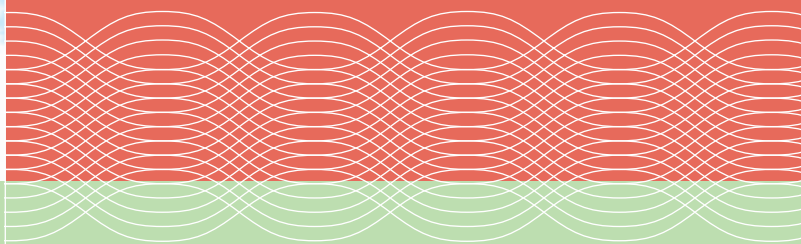


Edissimmo



Rapport annuel
2005



Sommaire

- 2** Organes de gestion et de contrôle
- 3** Chiffres clés et indicateurs de performance 2005
- 4** Rapport de la Société de gestion
- 17** Tableaux annexes
- 20** Situation des investissements
- 38** Comptes annuels au 31 décembre 2005
- 42** Règles et méthodes comptables
- 45** Compléments d'informations
- 48** Rapport du Conseil de surveillance
- 52** Rapports du commissaire aux comptes

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM IMMOBILIER

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

Président et Directeur Général	Michel PELOSOFF
Directeur Général Délégué	Patrick de LATAILLADE
Autres Administrateurs	Pierre D'HAULTFOEUILLE Thierry COSTE Paul Henri de LA PORTE DU THEIL Pierre Louis BOISSIERE Didier ETARD Claude JACQUART Pierre CAMBEFORT CAAM Group représentée par Jean-Yves COLIN

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :	M. Joseph-Pierre MARCHAL, Professeur d'Economie et de gestion
Vice-Présidents :	M. René HAMONIC, Cadre de direction bancaire, retraité M. Dominique DEVOS, Notaire M. Roland MEHANI, Cadre supérieur financier
Secrétaire :	M. Jacques MAURY, Ancien exploitant agricole
Membres :	M. Alain ALZY, Chef de projet chez Leroy Somer, retraité M. Michel BAUD, Gendarme, retraité M. Christian BOUTHIE, Vétérinaire M. François CAPES, Expert forestier M. André COLLIN, Cadre commercial, retraité M. Jean-Pierre DAVID, Retraité du Ministère de l'Equipement M. Paul FOUIN, Ingénieur agronome M. Thierry LEBRUN, Cadre dans une Caisse de retraite, retraité M. André MADEORE, Pilote de ligne, retraité M. Pierre MATHIEU, Assureur M. Olivier NIEZGODZKI, Ingénieur Conseil M. Dominique PAULHAC, Cadre bancaire SCI CHANTEMERLE représentée par M. Michel LAGRANGE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :	Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Mme Odile COULAUD et M. Guillaume POTEL
Suppléant :	Pierre MASIERI
Expert Immobilier :	CB Richard Ellis Bourdais

Chiffres clés

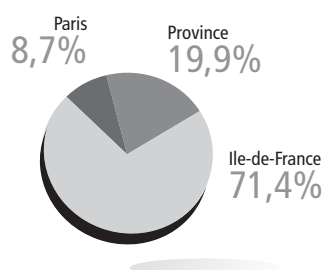
au 31 décembre 2005

Date de création	1986 (Unipierre IV)
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	1 077 742 877 €
Nombre d'associés	49 879
Nombre d'immeubles	266
Surface du patrimoine	711 951 m ²
Nombre de locataires	839
Taux d'occupation net	89,7 %
Résultat / part	11,93 €
Dividende / part (hors PFL)	13,00 € ⁽¹⁾
Dividende (y c. PFL)	13,06 € ⁽¹⁾
Report à nouveau/part	4,38 €

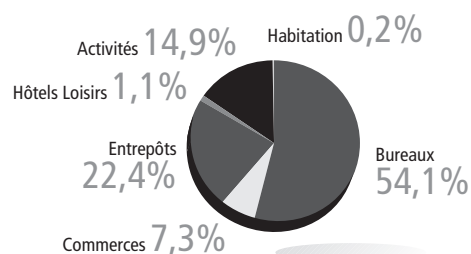
après affectation du résultat 2005.

(1) Distribution complémentaire de 1 €/part par prélèvement sur le Report à Nouveau.

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 2005 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2005 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

Conformément aux prévisions, l'année 2005 a été marquée par une croissance modeste, de l'ordre de 1,3% dans la zone euro et 1,6% en France.

La reprise devrait toutefois se poursuivre en 2006, soutenue par la demande intérieure, notamment par la consommation des ménages.

Côté entreprises, une poursuite du redressement de l'investissement est attendue en 2006, les conditions de financement restant avantageuses et les bilans assainis.

En 2006, l'économie française devrait enregistrer une croissance un peu plus forte qu'en 2005, aux alentours de 1,9%.

Bien évidemment, d'autres scénarios sont envisageables, le principal risque étant celui d'une forte remontée des taux longs, liée à une surchauffe de l'économie américaine ou à une nouvelle hausse marquée des prix du pétrole, avec retour des tensions inflationnistes.

Le niveau des taux de crédit sera la variable clef en 2006.

> LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE DE FRANCE

– une demande placée en forte croissance en 2005 :

Les transactions ont totalisé 2,2 millions de m² en hausse de 12% par rapport à la demande placée enregistrée en 2004 (1,9 million de mètres carrés).

La demande reste principalement motivée par trois éléments :

- la recherche d'économies sur les loyers et de rationalisation des surfaces occupées ;
- les opérations de restructuration et de fusions acquisitions ;
- la volonté de bénéficier de meilleurs équipements techniques

Les petites et moyennes surfaces restent privilégiées, avec 30 % pour les transactions de 1 000 m² et 36% pour celles de 1 000 à 5 000 m².

– une offre disponible immédiate qui diminue légèrement :

L'offre disponible immédiatement avait atteint 3 millions de m² fin 2004. Depuis, l'offre a tendance à se réduire. Fin 2005, elle a atteint 2,8 millions de m².

La progression de la demande placée commence à réduire le stock d'offre disponible, mais celui-ci reste élevé, car la demande est avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non pas une extension des surfaces.

– un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement :

Il s'est réduit en 2005 à 5,8% en fin d'année, contre 6,3% fin 2004, et après plusieurs années de remontée.

– une stabilisation des valeurs locatives :

En 2005, les loyers tendent à se stabiliser. Sur certains segments haut de gamme, ils commencent à remonter légèrement.

Ils atteignent 299 euros/m²/an pour les immeubles neufs ou restructurés et 209 euros/m²/an pour les immeubles de seconde main.

Un début de reprise intervient sur les marchés "prime" (bureaux haut de gamme). Fin 2005, le loyer prime à Paris QCA atteint 639 euros, contre 625, fin 2004.

> LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

En Ile-de-France, sur le marché des entrepôts, la demande placée (toutes surfaces confondues) a augmenté de 17% par rapport à 2004 avec 967 000 m² d'entrepôts commercialisés. Il faut toutefois souligner que tous les créneaux de surfaces n'ont pas évolué de la même façon : + 32% pour les surfaces supérieures à 10 000 m² et – 4% sur les petites et moyennes surfaces.

L'offre immédiatement disponible varie peu d'une année sur l'autre, + 3,6% entre 2004 et 2005, et entraîne une légère variation du taux de vacance : 6,3% au 1^{er} janvier 2006 contre 6,1% un an plus tôt.

On assiste à la poursuite de la hausse des valeurs locatives des entrepôts de moins de 10 000 m² : + 3% en moyenne sur 2005.

> LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Ce marché se caractérise par une demande placée qui se maintient. En 2005, 666 000 m² ont été loués ou acquis (+ 2,5% par rapport à 2004).

L'offre immédiate a poursuivi sa croissance et s'élève désormais à 1 824 000 m², soit une augmentation de 12%. Toutefois, le stock de locaux d'activités demeure inadapté aux besoins des utilisateurs.

En 2005, les valeurs locatives ont augmenté de 2% en moyenne en Ile-de-France

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un nouveau record pour l'investissement en immobilier d'entreprise

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a connu un nouveau record en 2005, avec un montant de 15,7 milliards d'euros, soit une hausse de 30% par rapport au montant 2004, 12,1 milliards d'euros, qui constituait déjà un record historique.

Les investissements concernent essentiellement l'Ile-de-France (78% des engagements), dont 48% à Paris et les secteurs des Affaires de l'Ouest (dont la Défense). Paris reste avec Londres un des deux leaders en Europe. 73% des investissements portent sur des bureaux, 11% concernent des surfaces commerciales et 16% des locaux d'activité et entrepôts.

En 2005, 64% des investissements étaient réalisés par des acteurs étrangers, dont 21% par des acquéreurs américains et 13% par des acquéreurs allemands.

Les rendements "prime" sont sur une tendance légèrement baissière.

Fin 2005, le taux de rendement net immédiat "prime" atteint 4,5% pour les bureaux (Paris QCA) contre 5,3% fin 2004., Il se situe à 6% dans le reste de Paris et à la Défense. Il est évalué à 5,5% pour les centres commerciaux, 6,5% pour les entrepôts.

> LA COLLECTE DES SCPI

(source IEIF)	2004	2005	Variation
Collecte brute	1 152 M€	1 484 M€	+ 29 %
Collecte nette	915 M€	1 215 M€	+ 32 %
Marché des parts	237 M€	269 M€	+ 13 %
Capitalisation	11 510 M€	13 239 M€	+ 15 %
Nombre de SCPI	137	133	- 3 %

La collecte nette se répartit entre 310 M€ en SCPI fiscales dont 291 M€ en Robien et 905 M€ en SCPI non fiscales.

Au total, 46 SCPI ont ouvert leur capital en 2005, contre 43 en 2004.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 269 M€ contre 237 M€ en 2004 ce qui représente une hausse de 13%.

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

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé les organismes de placement collectif dans l'immobilier (OPCI), complétant et modernisant ainsi l'offre de produits d'épargne immobilière tant à l'intention des particuliers que des investisseurs institutionnels.

La création des organismes de placement collectif dans l'immobilier est un facteur de modernisation de la Place de Paris qui devrait lui permettre de jouer un rôle accru en matière d'investissement immobilier, en offrant à la fois des sociétés foncières cotées (SIIC) et des instruments de gestion collective immobilière (OPCI).

L'OPCI est d'abord un produit dont le cadre juridique est largement inspiré de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM). Les OPCI pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité des revenus fonciers tandis que les secondes seront soumises à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus et plus-values seront imposés à la date de leur distribution (disparition du frottement fiscal pouvant apparaître dans les SCPI).

L'OPCI sera tenu de distribuer une part importante du résultat afférent au produit des immeubles et des plus values nettes de cessions d'actifs :

- 85% minimum du résultat afférent au produit des immeubles (SPPICAV et FPI),
- 50% minimum des plus values nettes de cessions des actifs (SPPICAV),
- 85% minimum des plus values nettes de cessions des actifs (FPI).

Le droit d'enregistrement de 5% sur les achats de parts est supprimé (sauf cas particuliers).

Si l'OPCI investit par principe majoritairement dans des actifs immobiliers, l'objectif est néanmoins de lui conférer une liquidité importante.

L'OPCI pourra détenir des actifs immobiliers à l'étranger et pourra contracter des emprunts dans la limite de 50% de la valeur des immeubles et droits immobiliers détenus à son actif.

L'OPCI devra comporter un minimum de 60% d'actifs immobiliers, directement ou sous forme de parts ou actions.

Ce ratio, nettement inférieur à celui qui est la norme pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) (généralement investies intégralement en immobilier direct), permettra à l'OPCI d'être beaucoup plus liquide que ces dernières. Elle devra en outre respecter un ratio d'au moins 10% de liquidités.

L'OPCI rachètera les parts des vendeurs sur la base d'une valeur liquidative établie à partir des évaluations périodiques de deux experts, pour les actifs immobiliers, et de la valorisation des actifs financiers.

L'ordonnance a organisé l'information des épargnants tant à la souscription qu'en cours de vie des OPCI.

En matière de gouvernance, le droit commun s'appliquera aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) (assemblée générale et conseil d'administration composé d'actionnaires). Pour les fonds

de placement immobilier (FPI), un conseil de surveillance, composé de porteurs de parts, aura pour mission de contrôler les modalités de gestion du fonds.

L'ordonnance a confié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) l'agrément des OPCI et de leurs sociétés de gestion qui seront soumises à son contrôle.

Enfin, l'ordonnance a organisé les modalités de transformation des SCPI en OPCI avec une période de transition.

Les SCPI devront, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, soumettre à leur assemblée générale la possibilité de se placer sous le régime des OPCI. Il sera possible de créer de nouvelles SCPI et de procéder à des augmentations de capital jusqu'en 2009. Les textes d'application visés par l'Ordonnance (Décret en Conseil d'Etat et Règlement général AMF) sont en cours d'élaboration.

Les comptes d'Edissimmo

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

(en K€)

	2004	2005	Évolution 2004 / 2005
Recettes locatives (1)	84 828	86 990	2,55%
Produits financiers (2)	1 570	1 306	- 16,84%
Charges Immobilières (3)	- 11 016	- 11 144	1,16%
Frais généraux	- 8 601	- 9 223	7,23%
Dotations nettes aux provisions (4)	- 2 242	- 3 573	59,38%
Résultat exceptionnel	- 123	233	n.s.
Résultat de l'exercice	64 285	64 589	0,47%
Dividende (PFL compris) (5)	65 376	70 726	8,18%
Valeur des actifs immobiliers hors droits	975 080	1 024 221	5,04%
Prix de confrontation hors frais au 31 décembre en €/part	168	180	7,14%
Marché des parts - taux de rotation en % de capitalisation	2,21%	2,57%	14,93%

(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 2005

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

(5) dont 1 €/part de prélèvement supplémentaire sur le Report à Nouveau.

> LES PRODUITS

Les produits

(en K€)

	2004	2005	Évolution
	86 738	88 296	+ 1,80%

En 2005, les loyers facturés se sont élevés à **86 210 K€**, soit une hausse de **1,63%** par rapport à 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 **1 306 K€** (le taux de rendement moyen des CDN en 2005 s'est établi à **2,06%**) et des produits annexes à hauteur de **780 K€**.

> LES TAUX D'OCCUPATION

En 2005, le taux d'occupation net moyen a été de 89,70% (le taux d'occupation net moyen au 4^e trimestre 2005 a été de 90,54%). Ce taux était de 90,80% en 2004.

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 87,03%.

> LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2005, le stock de locaux vacants hors neutralisés s'élevait à 67 816 m², ainsi répartis (contre 56 794 m² en 2004) :

– Par nature de locaux :

Bureaux :	39 424 m ²
Commerces et autres :	7 520 m ²
Entrepôts / Activité :	20 872 m ²

– Géographiquement :

Paris - Ile de France :	62 340 m ²
Province :	5 476 m ²

Les vides les plus significatifs ont concerné quatre immeubles :

- ZAC Parisud Bld d'Italie – 77127 MELUN SENARD (14 052 m²)
- 161 rue de la Belle Etoile – 95500 ROISSY (4 145 m²)
- 22/24 rue Lavoisier – 92000 NANTERRE (3 227 m²)
- 11/15 quai de Dion Bouton – 92800 PUTEAUX (1 970 m²).

Le stock de locaux vacants neutralisés représente 33 224 m², dont les plus importants sont ainsi répartis :

- Orléans SARAN, 5 612 m² d'entreprises,
- rue Sadi Carnot à Nanterre, 2 251 m² de bureaux et 2 900 m² d'activités (soit au total 5 151 m²).

Ces 2 actifs ont depuis fait chacun l'objet d'une promesse de vente.

> LES BAUX 2005

En 2005, 107 baux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des baux s'élèvent 9 004 907 € contre 9 232 000 € en 2004.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- 31, rue de Froidevaux – 75014 Paris, 790 m² de bureaux reloués pour 284 K€ (+ 5%).
- 139, rue J.J. Rousseau – 92130 Issy les Moulineaux, 1047 m² de bureaux reloués pour 229 K€ (– 33%).
- 173, rue de la Croix Nivert – 75015 Paris, 990 m² de bureaux reloués pour 297 K€ (+ 53%).
- 7, rue de Norvège – 91940 Les Ulis, 2 827 m² de bureaux et entrepôts reloués pour 278 K€ (renouvellement de bail au même niveau de loyer).
- 3, rue Collange – Levallois Perret, 585 m² de bureaux, reloués pour 139 K€ (+ 70%).
- 35, rue Victor Hugo 6 – Pantin, 1 277 m² de bureaux et entrepôts, reloués pour 117 K€ (renouvellement de bail : + 6%).
- 696, rue Yves Kermen – Boulogne-Billancourt, 1 562 m² de bureaux, reloués pour 454 K€ (– 4%).
- 88 ter, avenue du Général Leclerc – Boulogne-Billancourt, 2 081 m² de bureaux loués pour 615 K€ (1^{er} location après restructuration).
- 76 avenue Pierre Brossolette – Malakoff, 560 m² de bureaux reloués pour 111 € (+ 23%).

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

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

	2004	2005	Évolution
Charges Immobilières	11 016	11 144	1,16%
Frais généraux	8 601	9 223	7,23%
	19 617	20 369	3,83%

Charges nettes immobilières (hors gros travaux)

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. Le niveau des charges immobilières nettes est de 11 144 K€ comparé à un niveau de réalisations 2004 de 11 016 K€.

Les frais de gestion

Ils intègrent notamment :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8% HT sur les loyers encaissés et de 3,40% HT sur les produits de trésorerie, s'élève à 6 996 K€ HT, à rapprocher des réalisations 2004 de 6 708 K€.

Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 1 077 743 K€, cette commission s'élève à 0,65%.

- la rémunération des missions d'arbitrages (ventes et acquisitions d'immeubles) autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2005, 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 CAAM Immobilier et partagées entre les deux sociétés). Elle s'élève à 876 K€.
- les frais divers de gestion pour un montant de 1 351 K€.

> L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Les grosses réparations

Dotation aux provisions pour grosses réparations (en K€)

	2004	2005	Évolution
	2 509	3 794	51,21%

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 2005.

Les prévisions des cinq prochaines années (2006 à 2010) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2005. 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 23 770 K€.

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.

Jusqu' alors les principes comptables conduisaient à extraire du plan quinquennal 3 années de dépenses travaux afin de constituer la provision correspondante à chaque fin d'exercice. Compte tenu de la maîtrise des dépenses que permet la méthodologie du plan quinquennal, il apparaît possible de ramener désormais le stock de provision de Gros Travaux à 2,5 années et ce dès le 31.12.2005.

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

Stock de début d'exercice	15 621
Dotations de l'année	3 794
Reprise de l'année	7 554
Stock de fin d'exercice	11 861

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

– Immeuble N° - 752 / BOULOGNE LECLERC	1 162 K€
– Immeuble N° - 428 / SARTROUVILLE	599 K€
– Immeuble N° - 482 / LES GRESILLONS	401 K€
– Immeuble N° - 408 / BOUGIVAL	339 K€

Les remises en état

Des travaux de remise en état des locaux (entretien, réfections, adaptation à la demande locative) ont été effectués pour une somme de 4 385 K€ soit 3 763 K€ après récupération auprès des locataires. Les travaux les plus importants (renouvellement des moquettes, peintures, travaux d'électricité) ont concerné les immeubles suivants :

– Immeuble N° - 749 / LE CHEVALERET	650 K€
– Immeuble N° - 100 / CROIX NIVERT	421 K€
– Immeuble N° - 052 / GRENOBLE/EYBENS	236 K€
– Immeuble N° - 031 / ISSY LES MOULINEAUX	151 K€

> LES CONTENTIEUX

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 4 773 K€ (TTC), soit une diminution de 28,13% par rapport à 2004.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 376 K€. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 2 835 K€. Au 31 décembre 2005

le montant de la provision figurant au bilan est de 3 552 K€ (soit 74% 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.

Les pertes sur créances irrécouvrables (créances anciennes ayant fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité) qui ont fait l'objet d'une provision lors des exercices antérieurs s'élèvent à 1238 K€ (soit une variation de + 40% par rapport à 2004).

La SCPI compte 110 dossiers en contentieux pour un montant de 2 654 K€ HT (au 31 décembre 2004, 136 dossiers dont 14 dossiers supérieurs à 76 K€) dont 7 dossiers supérieurs à 75 K€.

S'agissant des dotations aux provisions pour charges non récupérables, par mesure de prudence, la société de gestion a provisionné les redevances de charges non régularisées à ce jour (soit une provision nette de 273 K€).

Évolution du cumul des créances douteuses (en K€)

	2004	2005	Évolution
	6 641	4 773	- 28,13%

Synthèse des provisions pour créances douteuses (en K€)

	2004	2005	Évolution
Stock de début d'exercice	4 672	5 011	7,26%
Dotations de l'année	2 029	1 376	- 32,19%
Reprise de l'année	1 690	2 835	67,71%
Stock de fin d'exercice	5 011	3 552	- 29,12%

Procédures significatives autres que le contentieux locatif

• 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. L'ensemble des parties a déposé leurs conclusions. L'audience de plaidoirie est fixée au 12 juin 2006.

• 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.

• Immeuble Le Vivaldi – Saint Denis

Par jugement en date du 14 février 2005, le TGI de Bobigny a condamné la SCPI EDISSIMMO à régler la somme de 84 K€ au locataire CEESO (immeuble 171/175, Boulevard Anatole France à ST Denis) pour

trouble de jouissance, suite à des infiltrations d'eau ayant pour origine la toiture et les huisseries.

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

Les résultats

Les résultats

(en K€)

	2004	2005	Évolution
	64 285	64 589	0,47%

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 64 285 M€ à 64 589 M€ soit une progression de 0,47%. Ce résultat prend en compte la nouvelle modalité de calcul de provision pour grosses réparations dont l'impact positif sur les comptes est de 2,5 M€.

Il reflète les principales tendances des chiffres commentés précédemment :

- l'amélioration des loyers, malgré la poursuite d'arbitrage, la poursuite d'investissements en VEFA et la non occupation de certains immeubles ;
- le poids des charges sur les immeubles vacants, compensées en partie par la vente des immeubles coûteux en charge ;

– l'amélioration du poste des provisions.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,93 €.

Le dividende annuel définitif courant a été fixé à 12 € par part avant PFL, soit 12,06 € par part après PFL. Le dividende 2005 comprend en outre un versement de 1 € par part par prélèvement supplémentaire sur le Report à Nouveau.

	Total en K€	En € par part
Report à nouveau au 31 décembre 2004	29 845	5,51
Résultat 2005	64 589	11,93
Distribution 2005	- 70 726	- 13,06
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice au 31 décembre 2005	23 708	4,38

Les expertises

En 2005, la société CB Richard Ellis Bourdais, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a expertisé 66 immeubles et procédé à l'actualisation des 197 autres.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 024 221 K€ (hors droits) et à 1 085 750 K€ (droits inclus), soit une hausse de + 5,04 % (hors droits).

A périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en hausse de 6,08%.

Évolution de la valeur de réalisation (en K€)

31 décembre 2004	31 décembre 2005	Évolution
1 026 075	1 077 742	+ 5,04%

La politique de cessions et d'acquisitions

Edissimmo a poursuivi en 2005 sa politique d'investissement avec pour objectif de renouveler le patrimoine, réduire sa dispersion et accroître sa rentabilité nette.

Les objectifs fixés début 2005 étaient les suivants :

- investir un montant de l'ordre de 50 M€,
- cible d'investissements : immeuble de bureaux, commerce ou entrepôt, en région parisienne ou en province, dans une fourchette se situant entre 6 et 30 M€.

Dans un contexte de marché de l'investissement en immobilier tertiaire très tendu, Edissimmo a pu mener une politique d'investissement en 2005 en ligne avec les objectifs fixés.

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2005

En 2005, 15,7 M€ ont été engagés, soit une progression de 30% par rapport à 2004.

Cette année encore, le marché de l'investissement est resté très tendu avec peu de produit sécurisé en vente, un afflux de capitaux très important vers le secteur de l'immobilier tertiaire alimenté par des taux d'intérêt toujours au plus bas et parallèlement une baisse des taux de rendement des actifs proposés à la vente.

a) Diversification du marché de l'investissement

L'année 2005 a été marquée par une diversification du marché de l'investissement, en termes :

- de produits : les investisseurs se sont portés davantage vers les commerces et les entrepôts ainsi que sur les opérations en "blanc",
- de localisation : les engagements en deuxième périphérie francilienne et en province ont fortement cru,
- de nationalité : de nouveaux investisseurs se sont positionnés sur le marché français.

Cette diversification est en grande partie due au déséquilibre entre l'offre et la demande. Les investisseurs privilégient en effet toujours les produits sécurisés, mais ils élargissent leurs champs d'investigation du fait de la raréfaction de ce type de produits.

b) Baisse marquée des taux de rendement

La baisse des taux de rendement s'est intensifiée en 2005. Elle a concerné l'ensemble des produits et l'ensemble des secteurs géographiques. Les taux "prime" ont ainsi perdu entre 50 et 150 points de base selon les produits et les secteurs au cours de l'année.

Pour les meilleurs produits, avec une meilleure localisation, les taux de rendement nets immédiats atteignent 4,5% pour les bureaux, 5% pour les boutiques, 5,5% pour les centres commerciaux, 6,5% pour les entrepôts de classe A et 8% pour les locaux d'activité.

Parallèlement à cette baisse des taux de rendement, une reprise progressive de la hausse des valeurs locatives est anticipée, ces valeurs ayant atteint un point bas en 2005.

> LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR EDISSIMMO EN 2005

Cette année, les investissements réalisés par Edissimmo concernent exclusivement des immeubles neufs acquis en VEFA, loués ou en "blanc". Cette politique d'acquisition a permis :

- de rajeunir le patrimoine en intégrant des immeubles neufs,
- d'obtenir pour les immeubles acquis en "blanc" un rendement supérieur à celui offert pour des immeubles de qualité équivalente déjà loués,
- de diversifier les acquisitions : commerces, bureaux et entrepôts.

Le montant total ayant fait l'objet d'actes d'acquisition est de 51,34 M€ en trois opérations :

- un immeuble d'entrepôt situé dans la zone du Val Bréon à Châtres en Seine et Marne :
 - surface : 65 638 m²
 - prix : 36 850 000 € HT
 - situation locative : loué à Conforama dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans et 6 mois pour un loyer annuel HT HC de 2 690 050 €

- rendement : 7,3% acte en mains
- livraison en 3 tranches entre septembre et décembre 2006.

– un centre commercial situé dans le centre ville de Sarreguemines en Moselle :

- surface : 4 998 m²
- prix : 9 690 000 € HT
- situation locative : immeuble loué en partie (2 460 m²) à ATAC dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme pour un loyer de 250 500 €. Garantie locative d'un an pour les boutiques de la galerie commerciale correspondant à un loyer de 520 290 €.
- Rendement : 7,8% acte en mains
- Livraison en septembre 2006.

– 2 immeubles de bureaux situés dans le parc tertiaire de la Duranne à Aix-en-Provence :

- surface : 2 830 m²
- prix : 4 800 000 € HT
- situation locative : acquis "en blanc" avec une garantie locative de 6 mois correspondant à un loyer annuel HT HC de 398 400 €
- rendement : 8,3% acte en mains.

76% du revenu de ces acquisitions sont d'ores et déjà sécurisés.

Compte tenu de la qualité des actifs, le risque locatif pour les surfaces acquises "en blanc" est limité et couvert dans tous les cas par une garantie locative.

Par ailleurs, la SCPI a conclu en 2005 des engagements sur les opérations suivantes :

– Une promesse de VEFA a été signée le 03/10/2005 au prix de 9 667 092 € HT acte en mains, pour un immeuble à usage principal de bureaux, d'une surface de 3 363 m² et 20 parkings, situés cours charlemagne à Lyon, à la sortie immédiate de la gare de Perrache.

Une VEFA sera signée dès que le permis de construire sera devenu définitif, au plus tard le 15 juin 2006, pour une livraison de l'immeuble au plus tard le 15 janvier 2008.

Le loyer prévisionnel s'établit à 734 699 € HT HC permettant un taux de rendement de 7,60%.

L'immeuble est acquis en "blanc" avec une garantie locative de 6 mois.

– Un accord a été trouvé avec le promoteur Cirmad Est pour l'acquisition d'un immeuble d'entrepôt à construire qui sera situé à Gevrey Chambertin (21), d'une surface de 18 000 m² d'entrepôt et 750 m² de bureaux.

Le prix d'acquisition est de 9 100 000 € HT acte en mains, honoraires de commercialisation de 2,5% HT à la charge de l'acquéreur en plus du prix de vente.

Cet immeuble est acheté en "blanc" avec une garantie locative de 8 mois.

Le loyer prévisionnel s'établit à 866 250 € HT HC (44 €/m² d'entrepôt et 99 €/m² de bureaux), permettant un rendement de 9,29% acte en mains.

Une promesse de VEFA a été signée en mars 2006 et la livraison interviendra au 1^{er} trimestre 2007.

Edissimmo bénéficie d'autre part d'un pacte de préférence pour l'acquisition de deux autres bâtiments aux mêmes conditions financières que le premier bâtiment.

– Une promesse en VEFA concernant Aix la Duranne Bâtiment C, a été signée en décembre 2005 ; l'acte interviendra en Mai 2006 pour 2,8 M€, acte en mains. L'immeuble comprend 1657 logements et 89 parkings. Le loyer prévisionnel s'établit à 233 210 € HT HC, permettant un rendement de 8,3%.

ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2005 (en €)

Adresse	Type d'actif	N° Immeuble	Surface lots	Nbre de Pks	Date acquisition	Valeur Nette Comptable
Châtres / Val Bréon	Entrepôts VEFA*	755	65 638m ²		30/12/2005	36 850 000 €
Aix la Duranne bâtiment A	Bureaux VEFA	756	1 303m ²	62	20/12/2005	2 210 000 €
Aix la Duranne bâtiment B	Bureaux VEFA	757	1 527m ²	73	20/12/2005	2 590 000 €
Sarreguemines	Commerce VEFA	753	4 998m ²	280	9/05/2005	9 690 000 €

* VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement.

> LES VENTES RÉALISÉES EN 2005

Edissimmo a poursuivi sa politique de cession des actifs de taille trop réduite ou présentant des risques locatifs ou techniques.

SYNTHÈSE DES VENTES RÉALISÉES EN 2005 (en €)

Adresse	Surfaces vendues (en m ²)	Année d'acquisition	Prix net vendeur	Valeur nette comptable	Prélèvement sur prime d'émission	Valeur d'expertise 2004	Plus ou moins-value comptable	Plus ou moins-value expertise 2004	Impôt sur plus values immobilières
Ventes									
ZI "La Rotonde" Rte de Jouy RN57 57160 Moulins les Metz	10 785	1978	3 775 000	2 515 408,78	3 041,36	3 510 000	1 256 549,86	265 000,00	281 659,00
Technoparc des Boquets 76230 BOIS GUILLAUME	787	1991	650 000	649 663,42	1 955,16	670 000	- 1 618,58	- 20 000,00	néant
20-22 rue Roger Salengro 77270 VILLEPARISIS	(1)	1991	1 546 929	868 959,40	609,80	1 520 000	677 359,80	26 929,00	néant*
ZA La Hallerais 35770 Verne sur Seiche	4 475	1990	1 150 000	762 245,09	2 118,09	840 000	385 636,82	310 000,00	71 625,00
55 rue Baraban 69003 Lyon	2 912	1977	2 070 000	1 650 922,52	1 961,97	1 900 000	417 115,51	170 000,00	50 196,00
39 rue de La Grange aux Belles - 75010 Paris	158	1974	270 000	211 910,60	313,94	220 000	57 775,46	50 000,00	7 277,00
Central II Place de la Courtine 93160 Noisy le Grand	1 987	1984	850 000	1 036 278,75	2 591,64	850 000	- 188 870,39	néant	néant
Total Général	21 104		10 311 929	7 695 388,56	12 591,96	9 510 000	2 603 948,48	801 929,00	410 757,00

(1) Cet immeuble a fait l'objet d'une vente après démolition des bâtiments.

> LES PERSPECTIVES 2006

Au 1^{er} janvier 2006, Edissimmo se trouve surinvesti en terme d'engagement (et non pas de trésorerie) à hauteur de 29 M€.

Afin de poursuivre sa politique de renouvellement et de valorisation de son patrimoine, Edissimmo va lancer en

2006 un plan de cession ambitieux de l'ordre de 120 M€ représentant environ 10% de la valeur totale des actifs.

Le réemploi de ces fonds, en dehors des 3 opérations engagées, devrait se concrétiser dans l'acquisition de 3 ou 4 actifs d'environ 20 M€, de bureaux et commerces en région parisienne et province. Une opération de bureaux a déjà fait l'objet d'un accord à Toulouse Blagnac.

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de vente, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

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

En **2005, 137 324** parts ont ainsi été échangées pour un volume **23,6 M€**, soit une augmentation de **16,4%** en nombre de parts échangées et de **21%** en volume.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2005 et s'élève à 180 € hors frais au 31/12/2005.

Le prix d'exécution hors frais a en effet progressé de 7,14% passant de 168 € en décembre 2004 à 180 € en décembre 2005. La progression avait déjà été de 12,9% entre 2001 et 2002, de 12,86% entre 2002 et 2003. Elle s'établit à 6,33% entre 2003 et 2004. Globalement le prix d'exécution hors frais a progressé de 35,48% sur quatre ans.

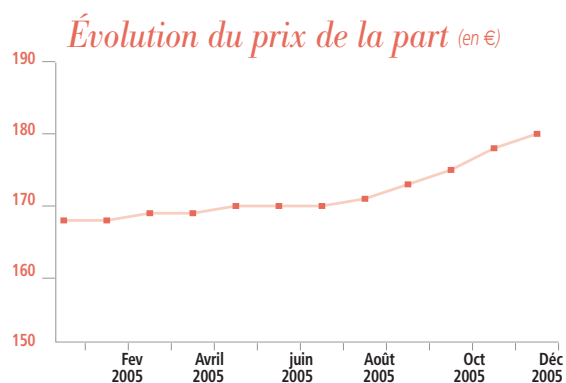
A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus de 13 €/part dont 1 € de versement exceptionnel prélevé sur le Report à Nouveau) le rendement représente **7,22% hors frais** et **6,63% frais inclus**.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 716 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2005, tous marchés confondus, à 139 040 parts soit 2,57% de la capitalisation contre 2,21% en 2004.

	(en €)			
	2003	2004	2005	Évolution 04/05
Marché des parts (1)				
Total	15 001 515	19 545 842	23 605 779	+20,77 %
Gré à gré	250 912	200 204	292 668	+46,18 %
Total	15 252 427	19 746 046	23 898 447	+21,03 %

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

Au 31 décembre 2005, les parts en attente de vente représentent 8 522 parts (0,16% de la capitalisation) et les demandes d'achat représentent 19 162 parts (0,35% de la capitalisation).



Les perspectives de la SCPI

Dividendes

Le dividende provisoire 2006, a été fixé en accord avec votre Conseil de surveillance. Compte tenu des perspectives 2006 et 2007, le dividende courant est maintenu à 12 € par part (optant PFL).

Par ailleurs pour répondre à la demande du Conseil de Surveillance de réduire le Report à Nouveau, un complément de 0,50 €/part sera distribué en avril 2006.

Changement de nom de la Société de Gestion

Par décision de son Assemblée générale extraordinaire en date du 07.04.2006, CAAM Immobilier change de dénomination sociale et devient Crédit Agricole Asset Management Real Estate.

La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le **28 février 2006**, comportant, outre votre IFU, une notice explicative.

Nous vous rappelons que cette année votre déclaration devra être déposée le 31 Mai 2006.

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 transparence 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.

Il est rappelé qu'à compter de l'imposition des revenus 2006 (en 2007), la déduction forfaitaire de droit commun de 14% et celles relevant des régimes spéciaux (6% régime Robien - Besson et Périssol, 15% pour les propriétés rurales avec bail à long terme, 40% pour le ROBIEN ZRR et Social et le Besson ancien) seront supprimées à compter de l'imposition des revenus 2006.

En contrepartie, la liste des charges déductibles est élargie intégrant désormais les primes d'assurance, les frais de procédure, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de rémunération ainsi que les honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles.

La déduction forfaitaire cesse de s'appliquer pour tenir compte de l'intégration de l'abattement de 20% dans les taux du barème de l'impôt sur le revenu.

- 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.

> 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 27%) .

– L'exonération tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 10% par année de détention au-delà de la 5^e 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 bénéficiaire 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,

BESSION, PERISSOL) 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.

A compter de l'imposition des revenus 2006 (déclaration 2007) (loi de finances rectificative pour 2005) le régime micro-foncier sera réformé. Le taux d'abattement de 40% applicable aux revenus imposés selon le régime micro-foncier est réduit à 30% à compter de l'imposition des revenus 2006. Cette diminution du taux d'abattement entraînera une hausse de la base imposable aux prélèvements sociaux (calculés sur le montant net des revenus pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu).

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 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^{er} 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 :

(en €)

Résultat	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers nets	Produits financiers
11,93	13,06	8,61	8,37	0,24

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 CAAM IMMOBILIER*.

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", une Commission "Gestion et Contentieux" ; une commission financière/Marché des Parts.

Les commissions se composent de 7 à 8 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'activité de la société. Chaque Commission désigne en son sein un rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

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

> PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

CONTRÔLE INTERNE ET DEONTOLOGIE

La loi du 1^{er} août 2003 sur la sécurité financière (LSF) couvre trois volets principaux : la modernisation des autorités de contrôle des marchés financiers, la sécurité des épargnants et le contrôle des comptes ainsi que la transparence et le gouvernement d'entreprise. Ce dernier volet s'adresse non seulement aux sociétés faisant appel public à l'épargne, mais à toutes les sociétés anonymes.

La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel sur les procédures de contrôle interne mises en place dans l'entreprise

* CAAM Real Estate à compter du 07/04/06 sur décision d'Assemblée Générale Extraordinaire

- Les objectifs poursuivis concourent à assurer :
- la réalisation et l'optimisation des opérations,
 - la fiabilité des opérations financières,
 - la conformité aux lois et règlements.
- et à analyser les composantes qui en résultent à savoir :
- l'environnement de contrôle,
 - l'évaluation des risques,
 - les activités de contrôle,
 - l'information et la communication,
 - le pilotage du contrôle interne.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, organisés par l'inspection générale du Groupe CREDIT AGRICOLE.

Textes de références propres à l'activité :

Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, 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 normes et procédures internes définies par la Société pour son activité et celles du groupe CREDIT AGRICOLE SA.

La procédure "FIDES" procédure déontologique du groupe CREDIT AGRICOLE SA.

Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- Le Contrôleur Interne, hiérarchiquement rattaché au Président de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* et

fonctionnellement à la Direction des Risques de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM).

- Le Responsable de la Déontologie, hiérarchiquement rattaché au Directeur Compliance-Déontologie de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM) et fonctionnellement au Président de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)*.

Description du dispositif

Chaque responsable d'entité organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de leur périmètre de délégations afin d'avoir l'assurance raisonnable que les objectifs qui leur ont été fixés seront atteints. Ces activités de contrôle, réalisées à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de la structure concernée, englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le Contrôleur Interne a pour mission de veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le Responsable de la Déontologie de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM) a pour mission de veiller aux respects des obligations déontologiques et à l'application de la procédure "FIDES".

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 CAAM Immobilier* 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.
- CAAM Immobilier* 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.

* CAAM Real Estate à compter du 07/04/06 sur décision d'Assemblée Générale Extraordinaire

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

Valeurs de la société au 31 décembre 2005

Valeur comptable	932 757 749
Valeur de réalisation	1 077 742 877
Valeur de reconstitution	1 211 991 601

Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2005

Valeur comptable	172,30
Valeur de réalisation	199,09
Valeur de reconstitution	223,88

RAPPEL 2004

(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

> 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)

	2003	2004	2005
Dividende versé au titre de l'année après PFL	13,00	12,00	13,00
Dividende / PFL versé au Trésor	0,10	0,08	0,06
Report à nouveau cumulé (1)	7,09	5,71	5,51
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles (2)	- 0,73	- 0,44	0,04

(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 2004	Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)	Exercice 2005	Rendement non optant au PFL (1)	Rendement optant au PFL (2)
Nombre de parts cédées	117 933			137 324		
Demandes de cessions en attente	15 516			8 522		
Offres d'achat en attente	1 419			19 162		
Moyenne des prix moyens nets vendeurs (3)	165,37	7,25 %	7,30 %	171,90	7,02 %	6,98 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	168	7,14 %	7,19 %	180	6,70 %	6,67 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	183,12	6,55 %	6,60 %	196,20	6,15 %	6,12 %
Dernier prix d'exécution hors frais (février n+1)	168	7,44 %	7,47 %	180	6,70 %	6,67 %
Dernier prix d'exécution frais inclus (février n+1)	183,12	6,82 %	6,86 %	196,56	6,14 %	6,11 %

(1) Calculé sur la base de la distribution de l'exercice (part non optant PFL et hors distribution exceptionnelle de 1€ par part pour 2005) 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 (5% à compter du 1^{er} janvier 2006).

(2) Calculé sur la base de la distribution de l'exercice (part optant PFL hors distribution exceptionnelle de 1€ par part en 2005) 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'€)

	Total au 31-12-04	Durant l'année 2005	Total au 31-12-05
Fonds collectés (2)	998 923,00		998 923,00
- valeur comptable nette des immobilisations cédées (1)	+ 156 461,00	+ 9 489,61	+ 165 950,61
- commission de souscription	- 55 451,00		- 55 451,00
- achat d'immeubles	- 1 057 447,00	- 22 286,06	- 1 079 733,06
- engagements hors bilan (2)			-
- frais d'acquisition (non récupérable)	- 21 060,00	- 81,36	- 21 141,36
- frais de constitution	-		-
- frais d'augmentation de capital	- 3 063,00		- 3 063,00
- frais de fusion	- 2 255,00	+ 12,59	- 2 242,41
- TVA non récupérable sur immobilisation (3)	- 2 696,00	- 45,29	- 2 741,29
- Régularisation de prorata de TVA	-		-
- plus ou moins-value de cession d'immeuble	- 2 363,00	+ 2 603,95	+ 240,95
- frais de commercialisation	- 1 049,00		- 1 049,00
Sommes restant à investir	10 000,00	- 10 306,56	- 306,56

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Y compris le capital initial.

(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 €)

	31 décembre 2001		31 décembre 2002		31 décembre 2003		31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460	
Revenus										
Produits locatifs bruts	14,50	93,33	15,42	96,24	15,66	97,70	15,57	98,04	15,93	97,67
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire (1)	0,92	5,91	0,57	3,58	0,38	2,38	0,29	1,83	0,24	1,47
Produits divers	0,12	0,75	0,03	0,18	-0,01	0,63	0,02	0,14	0,14	0,86
Total des revenus	15,54	100,00	16,02	100,00	16,03	100,00	15,88	100,00	16,31	100,00
Charges										
Commission de gestion	1,26	8,12	1,37	8,56	1,42	8,85	1,32	8,31	1,29	7,91
Autres frais de gestion	0,45	2,88	0,12	0,78	0,22	1,39	0,13	0,83	0,25	1,53
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,33	8,58	2,08	12,98	1,80	11,25	1,78	11,23	2,81	17,23
Charges locatives non récupérables	0,80	5,15	0,98	6,15	1,03	6,40	0,71	4,48	0,54	3,31
Sous total charges externes	3,84	24,74	4,56	28,46	4,47	27,90	3,95	24,85	4,89	29,98
Provisions nettes (2)										
- Pour travaux	0,19	1,22	-0,53	-3,30	-0,29	-1,81	-0,05	-0,31	-0,69	-4,23
- Autres	0,18	1,16	0,14	0,88	0,13	0,82	0,11	0,69	0,12	0,74
Sous total charges internes	0,37	2,38	-0,39	-2,43	-0,16	-0,01	0,06	0,38	-0,58	-3,56
Total des charges	4,21	27,12	4,17	26,04	4,31	27,00	4,01	25,23	4,35	26,67
Résultat courant	11,29	72,66	11,85	73,96	11,73	73,17	11,85	74,63	11,82	72,47
Résultat = Total des Revenus - Total Charges	11,32	72,88	11,82	73,79	11,72	73,09	11,88	74,77	11,93	73,15
Variation du report à nouveau (3)	0,57	3,65	0,57	3,54	0,15	1,00	-1,38	-8,69	-0,20	-1,23
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,76	69,23	11,70	73,05	13,10	81,70	12,08	76,04	13,06	80,07
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,52	67,71	11,56	72,16	13,00	81,10	12,00	75,56	13,00	79,71

(1) Depuis 1996, les produits de trésorerie sont présentés avant prélèvement libératoire.

(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

(3) 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 m²	Valeur nette comptable	Valeur vénales hors droits	Droits d'enregist- rement
ILE-DE-FRANCE								
1202	49/51 Av. Thiers 77000 - MELUN	06/04/1978	1978	Bureaux 8 Parkings	498	549	670 A	40
1230	16 bld Chamblain 77000 - MELUN	28/12/1978	1977	Bureaux 17 Parkings	551	427	700 A	40
1089	ZAC Parisud Bld d'Italie 77127 - MELUN SENART	18/05/1990	1990	Entrepôts Bureaux	13 750 302	7 575	6 051 A	363
1014	CC 4 vents 28bis rue du Gal Leclerc 77170 - BRIE COMPTE ROBERT	22/07/1975	1972	Commerces	1 880	976	1 290 A	80
1095	Villa Parc 12 rue Lech Walesa 77185 - LOGNES	04/07/1991	1991	Activités Bureaux 16 Parkings	514 491	762	930 A	60
1618	zac du Mandinet 77200 - LOGNES	09/06/1987	1987	Bureaux 49 Parkings	2 655	2 859	2 530 A	150
1414	CC Pablo Picasso 77380 - COMBS LA VILLE	03/09/1981	1981	Commerces	2 046	1 707	2 230 A	130
1296	rue Léon Jouhaux 77420 - CROISSY BEAUBOURG	07/04/1983	1983	Entrepôts 44 Parkings	4 760	2 180	1 580 A	90
1616	45 grande allée 12 février 1934 77420 - NOISIEL	27/04/1987	1987	Bureaux 39 Parkings	1 701	2 058	1 450 A	90
1072	10 rue André Chenier 78000 - VERSAILLES	15/12/1977	1968	Commerces 3 Parkings	1 346	686	820 A	50
1224	30/32 rue Jean Mermoz 78000 - VERSAILLES	09/11/1978	1980	Bureaux 54 Parkings	1 061	1 631	1 920 V	110
1484	93 rue des Chantiers 78000 - VERSAILLES	12/12/1985	1986	Bureaux 39 Parkings	1 083	1 646	1 970 V	120
1635	7 rue Jean Mermoz 78000 - VERSAILLES	03/05/1988	1989	Bureaux 75 Parkings	1 810	3 567	3 630 V	220
1701	7 rue Jean Mermoz 78000 - VERSAILLES	03/05/1988	0	Bureaux 57 Parkings	1 380	2 195	2 750 V	170
1607	18/26 rue des Gaudines 78100 - SAINT GERMAIN EN LAYE	29/11/1986	1988	Bureaux 169 Parkings	4 477	7 619	6 840 A	410
1411	6 impasse Latécoère 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	20/02/1981	1976	Bureaux Archives 59 Parkings	1 746 316	2 409	2 730 A	160
1481	41/41bis Av. de l'Europe 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	07/11/1985	1985	Bureaux Commerces 134 Parkings	1 296 592	3 857	3 920 A	240
1605	1 rue du petit clamart 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	23/10/1986	1987	Bureaux Archives 109 Parkings	2 372 187	5 311	4 080 A	250

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	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	9 170 A	550
1648	13 Av. Morane Saulnier 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	25/06/1989	1990	Bureaux Archives 142 Parkings	3 625 247	8 829	7 520 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 BRETONNE.	08/07/1982	1982	Bureaux Archives 119 Parkings	4 915 705	5 122	8 330 A	500
1462	Parc Technologique de Bois d'Arcy 78180 - MONTIGNY LE BRETONNE.	26/12/1984	1985	Entrepôts Bureaux 92 Parkings	2 374 1 757	2 348	3 420 A	210
1610	1 rue Michael Faraday 78180 - MONTIGNY LE BRETONNE;	18/12/1986	1986	Bureaux 81 Parkings	2 550	3 575	3 240 A	190
1443	4 Av. Albert Einstein 78190 - TRAPPES	08/04/1983	1983	Entrepôts Bureaux 80 Parkings	3 460 1 660	2 012	2 070 A	120
1637	191 Av. du Gal Leclerc 78220 - VIROFLAY	07/07/1988	1989	Bureaux 35 Parkings	1 972	3 463	2 600 A	160
1652	35/37 bd Vauban 78280 - GUYANCOURT	21/02/2002	1991	Bureaux Activités Réserves 138 Parkings	4 960 701 342	8 842	9 720 A	580
1725	Parc Club Ariane. Bat. Saturne 78280 - GUYANCOURT	19/07/1990	1990	Bureaux 50 Parkings	1 885	3 045	3 470 A	210
1747	Parc Club Ariane. Bat. Uranus 78280 - GUYANCOURT	12/12/2002	1990	Bureaux 50 Parkings	1 903	3 168	3 560 A	210
1748	Parc Club Ariane. Bat. Venus 78280 - GUYANCOURT	12/12/2002	1990	Bureaux 50 Parkings	1 885	3 166	3 460 A	210
1726	2/10 rue Charles Edouard Jeanneret 78300 - POISSY	20/07/1990	1991	Bureaux Activités 140 Parkings	3 780 3 360	4 406	5 410 A	320
1634	94/100 rue Albert Calmette 78350 - JOUY EN JOSAS	31/03/1988	1988	Bureaux 126 Parkings	3 333	6 126	5 540 A	330
1068	24 rue du Gal Leclerc 78360 - MONTESSON	29/11/1977	1965	Commerces Réserves	1 200 600	427	570 V	30
1408	62/70 rue Yvan Tourgueniev 78380 - BOUGIVAL	01/01/1981	1970	Bureaux Archives 63 Parkings	3 628 131	4 786	5 290 A	320

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1406	ZI du Prunay 43/49 rue Léon Jouhaux 78500 - SARTROUVILLE	18/12/1980	1980	Entrepôts 50 Parkings	4 370	1 707	1 990 A	120
1428	60/70 rue JP Timbaud 78500 - SARTROUVILLE	04/03/1982	1982	Commerces 94 Parkings	2 439	1 750	3 040 A	180
1441	537 rue Hélène Boucher 78530 - BUC	23/12/1982	1982	Entrepôts Bureaux 66 Parkings	2 738 1 632	2 005	2 370 V	140
1475	270 rue Hélène Boucher 78530 - BUC	18/06/1985	1985	Entrepôts Bureaux	2 616 930	1 799	1 980 A	120
1493	105 rue Morane Saulnier 78530 - BUC	15/09/1987	1987	Activités Bureaux	1 719 1 233	1 951	1 820 V	110
1026	Les 16 Arpents Rte des Arpents 78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Réserves Bureaux	3 400 2 776 144	3 613	4 580 V	280
1260	Tour Malte 6/8 rue Promothée 91000 - EVRY	12/12/1979	1975	Bureaux	1 695	1 220	1 400 A	80
1461	bld de l'Europe / rue François Truffaut 91000 - EVRY	26/12/1984	1985	Bureaux Archives 76 Parkings	3 525 194	3 918	5 000 A	300
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	2 440 V	150
1268	16/34 rue du Buisson aux Fraise 91300 - MASSY PALAISEAU	06/03/1980	1980	Entrepôts 104 Parkings	7 022	1 921	3 660 A	220
1717	34 route de Longjumeau 91380 - CHILLY MAZARIN	28/12/1989	1989	Activités 109 Parkings	4 766	2 744	3 330 A	200
1099	Parc Burospace Route de Gisy 91570 - BIEVRES	17/10/1991	1991	Bureaux Activités	843 830	2 066	2 060 V	120
1719	1 chemin du chêne rond 91570 - BIEVRES	01/02/1990	1989	Activités Bureaux 76 Parkings	1 747 1 260	1 723	2 100 V	130
1469	6 rue de l'Acadie ZI de Courtaboeuf 91940 - LES ULIS	10/05/1985	1985	Activités Bureaux 31 Parkings	970 680	875	960 V	60
1713	9 Av. de Norvège 91940 - LES ULIS	23/10/1989	1989	Bureaux 90 Parkings	3 052	2 714	3 140 A	190
1086	22/24 rue Lavoisier 92000 - NANTERRE	07/12/1989	1989	Activités Bureaux 150 Parkings	5 199 2 887	2 668	6 030 A	360
1485	62 rue Ernest Renan 92000 - NANTERRE	24/03/1986	1985	Bureaux Archives 33 Parkings	1 166 355	1 311	1 480 V	90

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vénales hors droits	Droits d'enregist- rement
1603	47/49 rue Sadi Carnot 92000 - NANTERRE	28/08/1986	1986	Bureaux Activités Entrepôts 121 Parkings	2 251 2 100 800	6 682	5 580 A	330
1604	64 rue Ernest Renan 92000 - NANTERRE	28/08/1986	1987	Bureaux 30 Parkings	1 403	2 615	2 140 A	130
1617	107/111 Av. Georges Clémenceau 92000 - NANTERRE	30/04/1987	1973	Bureaux Archives 40 Parkings	2 875 1 053	4 662	3 710 A	220
1638	21-27, rue Pascal 92000 - NANTERRE	11/07/1988	1989	Bureaux 78 Parkings	2 882	5 692	5 920 A	350
1642	41 rue des Peupliers 92000 - NANTERRE	16/11/1988	1989	Activités Bureaux 50 Parkings	1 247 968	2 886	2 380 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	496
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	4 990 A	300
1712	Le Neptune 17/21 av. Champs pierreux 92000 - NANTERRE	24/08/1989	1989	Bureaux Activités 120 Parkings	1 909 1 699	4 571	5 360 A	320
1740	183 Av. Georges Clémenceau 92000 - NANTERRE	30/12/1991	1990	Bureaux Archives 46 Parkings	1 938 64	3 664	4 190 A	250
1101	45/47 rue Paul Bert 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/03/1992	1991	Activités Bureaux Archives	463 331 30	2 089	2 270 V	140
1291	59 rue de Billancourt 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	17/11/1980	1965	Bureaux 14 Parkings	747	1 616	2 050 V	120
1434	28 rue Escudier 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	30/06/1982	1972	Bureaux 16 Parkings	870	2 332	2 650 A	160
1488	60/62 rue d'Anjou 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	15/04/1986	1986	Bureaux Archives 29 Parkings	1 285 55	3 064	4 070 V	240
1627	3/5bis rue des 4 cheminées 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/11/1987	1989	Bureaux Activités 45 Parkings	1 805 193	5 205	6 580 A	400
1631	59/60 quai Le Gallo 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	30/12/1987	1989	Bureaux 35 Parkings	1 699	5 785	5 610 V	340
1711	ZAC du parc 696 rue Yves Kermen 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	28/06/1989	1991	Bureaux Réserves 72 Parkings	2 176 31	6 571	8 160 V	490

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1744	159 rue Galliéni 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/07/2002	1991	Bureaux Commerces 38 Parkings	1 444 130	7 473	7 050 A	420
1752	88ter Avenue Gal Leclerc 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Archives	3 861 44	8 846	13 690 A	830
1816	79 rue de Sèvres 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	05/08/1986	1987	Bureaux Activités 48 Parkings	1 608 446	5 346	7 120 A	430
1818	16/18 rue du Dôme 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	27/12/1988	1990	Bureaux Activités 125 Parkings	4 249 1 135	17 560	22 540 A	1 350
1282	32/34 rue Ferdinand Pelloutier 92110 - CLICHY	27/12/1988	1970	Bureaux Archives 18 Parkings	1 911 289	1 524	2 350 A	140
1737	38 rue Mozart Espace Clichy 92110 - CLICHY	28/03/1991	1991	Activités Bureaux Archives 120 Parkings	2 405 945 51	3 430	4 730 A	280
1632	127 Av. Pierre Brossolette 92120 - MONTROUGE	19/02/1988	1988	Bureaux 35 Parkings	1 463	2 980	3 580 V	220
1805	58 Av. de la Marne 92120 - MONTROUGE	27/07/1979	1975	Bureaux Archives Réserves Divers 189 Parkings	2 805 465 349 274	6 540	7 820 A	470
1098	52 Bld Rodin 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	27/09/1991	1991	Bureaux 47 Parkings	1 827	3 811	5 510 V	330
1650	11 rue des Peupliers 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	22/06/1989	1991	Bureaux Activités 41 Parkings	1 254 395	5 187	6 050 V	360
1716	92bis Av. Victor Cresson 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	05/12/1989	1990	Bureaux 20 Parkings	755	1 524	1 810 A	110
1745	69 Bd Galliéni 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	14/06/2002	2001	Bureaux Activités 53 Parkings	1 958 491	9 761	9 210 A	550
1749	41/43 rue Camille Desmoulins 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	27/06/2003	1991	Bureaux Activités Réserves 57 Parkings	2 453 64 5	10 140	13 120 A	780
1819	83 bld Galliéni 8 place du Mal Juin 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	03/05/1989	1990	Bureaux Activités Commerces 86 Parkings	2 920 753 150	13 184	15 840 A	950

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vénales hors droits	Droits d'enregist- rement
1820	145/175 rue JJ Rousseau 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/06/1990	1990	Activités Bureaux 262 Parkings	4 778 4 199	19 740	21 490 A	1 290
1823	Le Boston 5 allée G. Eiffel 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux Activités 89 Parkings	3 240 828	17 898	21 630 A	1 300
1008	64/70 rue Rouget de l'Isle 92150 - SURESNES	05/11/1975	1975	Bureaux Réserves 15 Parkings	1 410 13	1 845	1 690 A	100
1247	4 Av. François Arago 92160 - ANTONY	11/07/1980	1980	Entrepôts Bureaux	2 000 815	1 646	1 560 A	90
1415	8 Av. François Arago 92160 - ANTONY	07/04/1981	1981	Entrepôts Bureaux 13 Parkings	1 230 487	869	910 A	50
1633	3 rue de la Renaissance 92160 - ANTONY	30/03/1988	1989	Bureaux 85 Parkings	3 062	6 434	5 420 A	320
1042	31 rue du Pont 92200 - NEUILLY SUR SEINE	23/12/1976	1973	Bureaux 40 Parkings	1 742	5 224	6 920 A	420
1272	34 Av. du Roule 92200 - NEUILLY SUR SEINE	22/04/1980	1935	Bureaux Archives	705 515	1 409	1 410 A	80
1438	14 rue Jean Marin Naudin 92220 - BAGNEUX	26/10/1982	1982	Commerces	1 600	1 006	1 300 A	80
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	8 080 A	490
1482	13/21 quai des Grésillons 92230 - GENNEVILLIERS	25/11/1985	1985	Entrepôts 29 Parkings	5 668	1 973	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	5 380 A	320
1852	5 Promenade des Bonnetes 92230 - GENNEVILLIERS	30/09/1991	1991	Bureaux 108 Parkings	4 473	6 766	8 440 A	510
1720	102 rue Etienne Dolet 92240 - MALAKOFF	03/03/1990	1991	Bureaux Archives 92 Parkings	3 365 40	7 173	8 370 A	500
1724	15 bld Gabriel Péri 92240 - MALAKOFF	11/07/1990	1991	Bureaux Réserves 57 Parkings	2 049 45	4 924	5 530 A	330
1738	76 Av. Pierre Brossolette 92240 - MALAKOFF	14/06/1991	1992	Bureaux Archives 86 Parkings	3 782 50	6 753	7 550 A	450
1266	121/121bis rue Aristide Briand 92300 - LEVALLOIS PERRET	01/02/1980	1980	Bureaux	1 033	1 982	2 600 V	160

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1274	10/12 rue Baudin 92300 - LEVALLOIS PERRET	21/05/1980	1938	Entrepôts Bureaux	760 60	930	1 190 V	70
1292	3 rue Collange 92300 - LEVALLOIS PERRET	28/11/1980	1981	Bureaux Activités	1 754 1 210	4 833	7 320 A	440
1619	43/45 rue Jean Jaurès 92300 - LEVALLOIS PERRET	25/06/1987	1988	Bureaux 43 Parkings	2 131	5 538	5 880 A	350
1714	121/123 rue Edouard Vaillant 92300 - LEVALLOIS PERRET	05/12/1989	1991	Bureaux 44 Parkings	1 619	3 415	5 400 V	320
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	330 V	20
1468	Aurélia 23 Av. du Gal Leclerc 92340 - BOURG LA REINE	02/05/1985	1984	Bureaux Archives 18 Parkings	908 11	1 189	1 340 A	80
1622	Le Samantha 11 rue de Fontenay 92340 - BOURG LA REINE	07/08/1987	1988	Bureaux 28 Parkings	1 206	1 928	1 780 A	110
1471	4 rue de l'Abreuvoir 92400 - COURBEVOIE	05/06/1985	1967	Bureaux 41 Parkings	2 024	4 924	5 400 V	320
1472	98 Av. de la République 92400 - COURBEVOIE	11/06/1985	1974	Bureaux Archives 45 Parkings	1 851 103	6 418	6 660 V	400
1609	122/132 rue des étudiants 92400 - COURBEVOIE	11/12/1986	1972	Bureaux Archives Divers 311 Parkings	9 174 944 940	11 543	24 120 A	1 450
1466	2/12 rue Grandes Terres 92500 - RUEIL MALMAISON	04/04/1985	1985	Bureaux 32 Parkings	1 025	1 585	2 380 A	140
1483	100 Av. Albert 1 ^{er} 92500 - RUEIL MALMAISON	29/11/1985	1986	Bureaux Archives	1 768 290	4 147	5 520 V	330
1614	18 bld de l'hôpital Stell 92500 - RUEIL MALMAISON	19/03/1987	1987	Bureaux 32 Parkings	1 314	2 220	2 510 V	150
1721	4 allée Albert Camus le lumière 92500 - RUEIL MALMAISON	29/06/1990	1990	Bureaux 241 Parkings	7 261	11 749	23 880 A	1 430
1433	1 rue d'Anjou 92600 - ASNIERES	03/05/1982	1960	Bureaux 12 Parkings	852	1 220	1 470 V	90
1487	17 rue de Sartrouville 92700 - COLOMBES	10/04/1986	1986	Entrepôts Bureaux Activités 32 Parkings	1 356 808 430	1 311	1 610 A	100
1729	190 rue d'Estienne d'Orves 92700 - COLOMBES	28/09/1990	1990	Activités Bureaux 18 Parkings	1 757 832	1 372	1 780 A	110

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1057	74/80 rue Roque de Filiol 92800 - PUTEAUX	01/06/1977	1974	Bureaux 74 Parkings	3 565	7 241	8 950 A	540
1229	22/30 rue des Pavillons 92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux 61 Parkings	4 394	10 070	12 290 V	740
1261	Tour Litwin 10/10bis rue J. Jaurès 92800 - PUTEAUX	17/12/1979	1980	Bureaux 44 Parkings	1 851	3 750	5 140 V	310
1430	20 rue des Pavillons 92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux 30 Parkings	3 391	7 348	10 400 V	620
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	17 885	16 920 A	1 010
1750	11-15 Quai de Dion Bouton 92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Bureaux Archives 163 Parkings	5 767 124	18 356	18 320 A	1 100
1094	28/32 rue Armand Carrel 93100 - MONTREUIL	14/03/1998	1991	Activités 80 Parkings	5 433	4 634	6 360 A	380
1256	CC Champy 15 promenade M. Simon 93160 - NOISY LE GRAND	21/12/1979	1979	Commerces	389	229	310 A	20
1028	Tour Pleyel 153 Bld A. France 93200 - SAINT DENIS	25/03/1976	1974	Bureaux	851	620	560 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 V	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	11 090 A	670
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	3 160 A	190
1625	Paris Nord 2 44 rue des chardonnerets 93290 - TREMBLAY LES GONESSE	04/11/1987	1988	Entrepôts Bureaux 20 Parkings	1 842 577	1 512	1 610 A	100
1636	209 Av. des Nations 93290 - TREMBLAY LES GONESSE	17/06/1988	1988	Entrepôts Bureaux 31 Parkings	2 366 888	2 533	2 610 A	160
1238	75 Av. de la République 93300 - AUBERVILLIERS	30/01/1979	1975	Bureaux 12 Parkings	480	419	508 A	30

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1419	65/67 rue des Cités 93300 - AUBERVILLIERS	12/06/1981	1982	Entrepôts Bureaux 82 Parkings	2 986 2 896	3 232	3 410 A	200
1424	36/52 bld Victor Hugo 93400 - SAINT OUEN	08/12/1981	1981	Entrepôts Bureaux	6 611 201	4 924	6 210 A	370
1227	28/30 Av. Edouard Vaillant 93500 - PANTIN	06/12/1978	1979	Entrepôts Bureaux 85 Parkings	4 725 1 044	3 034	3 450 A	210
1429	35 rue Victor Hugo 93500 - PANTIN	05/03/1982	1982	Entrepôts Bureaux 37 Parkings	3 666 1 753	2 714	3 280 V	200
1275	15/15bis bld Gourgues 93600 - AULNAY SOUS BOIS	01/06/1980	1975	Bureaux Divers 20 Parkings	1 115 96	976	1 040 A	60
1723	13 rue Nicolas Ledoux Europarc 94000 - CRETEIL	11/07/1990	1990	Bureaux Activités 60 Parkings	1 474 953	2 043	2 780 A	170
1223	44/58 rue Roger Salengro 94120 - FONTENAY SOUS BOIS	03/11/1978	1977	Bureaux Archives 33 Parkings	2 583 27	1 982	3 920 A	230
1453	11 Av. du Val de Fontenay 94120 - FONTENAY SOUS BOIS	25/05/1984	1985	Bureaux Archives 45 Parkings	2 680 265	3 811	5 750 V	340
1629	14 Av. Louison Bobet 94120 - FONTENAY SOUS BOIS	29/12/1987	1987	Bureaux Archives 23 Parkings	2 787 498	4 668	5 350 A	320
1494	94/96 rue Victor Hugo 94200 - IVRY SUR SEINE	17/01/2001	1991	Bureaux Activités 125 Parkings	3 418 3 034	4 878	5 750 A	350
1277	39 rue Paul Hochart 94240 - L'HAY LES ROSES	15/07/1980	1981	Commerces 40 Parkings	1 852	1 433	1 780 V	110
1447	Les Prés 57/61 Av. de la Liberté 94260 - FRESNES	11/08/1983	1985	Entrepôts Bureaux	1 354 1 071	1 369	1 360 A	80
1804	17 rue des 15 Arpents 94310 - ORLY	11/05/1979		Entrepôts Bureaux	3 147 123	1 342	710 A	40
1641	3 allée Edmée L'heureux 94340 - JOINVILLE LE PONT	21/10/1988	1989	Bureaux 22 Parkings	2 246	3 407	3 800 A	230
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	1 390 V	80
1018	7/13 Av. du 8 Mai 1945 94400 - VITRY SUR SEINE	31/10/1975	1975	Commerces	1 370	194	181 V	11

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1255	29bis Av. de la République 94600 - CHOISY LE ROI	10/10/1979	1974	Divers Bureaux Habitations	390 175 100	305	370 A	20
1728	34 bld Maxime Gorki 94800 - VILLEJUIF	28/09/1990	1990	Bureaux Activités 24 Parkings	635 545	1 105	1 190 V	70
1215	CC Les 3 Fontaines 95000 - CERGY PONTOISE	27/07/1978	1973	Bureaux	1 204	947	580 A	40
1444	rue des Chauffours 95000 - CERGY PONTOISE	26/04/1983	1981	Bureaux Archives 57 Parkings	2 507 185	2 668	2 750 V	170
1451	12/14 rue Jean Poulmarch 95100 - ARGENTEUIL	29/12/1983	1982	Entrepôts Bureaux 48 Parkings	2 969 2 112	1 997	2 540 A	150
1467	1/5 rue Michel Carré 95100 - ARGENTEUIL	18/04/1985	1984	Entrepôts Bureaux 62 Parkings	2 268 1 878	1 906	2 470 A	150
1640	8/10 rue Jean Poulmarch 95100 - ARGENTEUIL	06/10/1988	1988	Entrepôts Bureaux 78 Parkings	4 045 1 294	4 209	3 000 A	180
1219	rue Gay Lussac 5 rue Ampère 95500 - GONESSE	03/10/1978	1977	Entrepôts Bureaux	775 191	341	420 V	20
1445	75 Av. du Bois de la Pie 95700 - ROISSY	10/06/1983	1983	Entrepôts Bureaux	7 125 351	3 262	4 280 V	260
1626	161, rue de la belle étoile 95700 - ROISSY	16/11/1987	1987	Activités Bureaux 98 Parkings	2 222 1 923	4 009	4 320 V	260
Sous total ILE-DE-FRANCE				158 immeubles	508 437	661 170	4 320	46 120

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
PARIS								
1053	8/10 rue Bertin Poirée 75001 - PARIS	28/03/1977	1900	Bureaux	245	569	770 A	50
1264	8 rue de la Villière 75001 - PARIS	24/03/1980	1830	Bureaux Commerces Archives	277 218 177	1 555	1 980 A	120
1492	31 Av. de l'Opéra 75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Bureaux	894 408	6 154	6 820 A	410
1287	86/90 rue Notre Dame de Nazareth 75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 900	3 110	5 770 A	350
1293	5 rue du Vertbois 75003 - PARIS	01/12/1980	1976	Bureaux Archives 18 Parkings	734 507	1 829	2 190 V	130
1613	52 bld de Sébastopol 75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux Commerces Archives 55 Parkings	2 059 371 136	13 749	8 450 A	510
1073	21 rue Rollin 75005 - PARIS	16/12/1977	1966	Activités Bureaux 2 Parkings	214 122	747	970 V	60
1226	7/9 rue Geoffroy Saint Hilaire 75005 - PARIS	05/12/1978	1977	Bureaux Commerces 8 Parkings	425 97	1 262	1 970 A	120
1454	113 rue de l'Université 75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871	3 156	5 030 A	300
1006	61 rue de Ponthieu 75008 - PARIS	31/01/1975	1970	Bureaux	548	2 128	2 610 V	160
1036	1 rue Magellan 75008 - PARIS	01/09/1976	1905	Bureaux	250	1 433	1 580 A	100
1043	40 rue François 1 ^{er} 75008 - PARIS	30/12/1976	1900	Bureaux	524	2 531	3 180 V	190
1063	11 rue de Berri 75008 - PARIS	29/09/1977	1974	Commerces	278	1 220	1 520 A	90
1235	9 rue Quentin Bauchart 75008 - PARIS	01/01/1979	1880	Bureaux	140	762	830 A	50
1283	17 rue Jean Mermoz 75008 - PARIS	24/11/1980	1900	Bureaux	142	561	650 A	40
1440	13/17 rue Chateaubriand 75008 - PARIS	23/12/1982	1982	Bureaux 2 Parkings	428	1 576	2 010 A	120
1491	8 rue Magellan 75008 - PARIS	05/08/1986	1986	Bureaux Archives	358 6	1 064	1 420 A	90
1425	4/8 bld de la Madeleine 75009 - PARIS	23/12/1981	1880	Bureaux Commerces	469 30	1 829	2 790 A	170

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1446	67/69 rue de Douai 75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Activités Commerces	1 213 90	2 794	3 580 A	220
1001	221 rue Lafayette 75010 - PARIS	28/06/1974	1974	Bureaux 6 Parkings	338	473	630 A	40
1070	19 rue des petites écuries 75010 - PARIS	30/11/1975	1977	Activités 5 Parkings	2 353	1 631	1 940 A	120
1231	39 rue de la Grange aux Belles 75010 - PARIS	28/12/1978	1974	Entrepôts	370	200	242 A	14
1232	7/9 rue des Petites Ecuries 75010 - PARIS	28/12/1978	1880	Activités Commerces 60 Parkings	3 196 1 468	4 955	6 460 A	390
1207	18 Av. Parmentier 75011 - PARIS	02/06/1978	1900	Bureaux	2 288	3 278	4 590 A	280
1059	19 rue Erard 75012 - PARIS	22/06/1977	1974	Bureaux 20 Parkings	1 196	1 723	2 240 V	130
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	1 900 A	110
1031	83/85 Bld Vincent Auriol 75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Archives 32 Parkings	2 160 110	4 528	6 490 V	390
1208	10 rue du Champs de l'Alouette 75013 - PARIS	02/06/1978	1930	Commerces	6 364	4 375	7 400 A	440
1245	24 rue Charcot 75013 - PARIS	11/06/1979	1976	Bureaux Archives 12 Parkings	500 80	808	1 060 A	60
1403	27 rue du Dessous des Berges 75013 - PARIS	01/12/1980	1970	Bureaux Archives 9 Parkings	778 90	1 082	1 380 A	80
1732	31/35 rue Froidevaux 75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux Activités 31 Parkings	690 100	3 354	3 620 A	220
1052	173/175 rue de la Croix Nivert 75015 - PARIS	22/03/1977	1973	Bureaux 3 Parkings	990	2 089	2 930 V	180
1080	38 bis rue des Entrepreneurs 75015 - PARIS	07/04/1978	1974	Bureaux 7 Parkings	677	1 494	1 830 A	110
1211	374/376 rue de Vaugirard 75015 - PARIS	29/06/1978	1972	Bureaux 5 Parkings	239	640	620 A	40
1422	330 rue de Vaugirard 75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtels et Loisirs Commerces	1 624 650	4 391	5 260 V	320
1426	365 rue de Vaugirard 75015 - PARIS	28/01/1982	1980	Bureaux 10 Parkings	706	935	1 330 A	80

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1459	18/22 rue de l'Armorique 75015 - PARIS	11/12/1984	1978	Bureaux Archives 2 Parkings	168 35	488	600 V	40
1639	143 rue Blomet 75015 - PARIS	27/07/1988	1989	Bureaux Archives 48 Parkings	2 654 210	8 774	12 430 A	750
1734	15 square Max Hymans 75015 - PARIS	04/03/1991	1967	Bureaux 25 Parkings	2 040	11 312	13 260 A	800
1822	24/26 rue du Cotentin 75015 - PARIS	24/06/1992	1974	Bureaux Archives 44 Parkings	436 47	1 877	2 230 A	130
1288	96bis rue du Ranelagh 75016 - PARIS	29/10/1980	1905	Bureaux	972	2 285	2 760 V	170
1423	7 rue Louis David 75016 - PARIS	09/07/1981	1969	Bureaux 6 Parkings	810	1 464	1 770 A	110
1456	103/103 Bis rue Lauriston 75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718	1 464	1 900 A	110
1473	27 rue Duret 75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725	2 089	2 850 A	170
1050	141/143 Av. de Wagram 75017 - PARIS	17/03/1977	1977	Commerces Archives 2 Parkings	418 48	851	1 130 V	70
1060	116 Bld Malesherbes 75017 - PARIS	17/07/1977	1972	Commerces 2 Parkings	240	419	610 V	40
1251	94 Av. de Villiers 75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux Archives	1 394 166	4 025	6 280 A	380
1252	24 rue Eugène Flachat 75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	346	1 433	1 790 V	110
1418	111 rue Cardinet 75017 - PARIS	20/05/1981	1930	Bureaux Archives 18 Parkings	1 983 16	5 854	6 510 A	390
1038	8 ter rue de Boucry 75018 - PARIS	09/11/1976	1975	Bureaux Archives 4 Parkings	396 38	442	580 A	30
1054	203 rue Ordener 75018 - PARIS	13/05/1977	1964	Commerces Archives Bureaux	4 240 102 80	1 875	2 820 A	170
1020	171/173 Av. J. Jaurès 75019 - PARIS	25/11/1975	1975	Commerces 3 Parkings	351	451	571 A	34
1212	40 rue Mathis 75019 - PARIS	07/07/1978	1930	Entrepôts Bureaux	1 031 91	559	820 A	50
Sous total PARIS				54 immeubles	61 805	130 940	820	9 858

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vénales hors droits	Droits d'enregist- rement
PROVINCE								
1039	CC Chantereigne rue T. de Chardin 10600 - LA CHAPELLE ST LUC	10/11/1976	1975	Commerces	1 313	134	190 A	10
1449	26 Av. Jules Cantini 13006 - MARSEILLE	17/10/1983	1980	Commerces	1 500	1 631	2 210 A	130
1612	23 Av. de Corinthe 13006 - MARSEILLE	30/01/1987	1986	Bureaux 26 Parkings	1 261	1 648	1 630 A	100
1628	27 bld Joseph Vernet 13008 - MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux Archives 160 Parkings	4 276 330	4 231	4 690 V	280
1705	Hotel du Roi René 13100 - AIX EN PROVENCE	25/10/1988	1990	Hôtels et Loisirs	1 049	3 857	5 030 A	302
1021	13 Av. Albert 1 ^{er} 21000 - DIJON	20/11/1975	1973	Bureaux 18 Parkings	1 445	531	630 A	40
1730	Le Columbus 4 rue Brindejenc 31000 - TOULOUSE	18/10/1990	1991	Bureaux 170 Parkings	3 793	2 890	4 330 A	260
1257	Chemin des Bordes 31250 - REVEL	09/11/1979	1979	Commerces Réserves	1 040 895	488	610 A	40
1097	Le California ZAC de l'Hers 31670 - LABEGE	25/09/1991	1991	Bureaux 47 Parkings	2 097	1 646	1 900 A	110
1079	Tour 2000 rue Georges Bonnac 33000 - BORDEAUX	30/01/1978	1974	Bureaux 15 Parkings	680	427	550 A	30
1091	Mini Parc Av. des 40 Journeaux 33000 - BORDEAUX	25/07/1990	1989	Bureaux Archives 46 Parkings	1 293 74	1 037	830 A	50
1299	Mini Parc rue du prof. Lavignolle 33300 - BORDEAUX	24/07/1990	1989	Bureaux	774	503	550 V	30
1615	Parc Héliopolis Av. de Magudas 33700 - MERIGNAC	23/04/1987	1987	Bureaux Activités 82 Parkings	1 161 914	2 110	1 420 V	80
1465	ZI de la Zolad Font d'Aurelle Miniparc 34000 - MONTPELLIER	03/04/1985	1984	Bureaux 30 Parkings	689	564	650 A	40
1479	ZI de la Zolad Font d'Aurelle Miniparc 34000 - MONTPELLIER	23/09/1985	1985	Bureaux 35 Parkings	689	427	640 A	40
1221	Rce La Madrague 4 rue du Tambour 34300 - CAP D'AGDE	26/10/1978	1978	Habitations	1 100	686	510 V	30
1478	12 Av. Henri Fréville 35200 - RENNES	13/09/1985	1982	Bureaux 47 Parkings	1 855	1 707	1 860 A	110
1083	15 Chemin des Sources 38240 - MEYLAN	05/06/1978	1978	Bureaux 15 Parkings	1 569	1 039	1 090 A	70
1601	36 rue du vieux moulin 38240 - MEYLAN	29/07/1986	1986	Bureaux Activités 236 Parkings	3 872 815	4 206	3 520 A	210

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vénable hors droits	Droits d'enregis- trement
1100	7 rue Roland Garros 38320 - EYBENS	28/11/1991	1991	Bureaux 50 Parkings	1 650	1 937	1 608 A	97
1246	2 rue Gabriel Peri 38400 - SAINT MARTIN D'HERES	02/07/1979	1970	Commerces Bureaux	1 600 353	701	800 V	50
1090	Parc d'affaires La Rivière 44000 - NANTES	30/07/1990	1990	Bureaux 60 Parkings	1 939	2 182	1 920 A	120
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	6 150 A	370
1608	Parc de l'Angevinière 44800 - SAINT HERBLAIN	02/12/1986	1986	Bureaux 87 Parkings	2 153	1 936	2 370 A	140
1045	CC La Bolière Av. de la Bolière 45100 - ORLEANS LA SOURCE	26/01/1977	1977	Commerces Réserves 10 Parkings	960 795	351	420 A	20
1801	La Châtonnerie 1775 RN 20 45400 - SARAN	11/07/1978	1978	Entrepôts Bureaux 11 Parkings	4 910 702	1 372	730 A	50
1019	40 bd du Val de Vesle 51100 - REIMS	01/01/1976	1975	Entrepôts Bureaux	14 040 682	3 110	2 950 A	180
1249	Les Nations bld de l'Europe 54500 - VANDŒUVRE LES NANCY	12/07/1979	1976	Bureaux	1 440	616	610 A	40
1455	Parc Tertiaire de Brabois 54500 - VANDŒUVRE	17/09/1984	1983	Activités Bureaux 17 Parkings	375 300	381	510 A	30
1236	ZI du Champ le Boeuf 54520 - LAXOU	17/01/1979	1978	Commerces 60 Parkings	1 180	686	1 060 A	60
1075	6 parvis Saint Maurice 59000 - LILLE	23/12/1977	1930	Commerces	1 363	1 060	1 360 A	80
1081	199/201 rue Colbert 59000 - LILLE	12/05/1978	1975	Bureaux 38 Parkings	2 412	1 220	1 160 A	70
1743	253 boulevard de Leeds 59000 - EURALILLE	31/05/2001	2002	Bureaux 66 Parkings	4 566	7 808	8 650 A	520
1205	ZI du Hellu Lezennes 59260 - HELLEMES LILLE	31/05/1978	1978	Entrepôts Bureaux	4 468 555	1 300	1 100 A	70
1012	20 Av. de Denain 59300 - VALENCIENNES	11/07/1975	1955	Activités Bureaux	15 655 480	1 037	1 140 A	70
1044	20 bld Eugène Deruelle Le Britannia 69003 - LYON	12/01/1977	1974	Bureaux Archives 9 Parkings	693 48	486	650 A	40
1201	55 rue Félix Brun 69007 - LYON	22/02/1978	1978	Entrepôts Bureaux	4 000 1 350	2 211	2 250 V	140

(en milliers d'€)

N° immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable	Valeur vé nale hors droits	Droits d'enregis- trement
1103	Le Lumière 23 rue Maryse Bastié 69500 - BRON	26/07/1995	1994	Bureaux Archives	1 543 139	1 829	2 160 V	130
1810	238 Avenue Franklin Roosevelt 69500 - BRON	06/02/1980	1980	Bureaux 111 Parkings	2 393	1 590	1 750 A	110
1022	2 rue Ambroise Paré 69800 - SAINT PRIEST	18/12/1975	1975	Bureaux Archives 49 Parkings	1 194 338	701	750 A	40
1269	47 Av. G. Peri ZI Corbas Montmartin 69960 - CORBAS	26/03/1980	1980	Entrepôts Bureaux	5 108 614	1 488	1 810 V	107
1707	Hotel Latitudes 73150 - VAL D'ISERE	15/12/1988	1988	Hôtels et Loisirs 53 Parkings	4 689	6 121	6 400 A	400
1093	Technoparc des Bocquets 76230 - BOIS GUILLAUME	15/03/1991	1991	Bureaux 65 Parkings	787	616	690 A	40
1470	26 rue du Général de Gaulle 76230 - BOIS GUILLAUME	10/06/1985	1986	Bureaux 40 Parkings	2 772	2 237	2 260 A	140
1087	ZI de la Poudrerie 76350 - OISSEL	08/03/1990	1990	Activités Bureaux 17 Parkings	1 800 260	473	440 A	25
1241	3 rue Saint Sauveur 80200 - PERONNE	08/05/1979	1930	Commerces 27 Parkings	1 342	732	980 V	60
1040	Av. Ambroise Thomas 83400 - HYERES	29/11/1976	1976	Commerces 95 Parkings	1 617	625	930 A	60
1204	Lieudit Colmar RN 555 83720 - TRANS EN PROVENCE	19/05/1978	1971	Entrepôts Bureaux	2 240 180	448	670 A	40
1270	Zone Commerciale La Cristole 84000 - AVIGNON	28/05/1980	1980	Commerces Réserves	1 010 330	656	1 090 A	70
1439	48/62 rue de Babylone 87100 - LIMOGES	22/11/1982	1982	Commerces	2 428	460	580 A	40
Sous total PROVINCE				51 immeubles	141 709	84 740	580	5 551
Total EDISSIMMO				266 immeubles	711 951	912 854	1 024 221	61 529
Rappel 2004				267 immeubles	739 214	900 037	975 080	58 474

*Rapport
financier
2005*

Comptes annuels au 31 décembre 2005

Etat du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	897 085 036,70	975 080 000,00	889 924 192,43	1 024 221 000,00
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 952 284,33	–	22 929 584,51	22 929 584,51*
SOUS-TOTAL 1	900 037 321,03	975 080 000,00	912 853 776,94	1 047 150 584,51
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	–	–	–	–
Frais de notaire (Nets)	–	–	–	–
Droits d'enregistrements (Nets)	–	–	–	–
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 2	–	–	–	–
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	– 15 621 000,00	–	– 11 860 546,65	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 3	– 15 621 000,00	–	– 11 860 546,65	–
TOTAL I	884 416 321,03	975 080 000,00	900 993 230,29	1 047 150 584,51

(*) Les immobilisations en cours correspondent principalement à 2 acquisitions en VEFA (Centre Commercial à Sarreguemines et entrepôts à Val Bréon – Châtres) pour un total de 15 486 K€.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	1 233 063,76	1 233 063,76	1 145 715,11	1 145 715,11
SOUS-TOTAL 1	1 233 063,76	1 233 063,76	1 145 715,11	1 145 715,11
Créances				
Locataires et comptes rattachés	18 349 584,53	18 349 584,53	17 536 843,99	17 536 843,99
Autres créances	4 415 672,79	4 415 672,79	7 917 163,37	7 917 163,37
Provisions pour dépréciation des créances	– 5 010 829,09	– 5 010 829,09	– 3 551 627,86	– 3 551 627,86
SOUS-TOTAL 2	17 754 428,23	17 754 428,23	21 902 379,50	21 902 379,50

(en €)

	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	–	–	49 500 000,00	49 500 000,00
Autres disponibilités	85 497 702,61	85 497 702,61	9 933 993,36	9 933 993,36
SOUS-TOTAL 3	85 497 702,61	85 497 702,61	59 433 993,36	59 433 993,36
Provisions générales pour risques et charges				
	– 1 337 039,34	– 1 337 039,34	– 958 442,45	– 958 442,45
Dettes				
Dettes financières	– 17 020 341,51	– 17 020 341,51	– 17 936 408,50	– 17 936 408,50
Dettes d'exploitation	– 8 720 378,57	– 8 720 378,57	– 6 702 384,99	– 6 702 384,99
Dettes diverses	– 26 411 919,72	– 26 411 919,72	– 26 292 559,36	– 26 292 559,36
SOUS-TOTAL 4	– 52 152 639,80	– 52 152 639,80	– 50 931 352,85	– 50 931 352,85
TOTAL II	50 995 515,46	50 995 515,46	30 592 292,67	30 592 292,67

COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	–	–	–	–
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 048 762,40	–	1 172 226,05	–
Produits constatés d'avance	–	–	–	–
TOTAL III	1 048 762,40	–	1 172 226,05	–
Capitaux propres comptables	936 460 598,89	–	932 757 749,01	–
Valeur estimée du patrimoine (*)	–	1 026 075 515,46	–	1 077 742 877,18

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

Comptes annuels au 31 décembre 2005

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Affectation du résultat 2004	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2005
Capital	828 259 380,00	-	-	828 259 380,00
Capital souscrit	828 259 380,00	-	-	828 259 380,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	80 719 970,94	-	- 169 821,62	80 550 149,32
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	- 25 108 809,86	-	- 182 413,58	- 25 291 223,44
Prélèvement sur prime de fusion	- 2 233 443,99	-	12 591,96	- 2 220 852,03
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 2 363 468,59	-	2 603 948,48	240 479,89
Report à nouveau	30 935 979,23	- 1 091 262,69	-	29 844 716,54
Résultat de l'exercice	- 1 091 262,69	1 091 262,69	- 6 136 976,74	- 6 136 976,74
Résultat de l'exercice 2003	64 285 173,55	- 64 285 173,55	-	-
Résultat de l'exercice 2004	-	-	64 588 886,05	64 588 886,05
Acomptes sur distribution 2003	- 65 376 436,24	65 376 436,24	-	-
Acomptes sur distribution 2004	-	-	- 70 725 862,79	- 70 725 862,79
TOTAL GÉNÉRAL	936 460 598,89	-	- 3 702 849,88	932 757 749,01

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

31 décembre 2004

31 décembre 2005

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et Constructions Locatives				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	670 213 233,18	725 905 000,00	674 341 345,15	767 636 000,00
Commerces	35 064 798,45	43 205 000,00	34 607 451,40	48 782 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	176 752 612,47	189 770 000,00	165 921 003,28	190 603 000,00
Loisirs	15 054 392,60	16 200 000,00	15 054 392,60	17 200 000,00
Agencements installations et Immobilisations en cours	2 952 284,33	-	22 929 584,51	22 929 584,51
TOTAL	900 037 321,03	975 080 000,00	912 853 776,94	1 047 150 584,51

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières		36 252 943,53		39 472 092,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 598 762,07		17 914 739,15	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 615 140,35		8 531 209,23	
Grosses réparations	1 284 704,09		7 554 459,00	
Autres charges immobilières	6 754 337,02		5 471 684,62	
Charges d'exploitation de la société		15 402 975,69		16 121 722,37
Diverses charges d'exploitation	8 312 501,14		9 458 042,88	
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 117 752,23		182 413,58	
Dotations aux provisions d'exploitation	1 434 600,62		1 311 407,43	
Provisions pour créances douteuses	2 028 986,16		1 375 852,83	
Provisions pour grosses réparations	2 509 135,54		3 794 005,65	
Autres charges	–		–	
Charges financières		9,78		781,90
Charges financières diverses	9,78		781,90	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
Charges exceptionnelles		433 896,76		218 922,30
Charges exceptionnelles	433 896,76		218 922,30	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	–		–	
TOTAL DES CHARGES		52 089 825,76		55 813 518,57
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		104 760 334,55		104 689 799,90
Loyers	84 291 442,03		86 209 744,78	
Charges facturées	19 598 762,06		17 914 739,15	
Produits annexes	870 130,46		565 315,97	
Autres produits d'exploitation		9 494 810,44		13 572 728,90
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	1 690 465,93		2 835 054,06	
– Provisions pour grosses réparations	2 773 135,54		7 554 459,00	
– Provisions pour risques et charges	1 083 803,92		1 063 974,39	
– Autres	–		–	
Transfert de charges d'exploitation	3 857 729,15		1 556 962,78	
Autres produits	89 675,90		562 278,67	
Produits financiers		1 568 816,73		1 305 640,74
Produits financiers	1 568 816,73		1 305 640,74	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
Produits exceptionnels		551 037,59		834 235,08
Produits exceptionnels	551 037,59		834 235,08	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
TOTAL DES PRODUITS		116 374 999,31		120 402 404,62
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		64 285 173,55		64 588 886,05

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 2005 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

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 acceptés.

Jusqu'à présent le "stock" était constitué pour la période des 3 ans à venir et s'établissait à environ 15 M€, niveau relativement important par rapport aux Immobilisations

mais aussi dans la perspective de l'évolution des SCPI vers les OPCI.

Compte tenu de la maîtrise des dépenses et de l'établissement du plan quinquennal, il apparaît possible de ramener désormais à 2,5 ans le stock de provisions au 31.12.05.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2006-2010) 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 2005

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2005
Immobilisations incorporelles	5 297 283,33	650 609,80	663 201,76	5 284 691,37
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	2 233 443,99	650 609,80	663 201,76	2 220 852,03
Immobilisations corporelles	900 649 362,19	22 286 064,46	9 469 608,55	913 465 818,10
Terrains et constructions locatives	897 697 077,86	1 216 992,37	8 377 836,64	890 536 233,59
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	2 952 284,33	21 069 072,09	1 091 771,91	22 929 584,51
Immobilisations financières	1 233 063,76	491 299,17	578 647,82	1 145 715,11
Fonds de roulement sur charges syndics	1 233 063,76	491 299,17	578 647,82	1 145 715,11
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
TOTAL	907 179 709,28	23 427 973,43	10 711 458,13	919 896 224,58

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2005
Immobilisations incorporelles	5 297 283,33	–	12 591,96	5 284 691,37
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	2 233 443,99	–	12 591,96	2 220 852,03
Immobilisations corporelles	24 368 356,76	932 922,63	806 276,96	24 495 002,43
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	11 513 184,02	78 206,35	179 261,84	11 412 128,53
Droits d'enregistrements	9 546 844,65	182 413,58	–	9 729 258,23
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	2 696 286,93	60 261,54	14 973,96	2 741 574,51
TOTAL	29 665 640,09	932 922,63	818 868,92	29 779 693,80

VARIATION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2005
Créances douteuses	5 010 829,09	1 375 852,83	2 835 054,06	3 551 627,86
Pertes et charges non récupérables	1 337 039,34	685 377,50	1 063 974,39	958 442,45
Travaux de Grosses Réparations	15 621 000,00	3 794 005,65	7 554 459,00	11 860 546,65
Provisions sur indemnités d'assurances	–	–	–	–
TOTAL	21 968 868,43	5 855 235,98	11 453 487,45	16 370 616,96

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

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Situation de clôture au 31 12 2005	Degré d'exigibilité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Dettes financières	17 020 341,51	17 936 408,50	-	17 936 408,50
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	438 894,76	1 225 072,82	-	1 225 072,82
Dettes sur immobilisations	201 797,83	181 804,49	-	181 804,49
Autres dettes d'exploitation	8 079 685,98	5 295 507,68	-	5 295 507,68
Dettes aux associés	18 611 615,93	17 536 579,92	-	17 536 579,92
Dettes fiscales	1 023 861,95	827 887,61	-	827 887,61
Autres dettes diverses	6 776 441,84	7 928 091,53	-	7 928 091,53
TOTAL	52 152 639,80	50 931 352,55	-	50 931 352,55

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Situation de clôture au 31 12 2005	Degré de liquidité	
			Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	1 233 063,76	1 145 715,11	-	1 145 715,11
Fonds de roulement sur charges	1 233 063,76	1 145 715,11	-	1 145 715,11
Autres créances	-	-	-	-
Créances de l'actif circulant	22 765 257,32	25 454 007,36	-	25 454 007,36
Avances et acomptes	736 843,98	808 763,13	-	808 763,13
Créances locataires	18 349 584,53	17 536 843,99	-	17 536 843,99
Créances fiscales	608 231,84	2 528 395,36	-	2 528 395,36
Créances sur cession d'immobilisations	-	1 007 500,01	-	1 007 500,01
Autres créances	3 070 596,97	3 572 504,87	-	3 572 504,87
TOTAL	23 998 321,08	26 599 722,47	-	26 599 722,47

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2004	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2005
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 083 803,92		19 829,53	1 063 974,39
Reprises de provisions pour remise en état	-			-
Reprises de provisions pour grosses réparations	2 773 135,54	4 781 323,46		7 554 459,00
TOTAL	3 856 939,46	4 781 323,46	19 829,53	8 618 433,39
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	245 694,08		171 816,40	73 877,68
Impôts fonciers non refacturables	2 508 346,93	272 704,18		2 781 051,11
Taxes sur les bureaux	-			-
Taxes sur les ordures ménagères	319 199,56	12 701,20		331 900,76
TVA non récupérable	267 544,51		81 035,44	186 509,07
Droit d'enregistrement	1 117 752,23		935 338,65	182 413,58
Honoraires de relocations	727 360,43	22 133,15		749 493,58
Divers	1 568 439,28		402 000,44	1 166 438,84
TOTAL	6 754 337,02	307 538,53	1 590 190,93	5 471 684,62
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	6 707 927,31	287 575,61		6 995 502,92
Honoraires divers	626 700,51	443 294,74		1 069 995,25
Pertes sur créances irrécouvrables	882 920,92	355 496,42		1 238 417,34
Divers	94 952,40	59 174,97		154 127,37
TOTAL	8 312 501,14	1 145 541,74	-	9 458 042,88
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	574 794,25	110 583,25		685 377,50
Dotations aux provisions pour remise en état	-			-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	2 509 135,54	1 284 870,11		3 794 005,65
TOTAL	3 083 929,79	1 395 453,36	-	4 479 383,15

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2005, 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 vérifications et de contrôle pendant l'exercice.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2005, 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 2005 a été marquée par une croissance modeste. Le marché immobilier des bureaux en Ile de France est caractérisé par :

- une demande placée en progression
- une offre disponible qui diminue légèrement.
- un taux de vacance moyen qui diminue légèrement
- une stabilisation des valeurs locatives.
- un marché de l'investissement très 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, et ce malgré un taux de vacance en voie d'amélioration mais qui reste élevé.

Commentaires de notre mission de surveillance et vérification

> ASSURANCES

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, la commission spécialisée "property" (gestion et contentieux) a participé à l'élaboration d'un tableau de bord précisant les variations des flux financiers existant entre notre société et sa compagnie d'assurances.

> GESTION LOCATIVE

Tout au long de l'année 2005 et notamment lors des conseils de surveillance des 24/03/2005, 23/06/2005, 29/09/2005, des commissions financières du 17/03/2005 et "Asset Management" du 8/03/2005, votre conseil s'est montré particulièrement attentif aux efforts déployés par la société CAAM Immobilier* pour augmenter le taux d'occupation de votre patrimoine immobilier.

* CAAM Real Estate à compter du 07/04/06.

En 2006, votre conseil continuera à porter son attention sur ce point afin qu'Edissimmo retrouve un taux d'occupation équivalent aux autres SCPI comparables.

La politique d'investissement 2006 présentée lors de la commission "Asset management" du 9 mars 2006, en continuité avec la politique suivie en 2005, semble confirmer que la société de gestion a pris toute la mesure de cet enjeu.

> GESTION DE LA TRÉSORERIE ET SUR-INVESTISSEMENT

Nous avons insisté, cette année, sur la nécessité du sur-investissement dans certaines circonstances, compte-tenu notamment de la faible rémunération de nos liquidités, lesquelles ont été placées cette année au taux moyen de 2,06% en Certificats de dépôts négociables.

Le sur-investissement a déjà été envisagé antérieurement et les Assemblées Générales précédentes avaient d'ailleurs accordé la possibilité de recourir à des avances de trésorerie, pour permettre certaines anticipations.

Cependant, il s'est avéré que cette orientation pouvait être accentuée car, dans la réalité, les engagements d'investissements mettent généralement un certain temps à se concrétiser et la trésorerie peut alors demeurer largement positive, au-delà de ce que nous souhaitons. Il n'y a pas de risque à sur-investir raisonnablement. En effet, nous avons toujours un certain nombre d'actifs à la vente et les ren-

trées sont donc régulières pour combler un éventuel découvert qui se serait créé du fait que nous aurions été placés devant une opportunité d'investissement particulièrement intéressante qu'il aurait été dommage de laisser échapper pour un problème d'ajustement momentané de trésorerie.

Dans ce contexte, il vous est demandé d'approuver la résolution n° 10 portant à 150 000 000 € la possibilité de recourir à l'endettement, y compris sous forme d'emprunt bancaire (le plafond antérieur était de 1 700 000 €).

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 2004	Exercice 2005	Évolution en %
Revenus locatifs nets	11,36	11,65	+ 2,55
Produits financiers bruts (*)	0,29	0,24	- 17,24
Produits ou charges exceptionnels	0,23	0,04	- 82,60
Résultat	11,88	11,93	+ 0,42
Prélèvement sur report à nouveau	- 0,34	- 1,13	+ 232
Abondement au report à nouveau	-	-	-
Dividende	12,00	12,00	
Dividende/PFL versé au Trésor	12,08	12,06	
Versement exceptionnel	-	1,00	

(*) Certificats de dépôts négociables

> LES REVENUS LOCATIFS ET PRODUITS FINANCIERS BRUTS

Les revenus locatifs nets connaissent une hausse qui s'explique notamment par l'augmentation des revenus locatifs nets (+ 2,55%), due à l'amélioration de certaines valeurs locatives lors de la signature de nouveaux baux et surtout aux effets positifs de la politique d'arbitrage. Cette progression a neutralisé en partie la hausse des charges non récupérables de l'exercice 2005 correspondant essentiellement à l'accroissement des charges sur lots vides (diminution du taux d'occupation).

Les produits financiers connaissent une baisse par rapport à 2004 (- 17%) due à la diminution de la trésorerie à placer et au faible taux d'intérêt constaté sur les placements à court terme en certificats de dépôts négociables.

> LE RÉSULTAT

Le résultat a augmenté de 0,42% en 2005.

> LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2005 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif pour l'exercice 2005 s'est élevé à 13 € par part optant dont versement exceptionnel de 1 € prélevé sur le Report à Nouveau (13,06 € par part non optant).

Après affectation des résultats 2005, le report à nouveau, prélevé de 1,13 € par part, passera de 5,51 € à 4,38 € par part.

> DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2006

Compte tenu des prévisions de résultat 2006/2007, la société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le dividende prévisionnel 2006 à 12 €/part.

Il sera également effectué un versement exceptionnel de 0,50 € par part en avril 2006 par prélèvement sur le report à nouveau, le ramenant à 4 mois de distribution 2006.

> CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2005

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

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

En 2005, 7 immeubles ont été vendus et 4 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 la volonté de renouveler le patrimoine, d'en réduire sa dispersion et accroître sa rentabilité nette.

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

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

Marché des parts

En 2005, 137.324 parts ont ainsi été échangées pour un volume 23,6 M€ soit une augmentation de 16,4% en nombre de parts échangées et de 21% en volume.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2005 et s'élève à 180 € hors frais au 31/12/2005.

Le prix d'exécution hors frais a en effet progressé de 7,14% passant de 168 € en décembre 2004 à 180 € de décembre 2005. La progression avait déjà été de 12,9% entre 2001 et 2002, de 12,86% entre 2002 et 2003. Elle s'établit à 6,33% entre 2003 et 2004. Globalement le prix d'exécution hors frais a progressé de 35,48% sur quatre ans.

A ce prix et par rapport à la distribution de 13 €/part (PFL inclus) le rendement représente 7,22% hors frais et 6,63% frais inclus.

Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 716 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2005, tous marchés confondus, à 139 040 parts soit 2,57% de la capitalisation contre 2,21% en 2004.

> VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA SCPI

La valeur du patrimoine immobilier nette vendeur résultant des expertises fin 2005 est en hausse de 5,04%. La valeur de réalisation s'établit à 199,09 € par part au 31 décembre 2005, en augmentation de 5,04% par rapport à 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 2005 dans le cadre de la SCPI EDISSIMMO et n'a donné lieu à aucune comptabilisation.

* Devenue CAAMI Immobilier en Juillet 2005 et CAAM Real Estate à compter du 07.04.2006.

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

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

2/ Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion :

- en cas de cession de parts par son intermédiaire, une commission de 4,20% T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ;
- en cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :
 - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération ;
 - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5% (depuis le 1/01/06) du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acquéreur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

Conclusion

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 932 757 749,01 € soit 172,30 € par part
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 077 742 877,18 € soit 199,09 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 211 991 601,10 € soit 223,88 € 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,
M. Joseph-Pierre MARCHAL**

Rapport général des commissaires aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

La réunion du conseil de surveillance s'étant tenue après le 15 mars 2006, ce présent rapport n'a pu être établi dans les délais légaux.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des

informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à La Défense, le 3 avril 2006

Le Commissaire aux Comptes

*Mazars & Guérard : Guillaume POTE
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 9 juin 2005, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2005, 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 2005 en appliquant le taux de 8% aux loyers encaissés et de 3,4% aux produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2005, cette rémunération s'est élevée à 6 995 502,92 euros hors taxes

> RÉMUNÉRATION D'ARBITRAGES

L'Assemblée Générale des associés en date du 9 juin 2005, a autorisé la perception par la société de gestion d'une com-

mission 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 2005, cette rémunération s'est élevée à 876 330,86 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 2005, 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 2005.

> TOUR PLEYEL

La SCPI et la société CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER 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 CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER 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 2005, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à La Défenses, le 3 avril 2006
Le commissaire aux comptes
Mazars & Guérard : Guillaume POTEL
Odile COULAUD

caam-re.fr