420 V	30
1730	"Le Colombus" 4 rue Brindejonc 31000 - Toulouse	18/10/1990	1991	Bureaux 170 Parkings	3 793	2 890	3 930 A	240
1257	Chemin des Bordes 31250 - Revel	09/11/1979	1979	Commerces RESERVES	1 040 895	488	580 A	30
1097	"Le California" ZAC de l'Hers 31670 - Labège	25/09/1991	1991	Bureaux 47 Parkings	2 097	1 646	1 840 A	110
1079	"Tour 2000" rue Georges Bonnac 33000 - Bordeaux	30/01/1978	1974	Bureaux 15 Parkings	680	427	460 A	30
1091	"Mini Parc" Av. des 40 Journeaux 33000 - Bordeaux	25/07/1990	1989	Bureaux Archives 46 Parkings	1 293 74	1 037	920 V	60
1299	"Mini Parc" rue du prof. Lavignolle 33300 - Bordeaux	24/07/1990	1989	Bureaux	774	503	500 A	30
1615	"Parc Héliopolis" Av. de Magudas 33700 - Mérignac	23/04/1987	1987	Bureaux Activités 82 Parkings	1 161 914	2 110	1 330 A	80
1465	ZI de la Zolad Font d'Aurelle Miniparc 34000 - Montpellier	03/04/1985	1984	Bureaux 30 Parkings	689	564	570 A	30
1479	ZI de la Zolad Font d'Aurelle Miniparc 34000 - Montpellier	23/09/1985	1985	Bureaux 35 Parkings	689	427	560 A	30
1221	Rce La Madrague 4 rue du Tambour 34300 - Cap d'Agde	26/10/1978	1978	Habitations	1 100	686	430 A	30

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1478	12 Av. Henri Fréville 35200 - Rennes	13/09/1985	1982	Bureaux 47 Parkings	1 855	1 707	1 830 V	110
1088	ZA La Hallerais 35770 - Verne-sur-Seiche	02/04/1990	1990	Entrepôts Bureaux	4 125 350	762	840 V	50
1083	15 Chemin des Sources 38240 - Meylan	05/06/1978	1978	Bureaux 15 Parkings	1 569	1 037	1 010 A	60
1601	36 rue du Vieux Moulin 38240 - Meylan	29/07/1986	1986	Bureaux Activités 236 Parkings	3 872 815	4 206	3 490 A	210
1100	7 rue Roland Garros 38320 - Eybens	28/11/1991	1991	Bureaux 50 Parkings	1 650	1 555	1 488 A	89
1246	2 rue Gabriel Peri 38400 - Saint-Martin d'Herès	02/07/1979	1970	Commerces Bureaux	1 600 353	701	760 A	50
1090	Parc d'affaires "La Rivière" 44000 - Nantes	30/07/1990	1990	Bureaux 60 Parkings	1 939	1 717	1 860 A	110
1474	4 bld Barthou 44000 - Nantes	02/06/1985	1985	Bureaux 78 Parkings	2 954	2 744	3 030 A	180
1746	Parc de l'Eraudière - 32 rue de Coulongé 44300 - Nantes	27/09/2002	2001	Bureaux Archives 116 Parkings	4 413 405	5 864	6 030 A	360
1608	Parc de l'Angevinière 44800 - Saint-Herblain	02/12/1986	1986	Bureaux 87 Parkings	2 153	1 936	2 100 A	130
1045	CC La Bolière Av. de la Bolière 45100 - Orléans-la-Source	26/01/1977	1977	Commerces RESERVES 10 Parkings	960 795	351	390 A	20
1801	La Châtonnerie 1775 RN 20 45400 - Saran	11/07/1978	1978	Entrepôts Bureaux 11 Parkings	4 910 702	760	730 A	50
1019	40 bd du Val de Vesle 51100 - Reims	01/01/1976	1975	Entrepôts Bureaux	14 040 682	3 110	2 760 A	170
1249	"Les Nations" bld de l'Europe 54500 - Vandœuvre-les-Nancy	12/07/1979	1976	Bureaux	1 440	616	610 V	40
1455	Parc Tertiaire de Brabois 54500 - Vandœuvre	17/09/1984	1983	Activités Bureaux 17 Parkings	375 300	381	450 A	30
1236	ZI du Champ le Bœuf 54520 - Laxou	17/01/1979	1978	Commerces 60 Parkings	1 180	686	920 V	60
1225	ZI "La Rotonde" Rte de Jouy RN 57 57160 - Moulins-les-Metz	13/11/1978	1978	Entrepôts Bureaux Commerces	7 750 1 545 1 490	2 515	3 510 V	210
1075	6 parvis Saint Maurice 59000 - Lille	23/12/1977	1930	Commerces	1 363	1 060	1 250 A	80

*(en milliers d'€)*

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1081	199/201 rue Colbert 59000 - Lille	12/05/1978	1975	Bureaux 38 Parkings	2 412	1 220	1 200 A	70
1743	253 boulevard de Leeds 59000 - Eurallille	31/05/2001	2002	Bureaux 66 Parkings	4 566	7 808	8 110 A	490
1205	ZI du Hellu Lezennes 59260 - Hellemmes-Lille	31/05/1978	1978	Entrepôts Bureaux	4 468 555	1 296	1 300 A	80
1012	20 Av. de Denain 59300 - Valenciennes	11/07/1975	1955	Activités Bureaux	15 655 480	1 037 0	1 060 A 0	60 0
1044	20 bld Eugène Deruelle "Le Britannia" 69003 - Lyon	12/01/1977	1974	Bureaux Archives 9 Parkings	693 48	486	590 V	40
1058	55 rue Baraban 69003 - Lyon	01/06/1977		Bureaux Archives 3 Parkings	2 552 400	1 712	1 900 A	100
1201	55 rue Félix Brun 69007 - Lyon	22/02/1978	1978	Entrepôts Bureaux	4 000 1 350	2 211	2 180 A	130
1103	"Le Lumière" 23 rue Maryse Bastié 69500 - Bron	26/07/1995	1994	Bureaux Archives	1 543 139	1 829	1 940 A	120
1810	238 Avenue Franklin Roosevelt 69500 - Bron	06/02/1980	1980	Bureaux 111 Parkings	2 393	1 590	1 640 V	100
1022	2 rue Ambroise Paré 69800 - Saint-Priest	18/12/1975	1975	Bureaux Archives 49 Parkings	1 194 338	701	720 V	40
1269	47 Av. G. Peri ZI Corbas Montmartin 69960 - Corbas	26/03/1980	1980	Entrepôts Bureaux	5 108 614	1 464	1 740 A	102
1707	Hotel Latitudes 73150 - Val-d'Isere	15/12/1988	1988	HOTELS et LOISIRS 53 Parkings	4 689	6 121	6 200 V	400
1093	Technoparc des Bocquets 76230 - Bois-Guillaume	15/03/1991	1991	Bureaux 65 Parkings	1 574	1 265	1 310 A	80
1470	26 rue du Général de Gaulle 76230 - Bois-Guillaume	10/06/1985	1986	Bureaux 40 Parkings	2 772	2 237	2 190 A	130
1087	ZI de la Poudrerie 76350 - Oissel	08/03/1990	1990	Activités Bureaux 17 Parkings	1 800 260	473	470 V	23
1241	3 rue Saint-Sauveur 80200 - Peronne	08/05/1979	1930	Commerces 27 Parkings	1 342	732	830 A	50
1040	Av. Ambroise Thomas 83400 - Hyères	29/11/1976	1976	Commerces 95 Parkings	1 617	625	700 V	40
1204	Lieudit Colmar RN 555 83720 - TRrans-en-Provence	19/05/1978	1971	Entrepôts Bureaux	2 240 180	448	570 V	30

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1270	Zone Commerciale La Cristole 84000 - Avignon	28/05/1980	1980	Commerces RESERVES	1 010 330	656	920 A	50
1439	48/62 rue de Babylone 87100 - Limoges	22/11/1982	1982	Commerces	2 428	460	470 A	30
<b>Sous Total Province</b>				<b>54 immeubles</b>	<b>160 708</b>	<b>88 888</b>	<b>92 808</b>	<b>5 609</b>
<b>Total EDISSIMMO</b>				<b>267 immeubles</b>	<b>739 214</b>	<b>900 037</b>	<b>975 080</b>	<b>58 474</b>
<b>Rappel 2003</b>					<b>810 932</b>	<b>891 782</b>	<b>938 076</b>	<b>56 237</b>

A : Actualisation.

V : Expertise avec visite sur place.

*Rapport  
financier  
2004*

# Comptes annuels au 31 décembre 2004

## Etat du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2003		31 décembre 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	891 784 120,32	938 076 007,15	897 085 036,70	975 080 000,00
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 998 302,13	–	2 952 284,33	–
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>894 782 422,45</b>	<b>938 076 007,15</b>	<b>900 037 321,03</b>	<b>975 080 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	–	–	–	–
Frais de notaire (Nets)	–	–	–	–
Droits d'enregistrements (Nets)	–	–	–	–
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	–	–	–
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	– 15 885 000,00	–	– 15 621 000,00	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	–	–	–	–
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>– 15 885 000,00</b>	<b>–</b>	<b>– 15 621 000,00</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>878 897 422,45</b>	<b>938 076 007,15</b>	<b>884 416 321,03</b>	<b>975 080 000,00</b>

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	1 242 085,18	1 242 085,18	1 233 063,76	1 233 063,76
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>1 242 085,18</b>	<b>1 242 085,18</b>	<b>1 233 063,76</b>	<b>1 233 063,76</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	18 233 394,88	18 233 394,88	18 349 584,53	18 349 584,53
Autres créances	4 222 230,05	4 222 230,05	4 415 672,79	4 415 672,79
Provisions pour dépréciation des créances	– 4 672 308,86	– 4 672 308,86	– 5 010 829,09	– 5 010 829,09
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>17 783 316,07</b>	<b>17 783 316,07</b>	<b>17 754 428,23</b>	<b>17 754 428,23</b>

(en €)

	31 décembre 2003		31 décembre 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Autres disponibilités	99 352 659,25	99 352 659,25	85 497 702,61	85 497 702,61
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>99 352 659,25</b>	<b>99 352 659,25</b>	<b>85 497 702,61</b>	<b>85 497 702,61</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 1 577 639,51</b>	<b>- 1 577 639,51</b>	<b>- 1 337 039,34</b>	<b>- 1 337 039,34</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 17 096 122,17	- 17 096 122,17	- 17 020 341,51	- 17 020 341,51
Dettes d'exploitation	- 7 583 966,13	- 7 583 966,13	- 8 720 378,57	- 8 720 378,57
Dettes diverses	- 34 016 177,20	- 34 016 177,20	- 26 411 919,72	- 26 411 919,72
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>- 58 696 265,50</b>	<b>- 58 696 265,50</b>	<b>- 52 152 639,80</b>	<b>- 52 152 639,80</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>58 104 155,49</b>	<b>58 104 155,49</b>	<b>50 995 515,46</b>	<b>50 995 515,46</b>

## COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	907 435,31	-	1 048 762,40	-
Produits constatés d'avance	- 873 450,00	- 873 450,00	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>33 985,31</b>	<b>- 873 450,00</b>	<b>1 048 762,40</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>937 035 563,25</b>	<b>-</b>	<b>936 460 598,89</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine (*)</b>	<b>-</b>	<b>995 306 712,64</b>	<b>-</b>	<b>1 026 075 515,46</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971

# Comptes annuels au 31 décembre 2004

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

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Affectation du résultat 2003	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2004
<b>Capital</b>	<b>828 259 380,00</b>	-	-	<b>828 259 380,00</b>
Capital souscrit	828 259 380,00	-	-	828 259 380,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>	<b>81 815 193,50</b>	-	<b>- 1 095 222,56</b>	<b>80 719 970,94</b>
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	- 23 991 057,63	-	- 1 117 752,23	- 25 108 809,86
Prélèvement sur prime de fusion	- 2 255 973,66	-	22 529,67	- 2 233 443,99
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>- 3 974 989,48</b>	-	<b>1 611 520,89</b>	<b>- 2 363 468,59</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>38 407 820,31</b>	<b>- 7 471 841,08</b>	-	<b>30 935 979,23</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>- 7 471 841,08</b>	<b>7 471 841,08</b>	<b>- 1 091 262,69</b>	<b>- 1 091 262,69</b>
Résultat de l'exercice 2003	63 424 881,76	- 63 424 881,76	-	-
Résultat de l'exercice 2004	-	-	64 285 173,55	64 285 173,55
Acomptes sur distribution 2003	- 70 896 722,84	70 896 722,84	-	-
Acomptes sur distribution 2004	-	-	- 65 376 436,24	- 65 376 436,24
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>937 035 563,25</b>	-	<b>- 574 964,36</b>	<b>936 460 598,89</b>

## RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	31 décembre 2003		31 décembre 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et Constructions Locatives</b>	<b>891 784 120,32</b>	<b>938 076 007,15</b>	<b>897 085 036,70</b>	<b>975 080 000,00</b>
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	656 991 085,59	687 021 007,15	670 213 233,18	725 905 000,00
Commerces	39 347 091,35	45 750 000,00	35 064 798,45	43 205 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	180 124 765,00	189 845 000,00	176 752 612,47	189 770 000,00
Loisirs	15 321 178,38	15 460 000,00	15 054 392,60	16 200 000,00
<b>Agencements installations et Immobilisations en cours</b>	<b>2 998 302,13</b>	-	<b>2 952 284,33</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>894 782 422,45</b>	<b>938 076 007,15</b>	<b>900 037 321,03</b>	<b>975 080 000,00</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2003		31 décembre 2004	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Charges Immobilières</b>		<b>39 267 212,87</b>		<b>36 252 943,53</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 679 552,41		19 598 762,07	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 078 583,07		8 615 140,35	
Grosses réparations	5 601 283,19		1 284 704,09	
Autres charges immobilières	6 907 794,20		6 754 337,02	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>17 792 205,47</b>		<b>15 402 975,69</b>
Diverses charges d'exploitation	9 020 139,13		8 312 501,14	
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 639 279,48		1 117 752,23	
Dotations aux provisions d'exploitation	1 528 816,08		1 434 600,62	
Provisions pour créances douteuses	1 630 746,38		2 028 986,16	
Provisions pour grosses réparations	3 973 224,40		2 509 135,54	
Autres charges	–		–	
<b>Charges financières</b>		<b>24 977,59</b>		<b>9,78</b>
Charges financières diverses	24 977,59		9,78	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>213 660,17</b>		<b>433 896,76</b>
Charges exceptionnelles	213 660,17		433 896,76	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	–		–	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>57 298 056,10</b>		<b>52 089 825,76</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>103 183 418,71</b>		<b>104 760 334,55</b>
Loyers	84 777 778,86		84 291 442,03	
Charges facturées	17 679 552,42		19 598 762,06	
Produits annexes	726 087,43		870 130,46	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>15 335 603,19</b>		<b>9 494 810,44</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	1 851 007,34		1 690 465,93	
– Provisions pour grosses réparations	5 544 224,40		2 773 135,54	
– Provisions pour risques et charges	1 979 005,14		1 083 803,92	
– Autres	368 681,77		–	
Transfert de charges d'exploitation	5 526 420,60		3 857 729,15	
Autres produits	66 263,94		89 675,90	
<b>Produits financiers</b>		<b>2 058 303,09</b>		<b>1 568 816,73</b>
Produits financiers	2 058 303,09		1 568 816,73	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>145 612,87</b>		<b>551 037,59</b>
Produits exceptionnels	145 612,87		551 037,59	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>120 722 937,86</b>		<b>116 374 999,31</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>63 424 881,76</b>		<b>64 285 173,55</b>

# Règles et méthodes comptables

---

## Principes comptables généralement admis

---

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :

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

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

## Immobilisations incorporelles

---

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

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

## Immobilisations 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).

## ***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 2004

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2004
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>5 319 813,00</b>	<b>3 581,62</b>	<b>26 111,29</b>	<b>5 297 283,33</b>
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	2 255 973,66	3 581,62	26 111,29	2 233 443,99
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>895 394 463,61</b>	<b>22 131 072,20</b>	<b>16 876 173,62</b>	<b>900 649 362,19</b>
Terrains et constructions locatives	892 396 161,48	20 576 159,24	15 275 242,86	897 697 077,86
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 998 302,13	1 554 912,96	1 600 930,76	2 952 284,33
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 242 085,18</b>	<b>254 534,70</b>	<b>263 556,12</b>	<b>1 233 063,76</b>
Fonds de roulement sur charges syndics	1 242 085,18	254 534,70	263 556,12	1 233 063,76
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>901 956 361,79</b>	<b>22 389 188,52</b>	<b>17 165 841,03</b>	<b>907 179 709,28</b>

## ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2004
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>5 319 813,00</b>	<b>–</b>	<b>22 529,67</b>	<b>5 297 283,33</b>
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	2 255 973,66	–	22 529,67	2 233 443,99
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>23 786 107,74</b>	<b>1 729 793,39</b>	<b>1 147 544,37</b>	<b>24 368 356,76</b>
Dépréciation des terrains et constructions locatives	612 041,16	612 041,16	612 041,16	612 041,16
Travaux locatifs	–	–	–	–
Frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
Frais de notaire	11 999 451,30	–	486 267,28	11 513 184,02
Droits d'enregistrements	8 429 092,42	1 117 752,23	–	9 546 844,65
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	2 745 522,86	–	49 235,93	2 696 286,93
<b>TOTAL</b>	<b>29 105 920,74</b>	<b>1 729 793,39</b>	<b>1 170 074,04</b>	<b>29 665 640,09</b>

## VARIATION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2004
Créances douteuses	4 672 308,86	2 028 986,16	1 690 465,93	5 010 829,09
Pertes et charges non récupérables	1 577 639,51	843 203,75	1 083 803,92	1 337 039,34
Travaux de Grosses Réparations	15 885 000,00	2 509 135,54	2 773 135,54	15 621 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances	–	–	148 955,92	–
<b>TOTAL</b>	<b>22 134 948,37</b>	<b>5 381 325,45</b>	<b>5 696 361,31</b>	<b>21 968 868,43</b>

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

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Situation de clôture au 31 12 2004	Degré d'exigibilité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Dettes financières	17 096 122,17	17 020 341,51	17 020 341,51	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	497 077,10	438 894,76	438 894,76	–
Dettes sur immobilisations	384 912,44	201 797,83	201 797,83	–
Autres dettes d'exploitation	6 701 976,59	8 079 685,98	8 079 685,98	–
Dettes aux associés	23 903 139,59	18 611 615,93	18 611 615,93	–
Dettes fiscales	1 074 420,97	1 023 861,95	1 023 861,95	–
Autres dettes diverses	9 038 616,64	6 776 441,84	6 776 441,84	–
<b>TOTAL</b>	<b>58 696 265,50</b>	<b>52 152 639,80</b>	<b>52 152 639,80</b>	<b>–</b>

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Situation de clôture au 31 12 2004	Degré de liquidité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>	<b>1 242 085,18</b>	<b>1 233 063,76</b>	<b>1 233 063,76</b>	<b>–</b>
Fonds de roulement sur charges	1 242 085,18	1 233 063,76	1 233 063,76	–
Autres créances	–	–	–	–
<b>Créances de l'actif circulant</b>	<b>22 455 624,93</b>	<b>22 765 257,32</b>	<b>22 765 257,32</b>	<b>–</b>
Avances et acomptes	598 747,51	736 843,98	736 843,98	–
Créances locataires	18 233 394,88	18 349 584,53	18 349 584,53	–
Locataires créditeurs	–3 518 733,81	–	–	–
Créances fiscales	725 987,44	608 231,84	608 231,84	–
Créances sur cession d'immobilisations	–	–	–	–
Autres créances	2 897 495,10	3 070 596,97	3 070 596,97	–
<b>TOTAL</b>	<b>23 697 710,11</b>	<b>23 998 321,08</b>	<b>23 998 321,08</b>	<b>–</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2003	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2004
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 979 005,14	-	895 201,22	1 083 803,92
Reprises de provisions pour remise en état	-	-	-	-
Reprises de provisions pour grosses réparations	5 544 224,40	-	2 771 088,86	2 773 135,54
<b>TOTAL</b>	<b>7 523 229,54</b>	<b>-</b>	<b>3 666 290,08</b>	<b>3 856 939,46</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables	262 317,56	-	16 623,48	245 694,08
Impôts fonciers non refacturables	2 242 872,72	265 474,21	-	2 508 346,93
Taxes sur les bureaux	-	-	-	-
Taxes sur les ordures ménagères	284 263,77	34 935,79	-	319 199,56
TVA non récupérable	-50 568,93	318 113,44	-	267 544,51
Droit d'enregistrement	1 639 279,48	-	521 527,25	1 117 752,23
Honoraires de relocations	445 430,45	281 929,98	-	727 360,43
Divers	2 084 199,15	-	515 759,87	1 568 439,28
<b>TOTAL</b>	<b>6 907 794,20</b>	<b>900 453,42</b>	<b>1 053 910,60</b>	<b>6 754 337,02</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	6 975 076,03	-	267 148,72	6 707 927,31
Honoraires divers	870 198,11	-	243 497,60	626 700,51
Pertes sur créances irrécouvrables	1 120 410,28	-	237 489,36	882 920,92
Divers	54 454,71	40 497,69	-	94 952,40
<b>TOTAL</b>	<b>9 020 139,13</b>	<b>40 497,69</b>	<b>748 135,68</b>	<b>8 312 501,14</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	622 620,44	-	47 826,19	574 794,25
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	3 973 224,40	-	1 464 088,86	2 509 135,54
<b>TOTAL</b>	<b>4 595 844,84</b>	<b>-</b>	<b>1 511 915,05</b>	<b>3 083 929,79</b>

# Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2004, 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. Ces dernières s'organisent 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 vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2004, et de 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.

Le Commissaire aux comptes présent à toutes les réunions a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

L'année 2004 n'a pas été marquée par une franche reprise même si la croissance a été au rendez-vous. Le marché immobilier s'est caractérisé par :

- une demande placée en progression
- une offre disponible qui se stabilise.
- un taux de vacance moyen qui continue à monter légèrement
- des valeurs locatives toujours en baisse
- et par un marché de l'investissement toujours dynamique.

Dans ce contexte, Edissimmo a réussi à stabiliser son résultat et à maintenir des loyers à un bon niveau grâce à sa politique active en matière d'arbitrage.

## 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 2003	Exercice 2004	Évolution en %
Revenus locatifs nets	11,05	11,36	+ 2,81 %
Produits financiers bruts (*)	0,38	0,29	– 23,68 %
Produits ou charges exceptionnels	+ 0,29	0,23	– 20,69 %
<b>Résultat</b>	<b>11,72</b>	<b>11,88</b>	<b>+ 1,37 %</b>
Prélèvement sur report à nouveau	– 1,38	– 0,34	+ 75,36 %
Abondement au report à nouveau	–	–	n/a
Dividende	13**	12	– 7,69 %
Dividende/PFL versé au Trésor	0,10	0,08	– 20,00 %

(\*) 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 hausse qui s'explique notamment par le maintien des revenus locatifs bruts (+ 0,06 %), du à l'amélioration des valeurs locatives lors de la signature de nouveaux baux, aux effets positifs de la politique d'arbitrage (effet d'année pleine des immeubles acquis en 2003) et à la diminution des provisions pour gros travaux, cela malgré la progression des charges non récupérables de l'exercice 2004, correspondant essentiellement à l'accroissement des charges sur lots vides.

Les produits financiers connaissent une baisse par rapport à 2003 (– 23,68 %) due à la baisse du taux de rendement moyen des certificats de dépôts négociables (2 % en 2004 contre 2,30 % en 2003).

#### > LE RÉSULTAT

Le résultat a augmenté de 1,36 % en 2004.

#### > LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2004 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2004 s'est élevé à 12 € par part optant (12,08 € par part non optant).

Après affectation des résultats 2004, le report à nouveau, prélevé de 0,20 € par part, passera de 5,71 € à 5,51 € par part.

#### > DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2005

Compte tenu des prévisions de résultat 2005 / 2006, la société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le dividende prévisionnel 2005 à 12 € par part optant et de distribuer un complément de 1 € par part dès le 20 avril 2005. Celui-ci s'effectuera par prélèvement sur le report à nouveau le ramenant à environ 4 mois de distribution 2005.

#### > CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2004

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 2004, 18 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 et le maintien des valeurs locatives dans un contexte de rajustement du niveau des loyers.

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 par le biais de la baisse du taux de vacance et la réduction du coût du vide.

## Les parts de la SCPI

#### > MOUVEMENTS DE PARTS

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

#### *Marché des parts*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, 117 933 parts ont été vendues pour un montant global de 19,5M€, ce qui représente un prix moyen d'exécution hors frais par part de 168 € au 31 décembre 2004, soit un rendement moyen par part optant hors frais de 7,14 % (6,55 % par part optant frais inclus), si on ne tient compte que de la distribution courante de 12,08 € par part.

Le prix moyen hors frais de la part a progressé (+ 6,33 %) entre décembre 2003 et décembre 2004.

Le dernier prix d'exécution hors frais par part s'élève à 168 € au 31 décembre 2004, soit un rendement par part optant hors frais de 7,14 % (6,55 % par part optant frais inclus).

#### *Gré à gré*

1 472 parts ont été échangées pour un montant global de 200 204 €.

#### > VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA SCPI

La valeur du patrimoine immobilier nette vendeur résultant des expertises fin 2004 est en hausse de 3,94 %. La valeur de réalisation s'établit à 189,54 € par part au 31 décembre 2004, en augmentation de 3,09 % par rapport à 2003.

#### > FISCALITÉ

La Société de Gestion nous a informés des nouvelles modalités de calcul du revenu foncier net aboutissant à une légère augmentation de celui-ci pour l'exercice 2004.

## Conventions passées avec la Société de Gestion

---

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

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

– obtenir la reprise des parts détenues par UNIGER dans la société civile du restaurant PLEYEL OUEST, dans les hypothèses de révocation du mandat de gérant UNIGER ou de cession partielle ou totale des actifs détenus par UNIPIERRE I et UNIPIERRE IV dans l'ensemble immobilier TOUR PLEYEL OUEST,

– rembourser au franc le franc à UNIGER les quotes-parts de charges d'investissement de la société civile du restaurant PLEYEL TOUR OUEST.

Cette convention a poursuivi ses effets en 2004 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 2005 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 % HT des recettes locatives HT et 3,4 % HT des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire, soit 10 % hors taxes des recettes locatives HT) ;

– 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 % TTC 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 SCPI 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, qui s'élève à 936 460 598,89 €, soit 172,99 € par part
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs, qui s'élève à 1 026 075 515,46 € soit 189,54 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine, qui s'élève à 1 153 776 311,03 € soit 213,13 € 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.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance a été informé par la Société de gestion du projet d'OPCI, nouveau véhicule d'épargne immobilière.

Il sera attentif à la protection des associés lors de la mise en application de cette réforme, lorsque se posera la question de changer la nature juridique de notre SCPI.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Mr 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 2004, 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 estimées des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion sur la base d'expertises réalisées 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 relatives à la justification de nos appréciations, 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 ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

- Les immeubles détenus par la SCPI ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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 4 avril 2005

Le Commissaire aux Comptes

Mazars & Guérard : Guillaume POTEL  
Odile COULAUD

# Rapport Spécial du commissaire aux comptes

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'attachait 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 3 juin 2004, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2004, 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 2004 en appliquant le taux de 8 % aux loyers encaissés et de 3,4 % aux produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2004, cette rémunération s'est élevée à 6 707 927,31 euros hors taxes.

### > RÉMUNÉRATION D'ARBITRAGES

L'Assemblée Générale des associés en date du 3 juin 2004, 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 2004, cette rémunération s'est élevée à 435 366,92 euros hors taxes.

### > RÉMUNÉRATION SUR LES CESSIONS DE PARTS (STATUAIRE)

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

### > RÉMUNÉRATION SUR LES TRANSFERTS DE PARTS (STATUAIRE)

La Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions de parts sans son intervention. 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 38,00 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2004, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

### > RÉMUNÉRATION DE LA COLLECTE (STATUAIRE)

La Société de Gestion 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 2004.

### > 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 2004, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

*Fait à Paris, le 4 avril 2005*

*Le commissaire aux comptes*

*Mazars & Guérard : Guillaume POTEL  
Odile COULAUD*