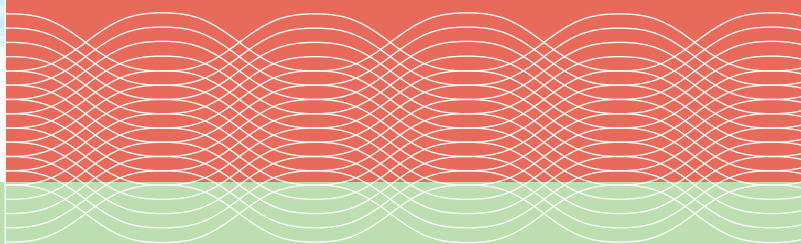


Edissimmo



**Rapport annuel**  
2006



# *Sommaire*

- 2 Organes de gestion et de contrôle
- 3 Chiffres clés et indicateurs de performance 2006
- 4 Rapport de la Société de gestion
- 21 Tableaux Annexes
- 24 Situation des investissements au 31 décembre 2006
- 38 État du patrimoine, comptes annuels au 31 décembre 2006
- 42 Règles et méthodes comptables
- 45 Compléments d'informations
- 48 Rapport du Conseil de surveillance
- 53 Rapports du Commissaire aux comptes

# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2006

## SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM REAL ESTATE

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

|   |  |
|---|--|
| <b>Président et Directeur Général :</b> | Michel PELOSOFF  |
| <b>Directeur Général Délégué :</b>      | Patrick de LATAILLADE  |
| <b>Autres Administrateurs :</b>         | Pierre-Louis BOISSIERE<br>Hughes BRASSEUR<br>Pierre-Paul COCHET<br>CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT GROUP<br>représenté par Jean-Yves COLIN<br>Thierry COSTE<br>Pierre D'HAULTFOEUILLE<br>Paul-Henri de LA PORTE DU THEIL<br>Claude JACQUART |

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Président :</b>      | Roland MEHANI  |
| <b>Vice-Président :</b> | Dominique DEVOS<br>SC Chantemerle représentée par M. Michel LAGRANGE<br>M. René Hamonic  |
| <b>Secrétaire :</b>     | Jacques MAURY  |
| <b>Membres :</b>        | Alain ALZY<br>Michel BAUD<br>Christian BOUTHIE<br>François CAPES<br>André COLLIN<br>Jean-Pierre DAVID<br>Paul FOUIN<br>Thierry LEBRUN<br>André MADEORE<br>Pierre MATHIEU<br>Olivier NIEZGODZKI |

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Titulaire :</b>         | Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Mme Odile COULAUD et M. Guillaume POTEL |
| <b>Suppléant :</b>         | Pierre MASIERI  |
| <b>Expert Immobilier :</b> | CB Richard Ellis Valuation  |

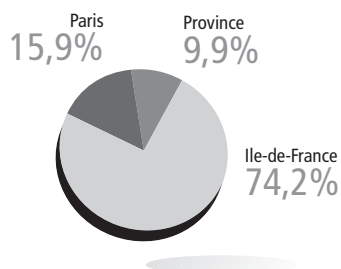
# Chiffres clés

au 31 décembre 2006

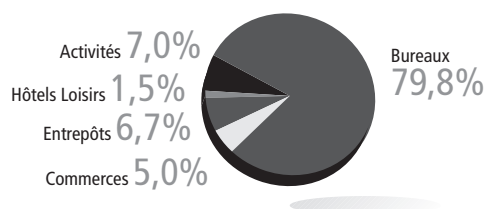
|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Date de création              | 1986                   |
| Nombre de parts               | 5 413 460              |
| Valeur de réalisation         | 1 233 722 446 €        |
| Nombre d'associés             | 48 817                 |
| Nombre d'immeubles            | 207                    |
| Surface du patrimoine         | 720 470 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires          | 647                    |
| Taux d'occupation net moyen   | 91,11%                 |
| Résultat par part             | 12,04 €                |
| Dividende par part (hors PFL) | 12,96 €                |
| Dividende (y c. PFL)          | 13,00 €                |
| Report à nouveau par part     | 3,42 €                 |

(après affectation du résultat 2006)

*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 2006 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.**

**Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2006 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

Après une année 2005 où la croissance française a été modérée pour s'établir à 1,2%, l'année 2006 a connu une croissance plus dynamique qui devrait atteindre 2%, toutefois en-deçà des 2,6% enregistrés dans la zone euro.

Le principal fait marquant a été la baisse sensible du taux de chômage, qui représentait 8,6% de la population active à la fin de l'année 2006, un niveau jamais atteint depuis juin 2001, et qui s'est matérialisée par la création d'environ 243 000 emplois. Dans le même temps, la demande intérieure, en particulier la consommation des ménages, en hausse de 4,3% sur l'année 2006, est restée robuste.

Selon les prévisions actuellement disponibles, la croissance devrait se situer, en 2007, autour de 2,2% pour la France, principalement soutenue à nouveau par la consommation des ménages, de 2,1% pour la zone euro. Les indicateurs de l'économie américaine demeurant bien orientés, la principale interrogation provient de notre voisin allemand, premier partenaire économique de la France, pour lequel les effets de la hausse de trois points de TVA restent encore difficiles à appréhender.

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

**– Une demande placée à un niveau record en 2006 :**

La demande placée a représenté près de 2,9 millions de m<sup>2</sup>, soit 2% de plus que le précédent record enregistré en 2000, dans un contexte socio-économique actuellement nettement moins favorable qu'à l'époque. Cette forte activité est liée en premier lieu à l'arrivée à échéance de nombreux baux contractés en 2000, à des niveaux de loyers bien supérieurs à ceux observés aujourd'hui et en second lieu à la très forte progression des locations de surfaces de grande taille : les surfaces supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> ont représenté un tiers de la demande placée enregistrée en 2006 et reflètent bien la volonté des entreprises multi-sites de regrouper leur activité dans un seul bâtiment et la

poursuite des opérations de fusions-acquisitions dont la presse s'est fait l'écho.

**– Une offre immédiate disponible en baisse régulière :**

L'offre immédiatement disponible est en déclin régulier depuis fin 2004 et atteint 2,5 millions de m<sup>2</sup> fin 2006, en baisse de 8% par rapport à 2005. L'offre a été bien renouvelée en 2006 grâce à de nombreuses livraisons. Actuellement, les immeubles de bonne qualité trouvent rapidement des locataires à des niveaux de loyers raisonnables tandis que les immeubles de moindre qualité présentent des délais d'écoulement nettement plus longs.

**– Un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement :**

Le taux de vacance de Paris Ile-de-France s'établit à 5,2% fin 2006, en légère baisse par rapport à celui de 5,8% observé fin 2005.

**– Une confirmation de la hausse des valeurs locatives :**

En 2006, les loyers poursuivent la hausse entamée en début d'année, qu'il s'agisse des loyers moyens ou du loyer 'prime'. Les loyers moyens atteignent 307 €/m<sup>2</sup>/an contre 299 €/m<sup>2</sup>/an fin 2005 dans les immeubles neufs ou restructurés et 222 €/m<sup>2</sup>/an contre 209 €/m<sup>2</sup>/an dans les immeubles de seconde main.

Ainsi, pratiquement toutes les zones de marché ont connu des hausses de loyers et cette évolution devrait s'accroître en 2007. En effet, en euros constants, les valeurs locatives se situent à un niveau nettement inférieur à celui de 2000. Le loyer 'prime' qui s'établit fin 2006 à 730 €/m<sup>2</sup>/an pourrait approcher la barre des 800 €/m<sup>2</sup>/an en 2007.

### > LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

La demande placée sur le marché des entrepôts en France a considérablement augmenté en 2006 : 2,4 millions de m<sup>2</sup>

ont été loués ou vendus à des utilisateurs en 2006 aux abords des agglomérations, ce qui représente une hausse de 23% par rapport aux résultats de 2005. Parallèlement l'offre a enregistré un repli de 15%, notamment l'offre neuve des entrepôts de classe A particulièrement recherchée par les utilisateurs : elle représente fin 2006 l'équivalent d'environ six mois de transactions réalisées dans le neuf.

L'année 2006 a été marquée par un tassement des loyers. Les loyers moyens se situent entre 38 et 55 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 35 et 45 €/m<sup>2</sup>/an en régions.

### > LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Le marché des locaux d'activité est un marché peu fluctuant aussi bien en termes de transaction qu'en termes de loyers. En effet, la demande placée en France progresse de 4% pour atteindre 2,1 millions de m<sup>2</sup> tandis que l'offre à un an augmente de 14% et atteint 3,4 millions de m<sup>2</sup>. Malgré quelques livraisons de locaux d'activité neufs en 2006, la majorité de l'offre concerne des locaux de seconde main, peu adaptés aux besoins des utilisateurs. Les valeurs locatives restent stables.

### > LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

Jamais le marché de l'investissement n'avait connu une telle activité : au cours de l'année 2006, 25,1 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise en France, soit 47% de plus que lors du précédent record établi en 2005

Paris et l'Ile-de-France représentent 78% des engagements. 6,5 milliards d'euros ont été investis en régions, celles-ci confirmant leur importante attractivité, basée sur des prix encore abordables et des niveaux de demande placée jamais égalés.

Le déclin des taux de rendement 'prime' de bureaux s'est accéléré tout au long de l'année 2006, en particulier dans le département des Hauts-de-Seine qui a enregistré un volume d'investissement représentant près de 40% des montants engagés en Région Parisienne. Dans cette zone, le taux de rendement 'prime' passe ainsi de 6% fin 2005 à 4,6% à la Défense et 4,8% dans les autres communes des Hauts-de-Seine fin 2006. Le taux de rendement 'prime' se situe à 4,3% pour les bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les villes de Province connaissent le même sort puisque les taux de rendement 'prime' sont tombés à 6,1% à Lyon et à 7,2% à Nantes.

Grâce à l'apparition des nouveaux produits d'investissement en immobilier aussi bien en France avec les OPCI qu'au Royaume-Uni avec les UK-Reits (équivalent des

Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), le volume d'investissement devrait être à nouveau élevé en 2007, malgré un recul attendu des échanges de portefeuilles, et du même coup, les taux de rendement devraient rester bas.

### > LA COLLECTE DES SCPI

| (source IEIF)    | 2005      | 2006      | Variation |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Collecte brute   | 1 484 M€  | 1 380 M€  | - 7%      |
| Collecte nette   | 1 215 M€  | 1 107 M€  | - 9%      |
| Marché des parts | 269 M€    | 272 M€    | +1%       |
| Capitalisation   | 13 239 M€ | 15 000 M€ | +13%      |
| Nombre de SCPI   | 133       | 128       | - 3,7%    |

La collecte nette se répartit entre 86,73 M€ en SCPI fiscales dont 65,77 M€ Robien et 1 020,66 M€ en SCPI non fiscales.

Au total, 45 SCPI ont ouvert leur capital en 2006, contre 46 en 2005.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevés à 272 M€ contre 269 M€ en 2005 ce qui représente une hausse de 1%.

### > 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 ainsi l'offre de produits d'épargne immobilière tant à l'intention des particuliers que des investisseurs institutionnels.

L'OPCI est largement inspiré du code juridique des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), pourra prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV).

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 entraînant une 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 (SPICAV et FPI),
- 50% minimum des plus values nettes de cessions des actifs (SPICAV),

– 85% minimum des plus values nettes de cessions des actifs (FPI).

Les achats de parts sont exonérés du droit d'enregistrement de 5% à l'exception de deux cas :

- cessionnaire détenant directement ou indirectement, à la suite de son acquisition, plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI,
- cessionnaire personne morale et fonds de placement immobilier détenant 20% des parts ou actions de l'OPCI.

La constitution de l'actif de l'OPCI vise à lui conférer une liquidité importante alors même qu'il devra comporter un minimum de 60% d'actifs immobiliers, directement ou sous forme de parts ou actions.

Pour assurer cette liquidité, l'OPCI conservera au moins 10% de son actif en placements liquides de type monétaire ou obligataire.

L'OPCI pourra par ailleurs détenir des actifs immobiliers à l'étranger et pourra contracter des emprunts dans la limite de 40% de la valeur des immeubles et droits immobiliers détenus à son actif.

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 et organisé les modalités de transformation des SCPI en OPCI avec une période de transition. Les SCPI devront ainsi, 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.

Au terme de l'année 2006 un certain nombre de textes ont été promulgués, contribuant à consacrer le produit tout en l'aménageant sur un certain nombre de points.

- La loi sur le développement de la participation et de l'actionnariat salarié (DPAS), votée le 14 décembre 2006, aménage le texte de l'ordonnance pour une coexistence durable entre les deux supports sans limitation de durée : Il sera ainsi possible de créer de nouvelles SCPI et de procéder à des augmentations de capital au-delà du 31 décembre 2009 qui aurait été indiqué comme une date butoir dans l'ordonnance du 13/10/2005.
- L'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 a modifié le Code monétaire et Financier et le Code Général des Impôts, offrant de nouvelles possibilités et aménageant le régime fiscale de l'OPCI :
  - notamment l'ouverture des quotas d'investissement sur des OPCI français mais aussi étrangers,
  - l'uniformisation de la capacité distributive des SPICAV et des FPI,
  - la possibilité pour les SPICAV de distribuer l'intégralité des plus-values qu'elles réalisent et pour les FPI d'inscrire en report à nouveau le montant des PV sur actifs immobiliers non distribués au titre de l'exercice.
  - L'exonération de la SPICAV de la taxe de 3%, taxe assise sur la valeur vénale des immeubles situés en France.

Le texte d'application visé par l'ordonnance (Règlement général AMF) est en cours d'élaboration. Le décret en conseil d'état définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPCI a été publié le 8 décembre 2006.

## Les comptes d'Edissimmo

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

(en K€)

| Tableau de synthèse   | Réel<br>2005     | Réel<br>2006     | Évolution<br>2005 / 2006 |
|---|------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Produits</b>   |                  |                  |                          |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>                   | 87 046           | 89 802           | 3,2%                     |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                                  | 1 306            | 967              | - 25,9%                  |
| <b>Sous-total</b>   | <b>88 352</b>    | <b>90 769</b>    | <b>2,7%</b>              |
| <b>Charges immobilières<sup>(3)</sup></b>                           | <b>- 9 596</b>   | <b>- 6 928</b>   | <b>- 27,8%</b>           |
| <b>Frais généraux</b>   | <b>- 9 223</b>   | <b>- 8 761</b>   | <b>- 5,0%</b>            |
| <b>Dotations aux provisions<sup>(4)</sup></b>                       | <b>- 3 573</b>   | <b>- 3 270</b>   | <b>- 8,5%</b>            |
| <b>Travaux de remise en état</b>                                    | <b>- 2 091</b>   | <b>- 3 841</b>   | <b>83,7%</b>             |
| <b>Provisions pour charges non récupérables</b>                     | <b>379</b>       | <b>- 172</b>     | <b>- 145,5%</b>          |
| <b>Charges financières sur emprunts</b>                             | <b>-</b>         | <b>- 1 782</b>   | <b>n.s.</b>              |
| <b>Résultat exceptionnel</b>  | <b>341</b>       | <b>- 822</b>     | <b>- 341,0%</b>          |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>64 589</b>    | <b>65 192</b>    | <b>0,9%</b>              |
| <b>Nombre de parts</b>  | <b>5 413 460</b> | <b>5 413 460</b> | <b>-</b>                 |
| <b>Résultat par part</b>  | <b>11,93</b>     | <b>12,04</b>     | <b>0,93%</b>             |
| Valeur des actifs immobiliers hors droit                            | 1 024 221 000    | 1 249 395 000    | 21,98%                   |
| Prix de confrontation hors frais au 31 décembre (en euros par part) | 180              | 192              | 6,67%                    |
| Marché des parts - Taux de rotation en % de la capitalisation       | 2,54%            | 2,34%            | - 7,88%                  |

(1) Produits de l'activité immobilière : loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits financiers : Issus des produits du placement en certificats de dépôts négociables (CDN) et de la rémunération des encours de trésorerie.

(3) Charges immobilières : Charges non récupérables, provisions pour charges non-récupérables.

(4) Ce poste comprend également les pertes sur créances irrécouvrables de l'exercice.

#### > LES PRODUITS

| Produits                           | Réel 2005     | Réel 2006     | %           |
|------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Produits de l'activité immobilière | 87 046        | 89 802        | 3,2%        |
| Produits financiers                | 1 306         | 967           | - 25,9%     |
| <b>Sous-total</b>                  | <b>88 352</b> | <b>90 769</b> | <b>2,7%</b> |

En 2006, les loyers facturés se sont élevés à 89 802 €, soit une hausse de 3,2% par rapport à 2005. Le montant des loyers facturés en 2006 est en augmentation par rapport aux chiffres de l'année 2005 en raison de l'acquisition de deux immeubles : "Le Frontalis" et "Les Montalets".

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 578 105 € (le taux de rendement moyen des CDN en 2006 s'est établi à 2,43%),
- et la rémunération des comptes courants pour un montant de 389 386 €.

#### > LE TAUX D'OCCUPATION

En 2006, le taux d'occupation net moyen a été de 91,11% (le taux d'occupation net moyen au 4<sup>e</sup> trimestre

2006 a été de 92,05%). Ce taux était de 89,70% en 2005.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturés si la totalité du patrimoine était louée. Il est calculé hors locaux neutralisés (la neutralisation des immeubles est opérée dès qu'une décision de mise en vente a été prise 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 87,97%.

#### > LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2006, le stock de locaux vacants hors neutralisés s'élevait à 38 202 m<sup>2</sup>, ainsi répartis (contre 67 816 m<sup>2</sup> en 2005) :

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| <b>– Par nature de locaux :</b> |                       |
| Bureaux :                       | 29 352 m <sup>2</sup> |
| Commerces et autres :           | –                     |
| Entrepôts / Activité :          | 8 850 m <sup>2</sup>  |
| <b>– Géographiquement :</b>     |                       |
| Paris – Ile-de-France :         | 30 620 m <sup>2</sup> |
| Province :                      | 7 582 m <sup>2</sup>  |

Les vides les plus significatifs ont concerné 3 immeubles :

- Espace Vauban 78280 GUYANCOURT (6 000 m<sup>2</sup>)
- 86 rue Notre Dame de Nazareth 75003 PARIS (1 900 m<sup>2</sup>)
- 52 Bld Rodin 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (1 827 m<sup>2</sup>)

Le stock de locaux vacants neutralisés représente 31 663 m<sup>2</sup>, dont les plus importants sont ainsi répartis :

- 33 Bld Vauban 78280 GUYANCOURT, 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 86 rue Notre Dame de Nazareth 75003 PARIS, 1 900 m<sup>2</sup> de bureaux.

## > LES BAUX 2006

En 2006, 128 baux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des baux s'élèvent à 11 041 855 € contre 9 004 907 € en 2005.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- 139 rue J.J Rousseau – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, 652 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à la société AVAYA France pour 148 279 € (+ 73%).
- 83 Bld Vincent Auriol, 75013 PARIS, 357 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à ICF NOVEDIS pour 90 330 € (+ 44,50%).
- 45 rue Jean-Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET, 682 m<sup>2</sup> de bureaux reloués pour 150 000 € (renouvellement de bail : + 37%).
- 21 rue Pascal 92000 NANTERRE, 2 882 m<sup>2</sup> de bureaux reloués au Trésor Public pour 555 000€ (Renouvellement de bail : + 20%).
- 9/11 rue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS, 1 340 m<sup>2</sup> de bureaux reloués au Bureau VERITAS pour 226 000 € (Renouvellement de bail : + 21%).
- 38 rue Mozart 92110 CLICHY, 592 m<sup>2</sup> de bureaux reloués à CUNNINGHAM pour 89 170 € (+ 25%).

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

Les charges immobilières et les frais de gestion

| Charges immobilières et frais généraux (hors travaux) | (en K€)       |               |                |
|---|---------------|---------------|----------------|
|   | Réel 2005     | Réel 2006     | %              |
| <b>Charges immobilières</b>                           |               |               |                |
| Entretiens et réparations                             | 5 069         | 2 794         | - 44,9%        |
| Assurances  | 365           | 298           | - 18,2%        |
| Honoraires  | 267           | 523           | 96,0%          |
| Impôts et taxes                                       | 3 729         | 3 062         | - 17,9%        |
| Autres  | 166           | 251           | 51,0%          |
| <b>Sous-total</b>                                     | <b>9 596</b>  | <b>6 928</b>  | <b>- 27,8%</b> |
| <b>Frais généraux</b>                                 |               |               |                |
| Rémunérations de gestion                              | 6 996         | 7 107         | 1,6%           |
| Honoraires d'arbitrages                               | 876           | 1             | - 99,9%        |
| Honoraires des commissaires aux comptes               | 150           | 150           | -              |
| Frais divers de gestion                               | 1 201         | 1 503         | 25,2%          |
| <b>Sous-total</b>                                     | <b>9 223</b>  | <b>8 761</b>  | <b>- 5,0%</b>  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>18 819</b> | <b>15 589</b> | <b>- 16,6%</b> |

## 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 6 928 K€ comparé à un niveau de réalisation en 2005 de 9 596 K€ soit une évolution de - 27,8%.

## 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 7 107 K€ HT.

## Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 1 233 722 446 €, cette commission s'élève à 0,58%.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 1 503 K€ (ces frais comprennent les frais de tenue des Assemblées Générales, les expertises, les bulletins trimestriels, etc ...)

## Les commissions d'arbitrages

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, et conformément aux règles comptables, les commissions facturées par CAAM Real Estate sont maintenant comptabilisées au niveau de la situation nette :

- les commissions sur acquisitions sont de 1,5% du prix d'acquisition hors taxes ou hors droits sont imputées sur la prime d'émission,
- les commissions sur cessions de 1% du prix de vente sont comptabilisées au niveau de la plus ou moins-values comptables.

Au titre de l'exercice 2006, cette rémunération s'est élevée à 1 372 232,62 € HT pour les cessions et à 2 323 384,46 € HT pour les acquisitions.

## > L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

### Les grosses réparations

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 2006.

Les prévisions des quatre prochaines années (2006 à 2010) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2006. 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,
- mise en conformité.

Sur 5 ans, les dépenses prévisionnelles relatives aux gros travaux sont évaluées à 12 057 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.

Les provisions pour grosses réparations figurant au bilan évoluent donc ainsi :

|   | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|---|--------------|--------------|----------------|
| Stock début d'exercice                    | 15 621 000   | 11 860 547   | - 24,07%       |
| Dotation aux Amortissements et Provisions | 3 794 006    | -            | - 100,00%      |
| Reprises Amortissements et Provisions     | 7 554 459    | 4 669 916    | - 38,18%       |
| Stock fin d'exercice                      | 11 860 547   | 7 190 631    | - 39,37%       |

|                              | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Dépenses supportées / payées | 5 896 960    | 5 846 274    | - 0,86%        |

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

- Espace Vauban à GUYANCOURT 1 707 K€.
- Rue Notre-Dame de Nazareth 75003 PARIS 660 K€.
- le NABUCCO à BUC 540 K€.
- VILLEPARISIS 323 K€.

#### Les remises en état

|                            | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Dépenses de remise en état | 4 384 598    | 3 669 710    | - 16,90%       |

Des travaux de remises en état des locaux (entretien, réfections, adaptation à la demande locative) ont été effectués pour une somme de 3 669 K€. Les dépenses les plus importantes (ravalement des murs, électricité, faux plafonds, décroiseonnement) ont concerné les immeubles suivants :

- rue Danjou à BOULOGNE 272 K€.
- Parc Ariane à GUYANCOURT 193 K€
- Le Clémencia à SCEAUX 289 K€
- Parc de la Rivière à NANTES 122 K€

## > LES CONTENTIEUX

|                    | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|
| Créances douteuses | 4 773 296    | 5 222 894    | 9,42%          |

#### Contentieux locatifs

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 5 222 894 € (TTC), soit une augmentation de 9,42% par rapport à 2005.

|   | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|---|--------------|--------------|----------------|
| Stock début d'exercice                    | 5 010 829    | 3 551 628    | - 29,12%       |
| Dotation aux Amortissements et Provisions | 1 375 853    | 1 469 182    | 6,78%          |
| Reprises Amortissements et Provisions     | 2 835 054    | 1 045 990    | - 63,11%       |
| Stock fin d'exercice                      | 3 551 628    | 3 974 820    | 11,92%         |

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 469 182 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 045 990 €. Au 31 décembre 2006 le montant de la provision figurant au bilan est de 3 974 820 €. 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 comptabilisées sur des créances anciennes ayant fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité s'élèvent à 450 K€ (ces créances étaient intégralement provisionnées).

La SCPI compte 117 dossiers en contentieux pour un montant de 3 225 K€ HT dont 11 dossiers supérieurs à 75 K€ (au 31 décembre 2005 110 dossiers dont 7 dossiers supérieurs à 76 K€).

#### Risques sur arrêtés de charges

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 378 K€).

Les redevances ont été provisionnée à 100% sur les arrêtés des charges antérieurs à 2004 et à 50% pour les arrêtés de charges de 2005 (déduction faite de la provision sur vacance).

#### Procédures significatifs autres que le contentieux locatif

##### • Immeuble Saint-Placide

Suite à un litige portant sur la surface d'un local commercial vendu en 2000, et au vu du rapport d'expertise, le Tribunal de Grande Instance de Paris a considéré qu'il y avait lieu de restituer à l'acquéreur la partie du prix de vente du local correspondant à la surface mesurée en excès, soit 451 885,23 €, cette condamnation a été prise en charge par la société de gestion (le jugement a eu lieu le 12/09/2006).

### • 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 dysfonctionnements du système de climatisation.

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

Le délibéré pourrait intervenir au cours du quatrième trimestre 2007. Par date en date du 8 Novembre 2006, la société Net2S également locataire dans cet immeuble a assigné la SCPI EDISSIMMO pour des raisons similaires alors même que d'importants travaux ont été réalisés et que des interventions lourdes sont en cours.

### • 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. L'affaire suit son cours devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

## > CHARGES FINANCIÈRES

Par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2006, le financement par emprunt a été autorisé à hauteur de 150 millions d'euros. Au 31 décembre 2006, Edissimmo a utilisé ce financement à hauteur de 120 millions d'euros, soit une charge financière de 1 781 912 euros en 2006.

## > RÉSULTAT EXEPTIONNEL

Des produits exceptionnels avaient été comptabilisés à tort en 2003 sur la cession d'un immeuble à Charenton. Des régularisations comptables effectuées en 2006 conduisent à enregistrer des charges à hauteur de 822 000 €.

## > LES RÉSULTATS

| Les résultats | (en €)       |              |                |
|---------------|--------------|--------------|----------------|
|               | Réel<br>2005 | Réel<br>2006 | Évolution<br>% |
|               | 64 588 886   | 65 192 350   | 0,93%          |

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 64 588 886 € en 2005 à 65 192 350 € en 2006 soit une progression de 0,93%.

Il reflète les principales tendances des chiffres commentés précédemment :

- l'amélioration des loyers, malgré les cessions réalisées, la poursuite d'investissements en VEFA et la non occupation de certains immeubles ;
- le poids des charges sur les immeubles vacants, compensé 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 12,04 €.

Le dividende annuel définitif courant a été fixé à 13,00 € par part avant PFL, soit 12,96 € par part après PFL. Le dividende 2006 comprend en outre un versement de 0,96 € par part par prélèvement supplémentaire sur le Report à Nouveau.

### Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)

|  | Réel 2006  |          |
|--|------------|----------|
|  | Cumul      | par part |
| Report à Nouveau comptable début d'exercice              | 23 707 740 | 4,38 €   |
| Résultat comptable                                       | 65 192 350 | 12,04 €  |
| Acomptes de distribution                                 | 70 422 364 | 13,00 €  |
| Report à Nouveau comptable après affectation du résultat | 18 477 726 | 3,42 €   |

## > LA DISTRIBUTION

### La distribution courante de 2006

La distribution courante de l'exercice 2006 s'est établie à 70 422 364 €, soit 13 € par part (PFL non-optant) contre 12 € par part l'année précédente (le dividende versé en 2005 comprenait en outre un versement de 1 € par part par prélèvement supplémentaire sur le report à nouveau).

### Distribution prévisionnelle 2007

Il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir un niveau d'acomptes trimestriels à 3,15 € par part non-optant. Le montant définitif de la distribution sera fixé en fin d'année 2007, au vu du résultat prévisionnel de l'exercice.

## > LES EXPERTISES

En 2006, la société CB Richard Ellis Bourdais, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé à fin 2006 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 249 395 000 € (hors droits) et à 1 326 242 940 € (droits inclus), soit une hausse de 21,98% (hors droits) par rapport à l'année 2005.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2006 de

1 233 722,46 € soit une hausse de 15,04% par rapport à fin 2005.

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise de chaque

immeuble, ainsi que le détail du calcul de la valeur liquidative de votre société.

A périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en hausse de 14,91%.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### > INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

#### Investissements

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2006 représentent près de 175M€ d'engagements dont 43% en VEFA et "en blanc". Ce type d'investissement permet de se positionner sur des produits à plus fort rendement en contrepartie d'une prise de risque mesurée puisque les produits neufs bénéficient d'une forte prime à la location et sont toujours couverts dans notre cas par une garantie locative.

Rétrospectivement, cette politique d'investissement s'est révélée être judicieuse : seuls moins de 20% des loyers portants sur ces acquisitions sont encore en risque, tout en restant couverts par une garantie locative.

Au total, 10 investissements ont été réalisés en 2006 dont :

- Parc du Millénaire – Bât A2 – Blagnac (31) :
  - Surface : 3 300 m<sup>2</sup> de bureaux + 52 parkings
  - Prix d'acquisition : 5 477 000 € HT en VEFA
  - Livraison : février 2007
  - Situation locative : acquis "en blanc" mais désormais loué
  - Rendement effectif : 8,3%
- Parc d'Archimède – Bât C – Aix en Provence (13)
  - Surface : 1 657 m<sup>2</sup> de bureaux
  - Prix d'acquisition : 2 810 000 € HT en VEFA
  - Livraison : 2<sup>e</sup> trimestre 2007
  - Situation locative : acquis "en blanc"
  - Rendement potentiel : 8,3%
- 2 Rue de Paris – Meudon (92)
  - Surface : 12 207 m<sup>2</sup> de bureaux récents (2001) + 196 parkings
  - Prix d'acquisition : 62 049 263 € acte en mains
  - Situation locative : immeuble loué
  - Rendement effectif : 6,23%
- 26 av. Lemierre – Paris 20
  - Surface : 4 066 m<sup>2</sup> de bureaux récents (2004) + 68 parkings
  - Prix d'acquisition : 21 815 000 € acte en mains
  - Situation locative : loué à 100% à la CNAM. Prochaine échéance : 2010
  - Rendement effectif : 6%
- Parc des Reflets – Roissy en France (95)
  - Surface : 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux récents (2003) + 172 parkings
  - Prix d'acquisition : 13 646 838 € acte en mains
  - Situation locative : loué à 100% à la valeur de marché
  - Rendement effectif : 7,12%
- Base Logistique Gevrey Chambertin (21)
  - Surface : 19 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts
  - Prix d'acquisition : 9 100 000 € HT acte en mains
  - Situation locative : acquis "en blanc" avec garantie locative de 8 mois
  - Rendement potentiel : 9,52%
- Time Square – Cours Charlemagne – Lyon 02
  - Surface : 2 659 m<sup>2</sup> de bureaux neufs + 704 m<sup>2</sup> de commerces + parkings
  - Prix d'acquisition : 9 612 576 € HT acte en mains
  - Situation locative : Acquis "en blanc" avec garantie locative d'un an. Contacts avancés en cours pour la location de l'ensemble de l'immeuble
  - Livraison : mars 2008
  - Rendement potentiel : 7,65%
- Val Bréon – Bât 4 – Châtres (77)
  - Surface : 51 400 m<sup>2</sup> d'entrepôts neufs
  - Prix d'acquisition : 31 959 573 € HT acte en mains
  - Situation locative : 66% pré-loué. 17 100 m<sup>2</sup> restant à commercialiser.
  - Livraison : à partir de juin 2007
  - Rendement potentiel : 7,5%
- Le Murano – quartier Vaise – Lyon 09
  - Surface : 6 476 m<sup>2</sup> de bureaux neufs + 148 parkings
  - Prix d'acquisition : 17 405 316 € HT acte en mains
  - Situation locative : Acquis "en blanc" avec garantie locative d'un an. Contacts avancés pour la location de l'ensemble des surfaces aux valeurs prévues
  - Livraison : août 2008
  - Rendement prévisionnel : 7,9%
- Chemin des Bordes – Revel (31)
  - Surface : 756 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (supermarché)
  - Prix d'acquisition : 890 000 € HT acte en mains
  - Situation locative : extension d'un supermarché existant, propriété d'Edissimmo, loué à Casino.
  - Rendement effectif : 13,9%

Globalement, les investissements réalisés en 2006 devraient dégager après livraison et location le cas échéant un rendement de 7,2%.

En outre, Edissimmo a signé une promesse de vente en 2006 portant sur l'acquisition de la galerie marchande du Centre Commercial Chelles 2 (77). Edissimmo détiendra 70% de l'ensemble, Slivimo et Lion SCPI 15% chacun.

Cette galerie achevée en 1996, située à 20 km à l'Est de Paris le long d'un axe fréquenté, se développe autour

d'un hypermarché Carrefour et d'une centaine de boutiques louées à 78%. La commercialisation des surfaces vacantes sera assurée par le vendeur, celui-ci bénéficiant d'un complément de prix en fonction du taux de remplissage.

Le prix d'acquisition de base est de 65 450 000 € acte en mains (quote part Edissimmo) pour un rendement net immédiat de 5,57%, porté à 6,22% en cas de remplissage complet.

## > ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2006 (EN €)

| Adresse                                     | Type d'actif  | Surface (m <sup>2</sup> ) |               |               | Nbre de Parkings <sup>(1)</sup> | Prix d'acquisition H.T.aem <sup>(2)</sup> | Loyer brut H.T. <sup>(3)</sup> | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
|---|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|   |               | Bureaux                   | Entrepôt      | Commerce      |                                 |   |                                |                    |                                  |
| Parc du Millénaire (Bat A2)<br>31 Blagnac   | Bureaux VEFA  | 3 300                     |               |               | 52                              | 5 477 000                                 | 427 200                        | 26/04/06           | 30/06/07                         |
| Parc d'Archimède (Bat C)<br>Aix en Provence | Bureaux VEFA  | 1 657                     |               |               |                                 | 2 810 000                                 | 232 000                        | 10/07/06           |                                  |
| 2 rue de Paris<br>92 Meudon                 | Bureaux       | 12 207                    |               |               | 196                             | 62 049 263                                | 4 112 689                      | 31/07/06           |                                  |
| 26 à 52 av.A. Lemierre<br>75020 Paris       | Bureaux       | 4 066                     |               |               | 68                              | 21 814 650                                | 1 307 893                      | 27/07/06           |                                  |
| Parc des Reflets<br>95 Roissy-en-France     | Bureaux       | 5 000                     |               |               | 172                             | 13 646 883                                | 972 294                        | 20/07/06           |                                  |
| Gevrey-Chambertin A                         | Entrepôt VEFA |                           | 19 024        |               |                                 | 9 100 000                                 | 866 250                        | 24/08/06           | 27/06/07                         |
| Lyon Le Time Square                         | Bureaux VEFA  | 2 659                     |               | 704           | 20                              | 9 612 576                                 | 734 699                        | 27/10/06           | 27/03/08                         |
| Bât 4 77 Châtres<br>rue Michel-Berthet      | Entrepôt VEFA |                           | 51 544        |               |                                 | 31 959 573                                | 2 400 416                      | 24/10/06           | 30/06/07                         |
| 69009 Lyon - Le Murano                      | Bureaux VEFA  | 6 476                     |               | 340           | 148                             | 17 405 316                                | 1 375 066                      | 28/12/06           | 31/08/08                         |
| Chemin des Bordes<br>(Revel) 31             | Commerce      |                           |               | 756           |                                 | 890 000                                   | 118 000                        | 29/12/06           |                                  |
| <b>TOTAL</b>                                |               | <b>35 365</b>             | <b>70 568</b> | <b>1 800</b>  | <b>656</b>                      | <b>174 765 261</b>                        | <b>12 546 507</b>              |                    |                                  |
| <b>Promesses de ventes</b>                  |               |                           |               |               |                                 |   |                                |                    |                                  |
| Chelles 2 (70%)                             | Commerce      |                           |               | 17 173        | 2100                            | 65 450 000                                | 3 960 353                      | 19/01/07           |                                  |
| <b>TOTAL</b>                                |               |                           |               | <b>17 173</b> | <b>2100</b>                     | <b>65 450 000</b>                         | <b>3 960 353</b>               |                    |                                  |
| <b>TOTAL</b>                                |               | <b>35 365</b>             | <b>70 568</b> | <b>18 973</b> | <b>2756</b>                     | <b>240 215 261</b>                        | <b>16 506 860</b>              |                    |                                  |

(1) parkings (2) acte en main (ces montants tiennent compte d'une estimation des frais de notaire) (3) loyer actuel ou théorique

## > VENTES RÉALISÉES EN 2006

Relativement dispersé, comprenant un certain nombre d'actifs parfois vieillissants ou en risque locatif, le portefeuille d'Edissimmo nécessitait un effort de rationalisation et de rajeunissement. Un plan d'arbitrage ambitieux, portant sur 70 actifs, a ainsi été défini.

Principalement constitué d'immeubles isolés et de petite taille (moins de 1 M€), ce portefeuille prévoyait aussi la

cession d'actifs matures ou en risque, solution la plus profitable compte tenu d'un marché de l'investissement particulièrement porteur.

63 actifs ont été cédés en deux portefeuilles, sous forme d'appels d'offres pour optimiser la valeur, les sept autres, plus spécifiques, ayant été cédés à l'unité.

Au total, les arbitrages 2006 ont généré un chiffre d'affaire de 137,1 M€, soit 20% au-dessus de la valeur d'expertise 2005.

(en €)

| Adresses   | Surfaces (m <sup>2</sup> ) | Année d'acquisition | Date de vente | Prix de vente (H.D.*) | Valeur d'expertise 31.12.05 | VNC 31.12.2005 | Écart sur Valeur d'expertise | Écart sur V.N.C.** | Plus ou moins-value comptable*** |
|--|----------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 34 av du Roule – 92 Neuilly  | 1 220                      | 1980                | 06.01.06      | 1 270 000             | 1 410 000                   | 1 409 000      | - 140 000                    | - 139 000          | - 206 105,72                     |
| 64 rue Rouget de L'Isle – 92 Suresnes                              | 339                        | 1975                | 23.02.06      | 523 500               | 397 000                     | 444 500        | 126 500                      | 79 000             | 34 812,58                        |
| 17 rue des 15 Arpents – 94 Orly<br>(50% avec Unicomi)              | 6 500                      | 1979                | 14.03.06      | 844 958               | 710 000                     | 1 342 000      | 134 958                      | - 497 042          | - 541 279,99                     |
| 52 Bd Rodin – 92 Issy-les-Moulineaux<br>(7 parkings extérieurs)    | -                          | 1991                | 12.05.06      | 126 000               | 53 000                      | 35 328         | 73 000                       | 90 672             | 68 929,93                        |
| 60 rue du Dessous des berges – 75013 Paris                         | 137                        | 1974                | 04.09.06      | 350 000               | 270 000                     | 213 000        | 80 000                       | 137 000            | 93 130,75                        |
| 47 rue Sadi-Carnot – 92 Nanterre                                   | 5 870                      | 1986                | 18.09.06      | 6 000 000             | 5 580 000                   | 6 682 000      | 420 000                      | - 682 000          | - 744 842,77                     |
| Centre Vauban, 199 rue Colbert – 59 Lille                          | 813                        | 1978                | 28.09.06      | 447 500               | 390 000                     | 411 218        | 57 500                       | 36 282             | 31 597,07                        |
| 171-175 bd A. France – 93200 ST DENIS                              | 11 467                     | 1980                | 22/12/06      | 10 800 000            | 11 090 000                  | 8 812 000      | - 290 000                    | 1 988 000          | 1 615 238,62                     |
| 22-24 rue Lavoisier – 92000 NANTERRE                               | 8 086                      | 1989                | 22/12/06      | 6 089 000             | 6 030 000                   | 5 275 000      | 59 000                       | 814 000            | 573 212,79                       |
| 107-111 av. Georges Clémenceau<br>92000 NANTERRE                   | 3 928                      | 1987                | 22/12/06      | 4 646 327             | 3 710 000                   | 4 662 000      | 936 327                      | - 15 673           | - 186 202,04                     |
| 32-34 rue Ferdinand Pelloutier – 92110 CLICHY                      | 2 200                      | 1988                | 22/12/06      | 1 870 000             | 2 350 000                   | 1 524 000      | - 480 000                    | 346 000            | 265 427,73                       |
| 64-70 rue Rouget de l'Isle – 92150 SURESNES                        | 1 423                      | 1975                | 22/12/06      | 1 418 244             | 1 293 000                   | 1 401 060      | 125 244                      | - 17 184           | 34 812,58                        |
| 45 grande allée 12 février 1934 – 77420 NOISIEL                    | 1 701                      | 1987                | 22/12/06      | 1 782 923             | 1 450 000                   | 2 058 000      | 332 923                      | - 275 077          | - 342 736,72                     |
| Aurélia - 23 av. Gal Leclerc<br>92340 BOURG LA REINE               | 919                        | 1985                | 22/12/06      | 1 350 415             | 1 340 000                   | 1 189 000      | 10 415                       | 161 415            | 108 070,79                       |
| ZAC Parisus - bd d'Italie – 77127 MELUN SENART                     | 14 052                     | 1990                | 22/12/06      | 7 596 000             | 6 051 000                   | 7 575 000      | 1 545 000                    | 21 000             | - 250 145,11                     |
| 65-67 rue des Cités – 93300 AUBERVILLIERS                          | 5 882                      | 1981                | 22/12/06      | 3 881 000             | 3 410 000                   | 3 232 000      | 471 000                      | 649 000            | 510 969,15                       |
| 35 rue Victor Hugo – 93500 PANTIN                                  | 5 419                      | 1982                | 22/12/06      | 4 870 000             | 3 280 000                   | 2 714 000      | 1 590 000                    | 2 156 000          | 1 968 985,96                     |
| 8/10 rue Jean Poulmarch – 95100 ARGENTEUIL                         | 5 339                      | 1988                | 22/12/06      | 4 100 000             | 3 000 000                   | 4 209 000      | 1 100 000                    | - 109 000          | - 261 139,70                     |
| 12/14 rue Poulmarch – 95100 ARGENTEUIL                             | 5 081                      | 1983                | 22/12/06      | 3 341 000             | 2 540 000                   | 1 997 000      | 801 000                      | 1 344 000          | 1 221 178,04                     |
| 1/5 rue Michel Carré – 95100 ARGENTEUIL                            | 4 146                      | 1985                | 22/12/06      | 3 721 000             | 2 470 000                   | 1 906 000      | 1 251 000                    | 1 815 000          | 1 675 912,08                     |
| 4 av. Albert Einstein – 78190 TRAPPES<br>rue Léon Jouhaux          | 5 120                      | 1983                | 22/12/06      | 3 336 000             | 2 070 000                   | 2 012 000      | 1 266 000                    | 1 324 000          | 1 188 788,18                     |
| 77420 CROISSY BEAUBOURG  | 4 760                      | 1983                | 22/12/06      | 1 887 000             | 1 580 000                   | 2 180 000      | 307 000                      | - 293 000          | - 367 658,12                     |
| 40 bd du Val de Vesle – 51100 REIMS                                | 14 722                     | 1976                | 22/12/06      | 3 468 000             | 2 950 000                   | 3 110 000      | 518 000                      | 358 000            | 227 469,12                       |
| ZI du Hellu Lezennes – 59260 HELLEMES LILLE                        | 5 023                      | 1978                | 22/12/06      | 1 099 000             | 1 100 000                   | 1 296 000      | - 1 000                      | - 197 000          | - 242 177,83                     |
| 7/9 rue des Petites Ecuries – 75010 PARIS                          | 4 664                      | 1978                | 22/12/06      | 11 104 000            | 6 460 000                   | 4 955 000      | 4 644 000                    | 6 149 000          | 5 729 862,45                     |
| 19 rue des Petites Ecuries – 75010 PARIS                           | 2 353                      | 1975                | 22/12/06      | 2 108 000             | 1 940 000                   | 1 631 000      | 168 000                      | 477 000            | 387 661,93                       |
| 4/9 /10 rue de la Sablière (Avenue L. Cély)<br>92230 GENNEVILLIERS | 8 473                      | 1981                | 22/12/06      | 11 502 000            | 8 080 000                   | 7 851 000      | 3 422 000                    | 3 651 000          | 3 231 006,30                     |
| 161 , rue de la belle Etoile – 95700 ROISSY                        | 4 145                      | 1987                | 22/12/06      | 4 629 000             | 4 320 000                   | 4 009 000      | 309 000                      | 620 000            | 450 675,30                       |
| 34 route de Longjumeau<br>91380 CHILLY MAZARIN                     | 4 766                      | 1989                | 22/12/06      | 4 062 000             | 3 330 000                   | 2 744 000      | 732 000                      | 1 318 000          | 1 166 401,78                     |
| 9 tue Quentin Bauchart – 75008 PARIS                               | 140                        | 1979                | 22/12/06      | 681 046               | 830 000                     | 762 000        | - 148 954                    | - 80 954           | - 106 715,78                     |
| 8/10 rue Bertin Poiérée – 75001 PARIS                              | 245                        | 1977                | 22/12/06      | 750 374               | 770 000                     | 569 000        | - 19 626                     | 181 374            | 152 797,06                       |
| 17 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS                                   | 142                        | 1980                | 22/12/06      | 522 258               | 650 000                     | 561 000        | - 127 742                    | - 38 742           | - 58 312,66                      |
| 221 rue Lafayette – 75010 PARIS                                    | 338                        | 1974                | 22/12/06      | 597 863               | 630 000                     | 473 000        | - 32 137                     | 124 863            | 102 101,64                       |
| 374/376 rue de Vaugirard – 75015 PARIS                             | 239                        | 1978                | 22/12/06      | 506 477               | 620 000                     | 640 000        | - 113 523                    | - 133 523          | - 153 940,60                     |
| 8 ter rue de Boucry – 75018 PARIS                                  | 434                        | 1976                | 22/12/06      | 158 131               | 580 000                     | 442 000        | - 421 869                    | - 283 869          | - 293 954,69                     |
| Villa Parc 12 rue Lech Walesa – 77185 LOGNES                       | 1 005                      | 1991                | 22/12/06      | 1 011 000             | 930 000                     | 762 000        | 81 000                       | 249 000            | 208 543,84                       |
| 16 bd Chamblain – 77000 MELUN                                      | 551                        | 1978                | 22/12/06      | 492 616               | 700 000                     | 427 000        | - 207 384                    | 65 616             | 45 288,13                        |
| 49/51 Av. Thiers – 77000 MELUN                                     | 498                        | 1978                | 22/12/06      | 753 877               | 670 000                     | 549 000        | 83 877                       | 204 877            | 175 824,40                       |
| CC les 3 Fontaines – 95000 CERGY PONTOISE                          | 1 204                      | 1978                | 22/12/06      | 525 165               | 580 000                     | 947 000        | - 54 835                     | - 421 835          | - 444 727,20                     |
| 75 avenue de la République<br>93300 AUBERVILLIERS                  | 480                        | 1979                | 22/12/06      | 588 925               | 508 000                     | 419 000        | 80 925                       | 169 925            | 147 587,96                       |
| Amanda 29/31 av. du Gal Leclerc<br>92340 BOURG LA REINE            | 244                        | 1985                | 22/12/06      | 370 461               | 330 000                     | 305 000        | 40 461                       | 65 461             | 48 705,38                        |
| Mini Parc Av. des 40 Journeaux<br>33000 BORDEAUX                   | 1 367                      | 1990                | 22/12/06      | 653 392               | 830 000                     | 1 037 000      | - 176 608                    | - 383 608          | - 413 977,35                     |
| 2 rue Ambroise Paré – 69800 SAINT PRIEST                           | 1 532                      | 1975                | 22/12/06      | 854 453               | 750 000                     | 701 000        | 104 453                      | 153 453            | 114 569,21                       |
| Technoparc des Bocquets<br>76230 BOIS GUILLAUME                    | 787                        | 1991                | 22/12/06      | 710 566               | 690 000                     | 616 000        | 20 566                       | 94 566             | 67 561,88                        |

\* H.D. : Hors Droits \*\* V.N.C. : Valeur Nette comptable.

\*\*\* Des factures relatives à des cessions 2005 ont été reçues et comptabilisées en 2006. Ces régularisations "comptable" sont sans impact sur le calcul de la plus-value immobilière ou des revenus fonciers des exercices concernés.

(en €)

| Adresses  | Surfaces (m <sup>2</sup> ) | Année d'acquisition | Date de vente | Prix de vente (H.D.*) | Valeur d'expertise 31.12.05 | VNC 31.12.2005     | Écart sur Valeur d'expertise | Écart sur V.N.C.** | Plus ou moins-value comptable |
|---|----------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| ZI de la Zolad Font d'Aurelle Miniparc<br>34000 MONTPELLIER   | 689                        | 1985                | 22/12/06      | 591 883               | 650 000                     | 564 000            | - 58 117                     | 27 883             | 975,21                        |
| 20 Bld Eugène Deruelle Le Britannia – 69003 LYON              | 741                        | 1977                | 22/12/06      | 513 250               | 650 000                     | 486 000            | - 136 750                    | 27 250             | 4 867,13                      |
| ZI de la Zolad Font d'Aurelle Mini Parc<br>34000 MONTPELLIER  | 689                        | 1985                | 22/12/06      | 555 541               | 640 000                     | 427 000            | - 84 459                     | 128 541            | 102 752,36                    |
| 13 Av. Albert 1 <sup>er</sup> – 21000 DIJON                   | 1 445                      | 1975                | 22/12/06      | 190 048               | 630 000                     | 531 000            | - 439 952                    | - 340 952          | - 357 751,35                  |
| Les Nations Bld de l'Europe<br>54500 VANDOEUVE LES NANCY      | 1 440                      | 1979                | 22/12/06      | 827 930               | 610 000                     | 616 000            | 217 930                      | 211 930            | 180 051,43                    |
| Mini parc rue du prof. Lavignolle<br>33300 BORDEAUX           | 774                        | 1990                | 22/12/06      | 491 841               | 550 000                     | 503 000            | - 58 159                     | - 11 159           | - 37 903,28                   |
| Tour 2000 rue Georges Bonnac<br>33000 BORDEAUX                | 680                        | 1978                | 22/12/06      | 557 713               | 550 000                     | 427 000            | 7 713                        | 130 713            | 105 963,25                    |
| 40 rue Mathis – 75019 PARIS                                   | 1 122                      | 1978                | 22/12/06      | 831 000               | 820 000                     | 559 000            | 11 000                       | 272 000            | 237 116,59                    |
| 39 ru de la Grange aux Belles – 75010 PARIS                   | 370                        | 1978                | 22/12/06      | 249 000               | 242 000                     | 200 000            | 7 000                        | 49 000             | 29 480,29                     |
| Rue Gay Lussac, 5 rue Ampère<br>95200 GONESSE                 | 966                        | 1978                | 22/12/06      | 583 000               | 420 000                     | 341 000            | 163 000                      | 242 000            | 192 192,76                    |
| Lieudit Colmar RN 555<br>83720 TRANS EN PROVENCE              | 2 420                      | 1978                | 22/12/06      | 848 000               | 670 000                     | 448 000            | 178 000                      | 400 000            | 362 101,71                    |
| 21 rue Rollin – 75005 PARIS                                   | 336                        | 1977                | 22/12/06      | 970 257               | 970 000                     | 747 000            | 257                          | 223 257            | 186 154,09                    |
| 6 rue de l'Acadie – ZI de Courtaboeuf<br>91940 LES ULIS       | 1 650                      | 1985                | 22/12/06      | 554 019               | 960 000                     | 875 000            | - 405 981                    | - 320 981          | - 348 081,60                  |
| Parc Tertiaire de Brabois – 54500 VANDOEUVE                   | 675                        | 1984                | 22/12/06      | 381 000               | 510 000                     | 381 000            | - 129 000                    | -                  | - 14 801,27                   |
| zi de la Poudrerie – 76350 OISSEL                             | 2 060                      | 1990                | 22/12/06      | 510 000               | 440 000                     | 473 000            | 70 000                       | 37 000             | 13 478,60                     |
| 116 bld Malesherbes – 75017 PARIS                             | 240                        | 1977                | 22/12/06      | 989 000               | 610 000                     | 419 000            | 379 000                      | 570 000            | 533 083,13                    |
| 171/173 Av. J.Jaurès – 75019 PARIS                            | 351                        | 1975                | 22/12/06      | 1 164 000             | 571 000                     | 451 000            | 593 000                      | 713 000            | 670 096,59                    |
| 10 rue André Chenier – 78000 VERSAILLES                       | 1 346                      | 1977                | 22/12/06      | 1 193 000             | 820 000                     | 686 000            | 373 000                      | 507 000            | 460 873,10                    |
| 24 rue du Général Leclerc<br>78360 MONTESSON                  | 1 800                      | 1977                | 22/12/06      | 1 144 000             | 570 000                     | 427 000            | 574 000                      | 717 000            | 666 515,44                    |
| CC Champy 15 Promenade M, Simon<br>93160 NOISY LE GRAND       | 389                        | 1979                | 22/12/06      | 640 000               | 310 000                     | 229 000            | 330 000                      | 411 000            | 385 769,06                    |
| 7/13 Av. du 8 mai 1945<br>94400 VITRY SUR SEINE               | 1 370                      | 1975                | 22/12/06      | 737 000               | 181 000                     | 194 000            | 556 000                      | 543 000            | 509 550,60                    |
| 3 rue St Sauveur – 80200 PERONNE                              | 1 342                      | 1979                | 22/12/06      | 1 698 000             | 980 000                     | 732 000            | 718 000                      | 966 000            | 905 297,38                    |
| Av. Ambroise Thomas – 83400 HYERES                            | 1 617                      | 1976                | 22/12/06      | 1 174 000             | 930 000                     | 625 000            | 244 000                      | 549 000            | 496 437,82                    |
| CC La Bolière Av. de la Bolière<br>45100 ORLEANS LA SOURCE    | 1 755                      | 1977                | 22/12/06      | 1 135 000             | 420 000                     | 351 000            | 715 000                      | 784 000            | 736 818,31                    |
| CC Chantereigne rue T. de Chardin<br>10600 LA CHAPELLE ST LUC | 1 313                      | 1976                | 22/12/06      | 310 000               | 190 000                     | 134 000            | 120 000                      | 176 000            | 161 995,13                    |
| Rce La Madrague 4 rue du Tambour<br>34300 CAP D'AGDE          | 1 100                      | 1978                | 22/12/06      | 886 093               | 510 000                     | 686 000            | 376 093                      | 200 093            | 161 134,97                    |
| <b>TOTAL VENTE</b>  | <b>176 434</b>             |                     |               | <b>137 124 046</b>    | <b>114 126 000</b>          | <b>108 595 916</b> | <b>22 998 046</b>            | <b>28 488 572</b>  | <b>23 377 373,80</b>          |
| 10 rue du Champs de l'Alouette – 75013 Paris                  | 7 506                      | 1978                | P.V.          | 8 535 000             | 7 400 000                   | 4 375 000          | 1 135 000                    | 4 160 000          | N/A                           |
| Zone de la Châtonnerie – 45 Saran                             | 5 612                      | 1978                | P.V.          | 946 150               | 730 000                     | 1 372 000          | 216 150                      | - 425 850          | N/A                           |
| 18/22 rue de l'Armorique – 75015 PARIS                        | 203                        | 1984                | P.V.          | 501 844               | 600 000                     | 488 000            | - 98 156                     | 13 844             | N/A                           |
| 15 chemin des Sources – 38240 MEYLAN                          | 1 569                      | 1978                | P.V.          | 950 000               | 950 000                     | 1 039 000          | - 140 000                    | - 89 000           | N/A                           |
| 29 bis avenue de la République<br>94600 CHOISY LE ROI         | 665                        | 1979                | P.V.          | 471 000               | 370 000                     | 305 000            | 101 000                      | 166 000            | N/A                           |
| 48/62 rue de Babylone – 87100 LIMOGES                         | 2 428                      | 1982                | P.V.          | 213 644               | 580 000                     | 460 000            | - 366 356                    | - 246 356          | N/A                           |
| 28-30 av. Edouard Vaillant – 93500 PANTIN                     | 5 769                      | 1978                | P.V.          | 4 800 000             | 3 450 000                   | 3 034 000          | 1 350 000                    | 1 766 000          | N/A                           |
| 2 rue Gabriel Peri<br>38400 SAINT MARTIN D'HERES              | 1 953                      | 1979                | P.V.          | 1 387 000             | 800 000                     | 701 300            | 587 000                      | 685 700            | N/A                           |
| 41 av de l'Europe – 78 Vélizy                                 | 1 888                      | 1985                | P.V.          | 5 055 000             | 3 920 000                   | 3 857 000          | 1 135 000                    | 1 198 000          | N/A                           |
| <b>TOTAL PROMESSE DE VENTES</b>                               | <b>27 593</b>              |                     |               | <b>22 859 638</b>     | <b>18 940 000</b>           | <b>15 631 300</b>  | <b>3 919 638</b>             | <b>7 228 338</b>   | <b>N/A</b>                    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>204 027</b>             |                     |               | <b>159 983 684</b>    | <b>133 463 000</b>          | <b>124 227 216</b> | <b>26 520 684</b>            | <b>35 303 338</b>  | <b>23 377 374</b>             |

\* H.D. : Hors Droits \*\* V.N.C. : Valeur Nette comptable.

\*\*\* Des factures relatives à des cessions 2005 ont été reçues et comptabilisées en 2006. Ces régularisations "comptable" sont sans impact sur le calcul de la plus-value immobilière ou des revenus fonciers des exercices concernés.

### Mise en place d'un financement permanent

La performance globale<sup>(1)</sup> des actifs immobiliers des investisseurs institutionnels en 2006 s'est établie à 21,7% (source IPD), une année certes exceptionnelle, mais dans la continuité des neuf dernières années, affichant en moyenne un performance globale de 11,8% (IPD). Dans le même temps, les taux d'intérêt pour les financements sur moyenne et longue durée se maintenaient en dessous de 4,5% fin 2006.

L'écart entre ces deux taux pourrait donc générer un effet de levier substantiel.

Compte tenu de cette situation et de l'évolution positive attendue du marché de l'immobilier d'entreprise, dont les loyers tardent à rattraper les niveaux de 2000, il est proposé aux associés d'Edissimmo d'autoriser le recours à un endettement permanent, dans la limite de 150 M€.

Ce montant correspondrait à la capacité d'arbitrage de la SCPI sur une année, permettant le cas échéant de rembourser par anticipation tout ou partie des lignes de crédit.

La mise en place de ces financements, en liaison avec le Conseil de Surveillance, se ferait en fonction des opportunités, à la double condition que le rendement offert par l'investissement procure une performance pérenne supérieure au taux d'emprunt, et que la performance de l'investissement après effet de levier ne détériore pas la performance de la SCPI.

La capacité d'investissement offerte par ce financement permanent permettrait d'améliorer encore la diversification du portefeuille, pour une meilleure dispersion des risques localisés, et de porter sa taille à près de 1,6Md, permettant l'accès à des marchés d'investissement historiquement profitables mais fermés en général aux SCPI du fait des tailles unitaires importantes (commerces et bureaux de grande taille etc.).

(1) Somme du rendement locatif et de la valorisation du capital employé

### > PERSPECTIVES 2007

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, Edissimmo se trouve surinvesti en terme d'engagement (et non de trésorerie) à hauteur de 76 M€.

Dans la continuité du plan d'arbitrage de 2006 portant sur 70 actifs, Edissimmo va lancer un nouveau plan de cession de 64 actifs représentant près de 15% de la valeur d'expertise de l'ensemble des actifs au 31 décembre 2006. Cette stratégie vise à simplifier le portefeuille pour accroître sa lisibilité et se défaire d'immeubles à maturité pour accroître la rentabilité de la société.

Le réemploi de ces fonds, en dehors des opérations engagées en 2006 portant sur des immeubles acquis en état futur d'achèvement, se fera dans des immeubles de grande taille et à usage de bureaux principalement, de commerces et de logistique dans une moindre mesure. Ces immeubles devront bénéficier de prestations modernes, adaptées à leur marché, et bénéficieront de localisations éprouvées ou en devenir.

Afin de profiter des opportunités de marché dès à présent, sous réserve de l'acceptation par l'assemblée des Associés, pourra de nouveau faire appel à un endettement provisoire pour se positionner sur des acquisitions dès à présent, sans attendre la réalisation de la vente devant intervenir en fin d'année, et ce à hauteur de 15% de la valeur de réalisation des immeubles au 31 décembre 2006.

De surcroît, compte tenu du niveau encore bas des taux longs et des rendements globaux offerts par l'immobilier, Edissimmo pourra, sous réserve d'acceptation par l'Assemblée des Associés et en fonction des opportunités, avoir recours à un endettement permanent à hauteur de 150 M€ permettant de générer un effet de levier substantiel.

### > LE MARCHÉ DES PARTS

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

En 2006, 126 506 parts ont ainsi été échangées pour un volume de 23,2 M€, soit une diminution de 7,8% en nombre de parts échangées et de 1,7% en volume par rapport à l'année 2005.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2006 et s'élève à 192 € hors frais au 31/12/2006 (soit une hausse de 12 € par rapport à l'année précédente). Le prix d'exécution hors frais a en effet progressé de 6,7% passant de 180 € en décembre 2005 à 192 € en décembre 2006. La progression avait déjà été de 7,14% entre 2004 et 2005. Globalement le prix d'exécution hors frais a progressé de 37,14% sur quatre ans.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus de 13 €/part dont 1 € de versement prélevé sur le Report à Nouveau) le rendement représente 6,77% hors frais et 6,20% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 3 290 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2006, tous marchés confondus, à 129 796 parts soit 2,39% de la capitalisation contre 2,57% en 2005.

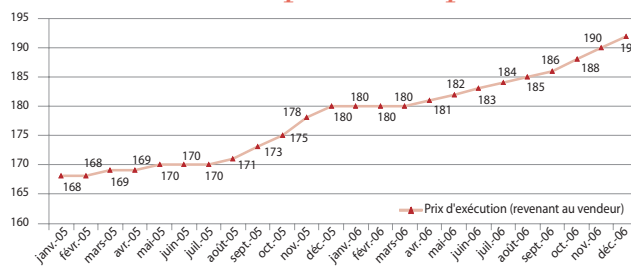
### Marché des Parts

Transactions réalisées en €

|                         | 2003              | 2004              | 2005              | 2006              | Évolution 05/06  |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Marché de confrontation | 15 001 515        | 19 545 842        | 23 605 779        | 23 295 062        | - 1,32%          |
| Marché de gré à gré     | 250 912           | 200 204           | 292 668           | 529 624           | + 80,95%         |
| <b>Total</b>            | <b>15 252 427</b> | <b>19 746 046</b> | <b>23 898 467</b> | <b>23 824 686</b> | <b>- 0,3087%</b> |

Au 31 décembre 2006, les parts en attente de vente représentent 9 414 parts (0,17% de la capitalisation) et les demandes d'achat représentent 15 107 parts (0,28% de la capitalisation).

## Évolution du prix de la part (en €)



## La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 12 mars 2007, comportant, outre votre IFU, une notice explicative.

Nous vous rappelons que cette année votre déclaration devra être déposée pour la fin du mois de mai.

Ce document répond aux exigences de la réglementation et indique à quel endroit reporter les revenus sur les imprimés délivrés par l'administration fiscale.

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu. Les associés ne doivent apporter aucun correctif au montant communiqué par la société de gestion.

### > FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En effet, les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers,
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers,
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

Cette situation résulte du régime communément qualifié de "translucidité fiscale", dont relèvent les SCPI.

Le cas échéant, les produits non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau, à titre de réserve dédiée aux associés. Le report à

nouveau est ensuite versé ultérieurement aux associés en franchise d'impôt.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

### Revenus fonciers

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il est rappelé que la déduction forfaitaire de 14% est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Pour mémoire, les autres déductions forfaitaires sont soit supprimées (taux de 15% pour les propriétés rurales, 6% pour les dispositifs avec amortissement ROBIEN, BESSON et PERISSOL), soit minorées pour les Besson ancien et Robien social (26% au lieu de 40%) et Lienemann (46% au lieu de 60%).

### Micro-foncier

Depuis l'imposition des revenus 2003 (vote de la Loi de Finances pour 2004), tout détenteur de parts de SCPI ou de Groupement foncier, bénéficie de l'option au régime Micro-Foncier (parts de sociétés autres que celles visées à l'article 1655 ter) sous certaines conditions.

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

**Si l'associé possède des parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN) il ne peut globalement bénéficier du régime simplifié du micro-foncier.**

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété. De fait, les contribuables placés sous le régime micro-foncier ne peuvent opérer à ce titre aucune déduction sur leur revenu brut.

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 30% sur les revenus fonciers bruts (nouveau taux se substituant à celui de 40% à compter de l'imposition des revenus 2006).

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 l'associé s'est placé de droit sous le régime micro-foncier et qu'il décide d'opter pour l'imposition au régime réel, dans ce cas, l'option au régime réel est irrévocable pour une durée de trois ans.*

### **Produits de la trésorerie**

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Les placements en certificats de dépôts négociables n'influent pas le plafond des cessions de valeurs mobilières de 20 000 euros (seuil applicable au 1/01/2007 pour l'imposition des revenus 2008 au lieu du précédent seuil de 15 000 euros).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers. Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### **Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007**

A compter du 1/01/2007, l'article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007 met en place un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Cette disposition neutralise pour les revenus perçus, au regard du paiement des prélèvements sociaux additionnels, l'arbitrage retenu par le contribuable entre l'application du barème progressif ou celle du prélèvement libératoire. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire, les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectueront en conséquence à la source.

Que les associés soient optants ou non au PFL les prélèvements sociaux seront en conséquence acquittés de manière anticipée par l'établissement financier payant les produits.

*L'impact au niveau de l'imposition des produits financiers sera le suivant :*

– Associés optants au PFL : La société de gestion de SCPI appliquera à compter des produits financiers versés au 1/01/2007 un taux de prélèvement forfaitaire libératoire brut hors prélèvements sociaux de 16% et non plus de 27%, que l'associé continuera à déclarer dans sa déclaration annuelle.

– Associés non-optants au PFL : Pour cette catégorie il n'y aura pas de changement. La société de gestion remontera l'année N+1 sur l'imprimé fiscal des non-optants une quote-part de produits financiers à déclarer sur sa déclaration annuelle comme les autres années.

### **Plus ou moins-values immobilières**

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : celui des plus-values immobilières.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins six ans.

Un nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 27% (16% d'imposition + 8,2% de CSG + 0,5% de CRDS + 2% de prélèvement social + 0,3% de contribution solidarité et autonomie).

En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value bénéficie d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts (en cas de cession d'immeuble, l'abattement fixe s'applique au niveau de la plus-value brute réalisée au niveau de la société et non de la quote-part de plus-value revenant à chaque associé).

L'impôt est déclarable et payable directement au moment de la vente ou de la cession de part. La déclaration de la plus-value ne s'effectue plus avec la déclaration d'ensemble des revenus (2 042).

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées par ces derniers étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

### **Non résidents**

Pour les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, le taux d'imposition et les modalités de déter-

mination de la plus-value immobilière sont les mêmes que pour résidents.

En revanche, pour les associés non-résidents et non ressortissants de l'Union Européenne, le taux du prélèvement reste fixé à 33 1/3%.

### **Régime spécifique pour les immeubles**

En ce qui concerne les ventes d'immeubles, la loi met à la charge du notaire l'obligation d'effectuer, pour le compte du vendeur, la déclaration ainsi que le versement de l'impôt à payer. La Société de gestion de la SCPI effectue l'interface avec le notaire pour la déclaration de la plus-value (souscription par la Société de gestion d'une déclaration 2 048 IMM) et l'acquiescement de cette dernière.

Aucune plus-value immobilière n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Si ce montant de cession est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50% du prix d'acquisition,
- d'un montant forfaitaire de 15% pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers.

L'impôt correspondant doit être acquitté par le notaire dans le délai de l'enregistrement de l'acte soit deux mois pour un acte notarié.

### **Régime spécifique pour les cessions de parts**

En cas de cession de parts, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée (souscription par la société de gestion d'une déclaration 2 048 M) et acquittée par la Société de gestion au moment de l'enregistrement de la cession de parts. Le montant de l'impôt de plus-value est prélevé sur le montant du prix de cession revenant au cédant.

L'exonération concernant le seuil de cession inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts. En d'autre terme la plus-value immobilière doit être calculée quelque soit le niveau de la cession de parts sur la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition de la part.

L'impôt correspondant doit être acquitté dans un délai d'un mois à compter de l'enregistrement de la cession des parts.

Une information du paiement de cet impôt est fournie aux

associés concernés. Il est rappelé que la déclaration est effectuée par la Société de gestion, sur la base des indications fournies par l'associé, et qu'il reste responsable de la justification auprès du centre des impôts en cas de contrôle.

### **Absence de compensation des plus et moins-values immobilières**

Sauf exception <sup>(1)</sup> la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas prise en compte.

## **> FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES**

### **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<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096) bénéficiant d'une exonération (par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).

- et des sociétés de personnes pour lesquelles l'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la Société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société :

- Si l'associé de la Société de personnes relève du régime des BIC, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de résultat fiscal en fonction des parts qu'il détient.
- Si l'associé de la Société de personnes relève de l'IR, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de revenus fonciers, de plus-values mobilières et/ou de produits financiers.

#### **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

(1) en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI

imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

### > FISCALITÉ POUR UNE PART

(en €)

| Résultat | Dividende brut | Revenus imposables | Revenus fonciers nets | Produits financiers |
|----------|----------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| 12,04    | 13             | 11,23              | 11,05                 | 0,18                |

## 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 mise en place pour EDISSIMMO, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.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 Real Estate.

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

### > RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

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

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 3 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars, en Juin et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le conseil de surveillance se réunit également en Commissions spécialisées : une commission "Cessions-Acquisitions-Travaux", une commission "Gestion et Contentieux" ; une commission financière/ Marché des Parts.

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

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du groupe Crédit Agricole et plus spécialement celles de Crédit Agricole Asset Management.

### > CONTRÔLE INTERNE ET DÉONTOLOGIE

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. 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.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;

- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

## > PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

### Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de CAAM-RE 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale du Groupe CAAM.

### 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 Crédit Agricole S.A.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le responsable des Risques et Contrôles Permanents, hiérarchiquement rattachée au Président de CAAM-RE et fonctionnellement à la Direction des Risques de CAAM-Group.
- le responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Président de CAAM-RE et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie de CAAM-Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre de l'ensemble des risques et des contrôles réalisés, créé début 2007.

### Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en

charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** est assuré au 1<sup>er</sup> niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils 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 contrôle permanent de 2<sup>e</sup> degré – 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Compliance contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Contrôleur Interne veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de CAAM-RE et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> degré) est assuré par une unité indépendante de CAAM-RE et appartenant à CAAM group.

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 en place.
- 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-RE et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- CAAM-RE s'est engagé dans la mise en œuvre du Programme Renforcé de Contrôle de la Conformité sur la base des procédures de Crédit Agricole S.A., dans le cadre des décisions de la CB du 24/07/03.
- Un suivi renforcé des prestations externalisées auprès de tiers.

## VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

### Valeurs de la société au 31 décembre 2006

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Valeur comptable         | 945 308 901   |
| Valeur de réalisation    | 1 233 722 446 |
| Valeur de reconstitution | 1 394 224 094 |

### Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2006

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Valeur comptable         | 174,62 |
| Valeur de réalisation    | 227,90 |
| Valeur de reconstitution | 257,55 |

## RAPPEL 2005

(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 |

### > VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits et à la valeur des actifs.

### > VALEUR DE RÉALISATION

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

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

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture y compris les Vente en Etat Futur d'Achèvement le cas échéant..

### > 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).

## ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

|                            | 2004          | 2005          | 2006          |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Montant du capital nominal | 828 259 380 € | 828 259 380 € | 828 259 380 € |
| Nombre de parts            | 5 413 460     | 5 413 460     | 5 413 460     |
| Nombre d'associés          | 51 159        | 49 880        | 48 817        |

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

(en € par part)

|  | 2003   | 2004   | 2005  | 2006  |
|--|--------|--------|-------|-------|
| Dividende versé au titre de l'année après PFL                | 13,00  | 12,00  | 13,00 | 13,00 |
| Dividende / PFL versé au Trésor                              | 0,10   | 0,08   | 0,06  | 0,05  |
| Report à nouveau cumulé <sup>(1)</sup>                       | 7,09   | 5,71   | 5,51  | 4,38  |
| Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles <sup>(2)</sup> | - 0,73 | - 0,44 | 0,04  | 4,09  |

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

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

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(en €)

|  | Exercice<br>2005 | Rendement<br>non optant<br>au PFL <sup>(1)</sup> | Rendement<br>optant<br>au PFL <sup>(2)</sup> | Exercice<br>2006 | Rendement<br>non optant<br>au PFL <sup>(1)</sup> | Rendement<br>optant<br>au PFL <sup>(2)</sup> |
|--|------------------|--|--|------------------|--|--|
| Nombre de parts cédées                               | 137 324          |  |  | 129 796          |  |  |
| Demandes de cessions en attente                      | 8 522            |  |  | 9 414            |  |  |
| Offres d'achat en attente                            | 19 162           |  |  | 15 107           |  |  |
| Moyenne des prix moyens nets vendeurs <sup>(3)</sup> | 171,9            | 7,02%  | 6,98%  | 184,25           | 7,05%  | 7,03%  |
| Prix d'exécution hors frais au 31 décembre           | 180              | 6,70%  | 6,67%  | 192              | 6,77%  | 6,75%  |
| Prix d'exécution frais compris au 31 décembre        | 196,2            | 6,15%  | 6,12%  | 209,66           | 6,22%  | 6,18%  |
| Prix d'exécution hors frais (février n+1)            | 180              | 6,70%  | 6,67%  | 195              | 6,46%  |  |
| Dernier prix d'exécution frais inclus (février n+1)  | 196,56           | 6,14%  | 6,11%  | 212,94           | 5,92%  |  |

(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<sup>er</sup> 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<br>31-12-05 | Durant l'année<br>2006 | Total au<br>31-12-06 |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                              | <b>998 923,00</b>    |                        | <b>998 923,00</b>    |
| + valeur comptable nette des immobilisations cédées | 165 950,61           | 112 425,64             | 278 376,25           |
| - commission de souscription                        | 55 451,00            | -                      | 55 451,00            |
| - achat d'immeubles                                 | 1 079 733,06         | - 166 503,72           | 913 229,35           |
| - engagements hors bilan                            | -                    | -                      | -                    |
| - frais d'acquisition (non récupérable)             | 21 141,36            | - 708,84               | 20 432,52            |
| - frais de constitution                             | -                    | -                      | -                    |
| - frais d'augmentation de capital                   | 3 063,00             | -                      | 3 063,00             |
| - frais de fusion                                   | 2 242,41             | - 109,26               | 2 133,15             |
| - TVA non récupérable sur immobilisation            | 2 741,29             | - 243,85               | 2 497,44             |
| - Régularisation de prorata de TVA                  | -                    | -                      | -                    |
| + plus ou moins value de cession d'immeuble         | 240,95               | 21 912,91              | 22 153,86            |
| - frais de commercialisation                        | 1 049,00             | -                      | 1 049,00             |
| <b>Sommes non investies</b>                         | <b>- 306,56</b>      | <b>301 904,21</b>      | <b>301 597,65</b>    |

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

(en €)

|   | 31 décembre 2002 |                        | 31 décembre 2003 |                        | 31 décembre 2004 |                        | 31 décembre 2005 |                        | 31 décembre 2006 |                        |
|---|------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|   | 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 |
| <b>Nombre de parts en jouissance</b>                    | 5 413 460        |                        | 5 413 460        |                        | 5 413 460        |                        | 5 413 460        |                        | 5 413 460        |                        |
| <b>Revenus (1)</b>                                      |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |
| Produits locatifs bruts                                 | 15,42            | 96,24                  | 15,66            | 97,70                  | 15,57            | 98,04                  | 15,93            | 97,67                  | 16,46            | 97,90                  |
| Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire    | 0,57             | 3,58                   | 0,38             | 2,38                   | 0,29             | 1,83                   | 0,24             | 1,47                   | 0,18             | 1,06                   |
| Produits divers   | 0,03             | 0,18                   | -0,01            | 0,63                   | 0,02             | 0,14                   | 0,14             | 0,86                   | 0,17             | 1,04                   |
| <b>Total des revenus</b>                                | <b>16,02</b>     | <b>100,00</b>          | <b>16,03</b>     | <b>100,00</b>          | <b>15,88</b>     | <b>100,00</b>          | <b>16,31</b>     | <b>100,00</b>          | <b>16,81</b>     | <b>100,00</b>          |
| <b>Charges (1)</b>                                      |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |
| Commission de gestion                                   | 1,37             | 8,56                   | 1,42             | 8,85                   | 1,32             | 8,31                   | 1,29             | 7,91                   | -                | -                      |
| Autres frais de gestion                                 | 0,12             | 0,78                   | 0,22             | 1,39                   | 0,13             | 0,83                   | 0,25             | 1,53                   | -1,48            | -8,81                  |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice          | 2,08             | 12,98                  | 1,80             | 11,25                  | 1,78             | 11,23                  | 2,81             | 17,23                  | -0,89            | -5,29                  |
| Charges locatives non récupérables                      | 0,98             | 6,15                   | 1,03             | 6,40                   | 0,71             | 4,48                   | 0,54             | 3,31                   | -2,72            | -16,20                 |
| <b>Sous total charges externes</b>                      | <b>4,56</b>      | <b>28,46</b>           | <b>4,47</b>      | <b>27,90</b>           | <b>3,95</b>      | <b>24,85</b>           | <b>4,89</b>      | <b>29,98</b>           | <b>-5,09</b>     | <b>-30,29</b>          |
| <b>Provisions nettes (2)</b>                            |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |
| - Pour travaux  | -0,53            | -3,30                  | -0,29            | -1,81                  | -0,05            | -0,31                  | -0,69            | -4,23                  | 0,13             | 0,75                   |
| - Autres  | 0,14             | 0,88                   | 0,13             | 0,82                   | 0,11             | 0,69                   | 0,12             | 0,74                   | 0,56             | -                      |
| <b>Sous total charges internes</b>                      | <b>-0,39</b>     | <b>-2,43</b>           | <b>-0,16</b>     | <b>-0,01</b>           | <b>0,06</b>      | <b>0,38</b>            | <b>-0,58</b>     | <b>-3,56</b>           | <b>0,69</b>      | <b>4,10</b>            |
| <b>Total des charges</b>                                | <b>4,17</b>      | <b>26,04</b>           | <b>4,31</b>      | <b>27,00</b>           | <b>4,01</b>      | <b>25,23</b>           | <b>4,35</b>      | <b>26,67</b>           | <b>-4,40</b>     | <b>-26,19</b>          |
| <b>Résultat courant</b>                                 | <b>11,85</b>     | <b>73,96</b>           | <b>11,73</b>     | <b>73,17</b>           | <b>11,85</b>     | <b>74,63</b>           | <b>11,82</b>     | <b>72,47</b>           | <b>12,41</b>     | <b>73,81</b>           |
| Produits exceptionnels                                  |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        | 0,12             | 0,72                   |
| Charges financières et exceptionnelles                  |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        | -0,49            | -2,90                  |
| <b>Résultat =</b>                                       |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |                  |                        |
| <b>Total des Revenus - Total Charges</b>                | <b>11,82</b>     | <b>73,79</b>           | <b>11,72</b>     | <b>73,09</b>           | <b>11,88</b>     | <b>74,77</b>           | <b>11,93</b>     | <b>73,15</b>           | <b>12,04</b>     | <b>71,64</b>           |
| Variation du report à nouveau (3)                       | 0,57             | 3,54                   | 0,15             | 1,00                   | -1,38            | -8,69                  | -0,20            | -1,23                  | -1,13            | -6,74                  |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire        | 11,70            | 73,05                  | 13,10            | 81,70                  | 12,08            | 76,04                  | 13,06            | 80,07                  | 13,00            | 77,33                  |
| <b>Revenus distribués après prélèvement libératoire</b> | <b>11,56</b>     | <b>72,16</b>           | <b>13,00</b>     | <b>81,10</b>           | <b>12,00</b>     | <b>75,56</b>           | <b>13,00</b>     | <b>79,71</b>           | <b>12,96</b>     | <b>77,09</b>           |

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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

## Situation des investissements

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble       | Adresse  | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)                      | Surfaces<br>en m <sup>2</sup>  | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénales<br>hors droits | Droits<br>d'enregist-<br>rement |
|----------------------|--|-----------------------|--------------------------|---|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>ILE-DE-FRANCE</b> |  |                       |                          |   |                                |                              |                                  |                                 |
| 1014                 | CC 4 vents 28bis rue du Gal Leclerc<br>77170 - BRIE COMTE ROBERT | 22/07/1975            | 1972                     | Commerces   | 1 880                          | 976                          | 1 500 V                          | 90                              |
| 1618                 | zac du Mandinet<br>77200 - LOGNES                                | 09/06/1987            | 1987                     | Bureaux<br>49 Parkings                                      | 2 655                          | 2 859                        | 2 810 V                          | 180                             |
| 1414                 | CC Pablo Picasso<br>77380 - COMBS LA VILLE                       | 03/09/1981            | 1981                     | Commerces   | 2 079                          | 1 716                        | 2 420 V                          | 150                             |
| 1755                 | ZAC DU VAL BREON<br>77610 - CHATRES                              | 22/12/2005            | 2007                     | Entrepôts<br>Bureaux  | 58 670<br>2 622<br>1 813       | 34 847                       | 42 700 V                         | 2 600                           |
| 1763                 | ZAC DU VAL BREON<br>77610 - CHATRES                              | 24/10/2006            | 2007                     | Entrepôts   | 47 620<br>1 659                | 19 210                       | 29 080 V                         | 1 800                           |
| 1759                 | 165, avenue du Bois de la Pie<br>77680 - ROISSY EN BRIE          | 20/07/2006            | 2001                     | Bureaux   | 4 451<br>549                   | 13 550                       | 13 040 V                         | 810                             |
| 1224                 | 30/32 rue Jean Mermoz<br>78000 - VERSAILLES                      | 09/11/1978            | 1980                     | Bureaux<br>54 Parkings                                      | 1 061                          | 1 631                        | 2 223 V                          | 137                             |
| 1484                 | 93 rue des Chantiers<br>78000 - VERSAILLES                       | 12/12/1985            | 1986                     | Bureaux<br>39 Parkings                                      | 1 083                          | 1 646                        | 2 333 V                          | 144                             |
| 1635                 | 7 rue Jean Mermoz<br>78000 - VERSAILLES                          | 03/05/1988            | 1989                     | Bureaux<br>75 Parkings                                      | 1 810                          | 3 567                        | 4 411 V                          | 273                             |
| 1701                 | 7 rue Jean Mermoz<br>78000 - VERSAILLES                          | 03/05/1988            |                          | Bureaux<br>57 Parkings                                      | 1 380                          | 2 195                        | 3 551 V                          | 220                             |
| 1607                 | 18/26 rue des Gaudines<br>78100 - SAINT GERMAIN EN LAYE          | 29/11/1986            | 1988                     | Bureaux<br>169 Parkings                                     | 4 477                          | 7 651                        | 8 550 V                          | 530                             |
| 1411                 | 6 impasse Latécoère<br>78140 - VELIZY VILLACOUBLAY               | 20/02/1981            | 1976                     | Bureaux<br>Archives<br>59 Parkings                          | 1 746<br>316                   | 2 409                        | 3 308 V                          | 205                             |
| 1481                 | 41/41bis Av. de l'Europe<br>78140 - VELIZY VILLACOUBLAY          | 07/11/1985            | 1985                     | Bureaux<br>Commerces<br>134 Parkings                        | 1 296<br>592                   | 3 857                        | 4 356 V                          | 270                             |
| 1605                 | 1 rue du petit clamart<br>78140 - VELIZY VILLACOUBLAY            | 23/10/1986            | 1987                     | Bureaux<br>Archives<br>109 Parkings                         | 2 372<br>187                   | 5 619                        | 4 965 V                          | 308                             |
| 1623                 | 6 rue Nieuport<br>78140 - VELIZY VILLACOUBLAY                    | 06/10/1987            | 1971                     | Activités<br>Bureaux<br>Entrepôts<br>Divers<br>145 Parkings | 3 000<br>2 560<br>1 850<br>450 | 12 759                       | 11 036 V                         | 685                             |
| 1648                 | 13 Av. Morane Saulnier<br>78140 - VELIZY VILLACOUBLAY            | 25/06/1989            | 1990                     | Bureaux<br>Archives<br>142 Parkings                         | 3 625<br>247                   | 8 829                        | 9 124 V                          | 566                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble | Adresse  | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)           | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|--|-----------------------|--------------------------|--|---------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1751           | 106 avenue Jean Moulin<br>78170 - LA CELLE SAINT CLOUD             | 24/06/2004            | 1989                     | Bureaux<br>Archives<br>136 Parkings              | 5 033<br>610        | 10 170                       | 11 635 V                         | 721                             |
| 1436           | Les Quadrants 3 Av. du Centre<br>78180 - MONTIGNY LE BRETONNE.     | 08/07/1982            | 1982                     | Bureaux<br>Archives<br>119 Parkings              | 4 915<br>705        | 5 122                        | 9 979 V                          | 619                             |
| 1462           | Parc Technologique de Bois d'Arcy<br>78180 - MONTIGNY LE BRETONNE. | 26/12/1984            | 1985                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>92 Parkings              | 2 374<br>1 757      | 2 348                        | 3 814 V                          | 236                             |
| 1610           | 1 rue Michael Faraday<br>78180 - MONTIGNY LE BRETONNE.             | 18/12/1986            | 1986                     | Bureaux<br>81 Parkings                           | 2 550               | 3 575                        | 3 524 V                          | 219                             |
| 1637           | 191 Av. du Gal Lederc<br>78220 - VIROFLAY                          | 07/07/1988            | 1989                     | Bureaux<br>35 Parkings                           | 1 972               | 3 463                        | 3 155 V                          | 196                             |
| 1660           | GUYANCOURT<br>78280 - GUYANCOURT                                   | 21/02/2002            | 1991                     | Bureaux<br>Activités<br>Réserves<br>138 Parkings | 4 960<br>701<br>342 | 9 277                        | 11 324 V                         | 702                             |
| 1725           | Parc Club Ariane. Bat. Saturne<br>78280 - GUYANCOURT               | 19/07/1990            | 1990                     | Bureaux<br>50 Parkings                           | 1 885               | 3 045                        | 4 011 V                          | 249                             |
| 1747           | Parc Club Ariane. Bat. Uranus<br>78280 - GUYANCOURT                | 12/12/2002            | 1990                     | Bureaux<br>50 Parkings                           | 1 903               | 3 168                        | 4 005 V                          | 247                             |
| 1748           | Parc Club Ariane. Bat. Venus<br>78280 - GUYANCOURT                 | 12/12/2002            | 1990                     | Bureaux<br>50 Parkings                           | 1 885               | 3 166                        | 3 930 V                          | 244                             |
| 1726           | 2/10 rue Charles Edouard Jeanneret<br>78300 - POISSY               | 20/07/1990            | 1991                     | Bureaux<br>Activités<br>140 Parkings             | 3 780<br>3 360      | 4 406                        | 5 562 V                          | 345                             |
| 1634           | 94/100 rue Albert Calmette<br>78350 - JOUY EN JOSAS                | 31/03/1988            | 1988                     | Bureaux<br>126 Parkings                          | 3 333               | 6 126                        | 6 157 V                          | 382                             |
| 1408           | 62/70 rue Yvan Tourgueniev<br>78380 - BOUGIVAL                     | 01/01/1981            | 1970                     | Bureaux<br>Archives<br>63 Parkings               | 3 783<br>88<br>57   | 4 786                        | 6 961 V                          | 432                             |
| 1406           | ZI du Prunay 43/49 rue Léon Jouhaux<br>78500 - SARTROUVILLE        | 18/12/1980            | 1980                     | Entrepôts<br>50 Parkings                         | 4 370               | 1 707                        | 2 548 V                          | 158                             |
| 1428           | 60/70 rue JP Timbaud<br>78500 - SARTROUVILLE                       | 04/03/1982            | 1982                     | Commerces<br>94 Parkings                         | 2 389<br>264        | 1 752                        | 3 307 V                          | 205                             |
| 1441           | 537 rue Hélène Boucher<br>78530 - BUC                              | 23/12/1982            | 1982                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>66 Parkings              | 2 738<br>1 632      | 2 005                        | 2 457 V                          | 153                             |
| 1475           | 270 rue Hélène Boucher<br>78530 - BUC                              | 18/06/1985            | 1985                     | Entrepôts<br>Bureaux                             | 2 616<br>930        | 1 799                        | 2 123 V                          | 132                             |
| 1493           | 105 rue Morane Saulnier<br>78530 - BUC                             | 15/09/1987            | 1987                     | Activités<br>Bureaux                             | 1 719<br>1 233      | 1 951                        | 2 080 V                          | 120                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)           | Surfaces<br>en m²           | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1026           | Les 16 Arpents Rte des Arpents<br>78630 - ORGEVAL           | 18/03/1976            | 1976                     | Commerces<br>Réserves<br>Bureaux                 | 3 400<br>2 776<br>144       | 3 613                        | 4 974 V                          | 308                             |
| 1260           | Tour Malte 6/8 rue Promothée<br>91000 - EVRY                | 12/12/1979            | 1975                     | Bureaux  | 1 695                       | 1 220                        | 1 793 V                          | 111                             |
| 1461           | bld de l'Europe / rue François Truffaut<br>91000 - EVRY     | 26/12/1984            | 1985                     | Bureaux<br>Archives<br>76 Parkings               | 3 525<br>194<br>194         | 3 918                        | 5 359 V                          | 332                             |
| 1630           | 7 Av. de Norvège<br>91120 - VILLEBON SUR YVETTE             | 29/12/1987            | 1987                     | Bureaux<br>Entrepôts<br>Activités<br>49 Parkings | 1 406<br>1 091<br>299<br>31 | 2 820                        | 2 620 V                          | 160                             |
| 1268           | 16/34 rue du Buisson aux Fraises<br>91300 - MASSY PALAISEAU | 06/03/1980            | 1980                     | Entrepôts<br>104 Parkings                        | 7 022                       | 3 025                        | 4 159 V                          | 257                             |
| 1099           | Parc Burospace Route de Gisy<br>91570 - BIEVRES             | 17/10/1991            | 1991                     | Bureaux<br>Activités                             | 843<br>830                  | 2 066                        | 2 511 V                          | 155                             |
| 1719           | 1 chemin du chêne rond<br>91570 - BIEVRES                   | 01/02/1990            | 1989                     | Activités<br>Bureaux<br>76 Parkings              | 1 747<br>1 260              | 1 723                        | 2 390 V                          | 160                             |
| 1713           | 9 Av. de Norvège<br>91940 - LES ULIS                        | 23/10/1989            | 1989                     | Bureaux<br>90 Parkings                           | 3 052                       | 2 714                        | 3 270 V                          | 200                             |
| 1485           | 62 rue Ernest Renan<br>92000 - NANTERRE                     | 24/03/1986            | 1985                     | Bureaux<br>Archives<br>33 Parkings               | 1 166<br>355                | 1 311                        | 1 967 V                          | 122                             |
| 1604           | 64 rue Ernest Renan<br>92000 - NANTERRE                     | 28/08/1986            | 1987                     | Bureaux<br>30 Parkings                           | 1 403                       | 4 618                        | 2 770 V                          | 170                             |
| 1638           | 21-27, rue Pascal<br>92000 - NANTERRE                       | 11/07/1988            | 1989                     | Bureaux<br>78 Parkings                           | 2 882                       | 5 973                        | 7 413 V                          | 459                             |
| 1642           | 41 rue des Peupliers<br>92000 - NANTERRE                    | 16/11/1988            | 1989                     | Activités<br>Bureaux<br>50 Parkings              | 1 247<br>968                | 2 886                        | 2 974 V                          | 184                             |
| 1649           | zac des Champs Pierreux Le Mercure<br>92000 - NANTERRE      | 15/05/1989            | 1989                     | Bureaux<br>Activités<br>121 Parkings             | 2 524<br>2 256              | 8 029                        | 9 051 V                          | 561                             |
| 1709           | Parc de l'île 15 rue du port<br>92000 - NANTERRE            | 27/01/1989            | 1989                     | Activités<br>Bureaux<br>80 Parkings              | 2 300<br>1 200              | 2 342                        | 6 155 V                          | 381                             |
| 1712           | Le Neptune 17/21 av. Champs pierreux<br>92000 - NANTERRE    | 24/08/1989            | 1989                     | Bureaux<br>Activités<br>120 Parkings             | 1 909<br>1 699              | 4 571                        | 6 558 V                          | 407                             |
| 1740           | 183 Av. Georges Clémenceau<br>92000 - NANTERRE              | 30/12/1991            | 1990                     | Bureaux<br>Archives<br>46 Parkings               | 1 938<br>64                 | 3 687                        | 5 165 V                          | 321                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)                    | Surfaces<br>en m²          | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|---|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1101           | 45/47 rue Paul Bert<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT             | 18/03/1992            | 1991                     | Activités<br>Bureaux<br>Archives                          | 463<br>331<br>30           | 2 089                        | 2 489 V                          | 155                             |
| 1291           | 59 rue de Billancourt<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT           | 17/11/1980            | 1965                     | Bureaux<br>14 Parkings                                    | 747<br>50                  | 1 629                        | 2 654 V                          | 164                             |
| 1434           | 28 rue Escudier<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT                 | 30/06/1982            | 1972                     | Bureaux<br>16 Parkings                                    | 870                        | 2 332                        | 2 844 V                          | 176                             |
| 1488           | 60/62 rue d'Anjou<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT               | 15/04/1986            | 1986                     | Bureaux<br>Archives<br>29 Parkings                        | 1 285<br>55                | 3 465                        | 4 457 V                          | 277                             |
| 1627           | 3/5bis rue des 4 cheminées<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT      | 18/11/1987            | 1989                     | Bureaux<br>Activités<br>45 Parkings                       | 1 805<br>193               | 6 928                        | 7 243 V                          | 449                             |
| 1631           | 59/60 quai Le Gallo<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT             | 30/12/1987            | 1989                     | Bureaux<br>35 Parkings                                    | 1 699                      | 5 785                        | 6 047 V                          | 375                             |
| 1711           | ZAC du parc 696 rue Yves Kermen<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT | 28/06/1989            | 1991                     | Bureaux<br>Réserves<br>72 Parkings                        | 2 176<br>31                | 6 582                        | 8 707 V                          | 540                             |
| 1744           | 159 rue Galliéni<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT                | 01/07/2002            | 1991                     | Bureaux<br>Commerces<br>38 Parkings                       | 1 444<br>130               | 7 473                        | 7 593 V                          | 470                             |
| 1752           | 88ter Avenue Gal Leclerc<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT        | 21/12/2004            | 1991                     | Bureaux<br>Archives                                       | 3 861<br>44                | 9 094                        | 14 376 V                         | 891                             |
| 1816           | 79 rue de Sèvres<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT                | 05/08/1986            | 1987                     | Bureaux<br>Activités<br>48 Parkings                       | 1 608<br>446               | 5 346                        | 7 830 V                          | 486                             |
| 1818           | 16/18 rue du Dôme<br>92100 - BOULOGNE BILLANCOURT               | 27/12/1988            | 1990                     | Bureaux<br>Activités<br>125 Parkings                      | 4 249<br>1 135             | 17 560                       | 21 893 V                         | 1 357                           |
| 1737           | 38 rue Mozart Espace Clichy<br>92110 - CLICHY                   | 28/03/1991            | 1991                     | Activités<br>Bureaux<br>Archives<br>120 Parkings          | 1 920<br>1 480             | 3 430                        | 5 156 V                          | 320                             |
| 1632           | 127 Av. Pierre Brossolette<br>92120 - MONTRouGE                 | 19/02/1988            | 1988                     | Bureaux<br>35 Parkings                                    | 1 463                      | 2 980                        | 3 850 V                          | 230                             |
| 1805           | 58 Av. de la Marne<br>92120 - MONTRouGE                         | 27/07/1979            | 1975                     | Bureaux<br>Archives<br>Réserves<br>Divers<br>189 Parkings | 2 805<br>465<br>349<br>274 | 6 540                        | 8 650 V                          | 540                             |
| 1098           | 52 Bld Rodin<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX                     | 27/09/1991            | 1991                     | Bureaux<br>47 Parkings                                    | 1 827                      | 3 778                        | 6 610 V                          | 410                             |

*(en milliers d'€)*

| N°<br>immeuble | Adresse  | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)           | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|--|-----------------------|--------------------------|--|---------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1650           | 11 rue des Peupliers<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX                | 22/06/1989            | 1991                     | Bureaux<br>Activités<br>41 Parkings              | 1 254<br>395        | 5 187                        | 6 150 V                          | 380                             |
| 1716           | 92bis Av. Victor Cresson<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX            | 05/12/1989            | 1990                     | Bureaux<br>20 Parkings                           | 755                 | 1 524                        | 2 190 V                          | 130                             |
| 1745           | 69 Bd Galliéni<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX                      | 14/06/2002            | 2001                     | Bureaux<br>Activités<br>53 Parkings              | 1 958<br>491        | 9 761                        | 9 630 V                          | 590                             |
| 1749           | 41/43 rue Camille Desmoulins<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX        | 27/06/2003            | 1991                     | Bureaux<br>Activités<br>Réserves<br>57 Parkings  | 2 453<br>64<br>5    | 10 167                       | 14 680 V                         | 910                             |
| 1819           | 83 bld Galliéni 8 place du Mal Juin<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX | 03/05/1989            | 1990                     | Bureaux<br>Activités<br>Commerces<br>86 Parkings | 2 920<br>753<br>150 | 13 184                       | 17 240 V                         | 1 070                           |
| 1820           | 145/175 rue JJ Rousseau<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX             | 13/06/1990            | 1990                     | Activités<br>Bureaux<br>262 Parkings             | 4 778<br>4 199      | 19 767                       | 24 560 V                         | 1 520                           |
| 1823           | Le Boston 5 allée G. Eiffel<br>92130 - ISSY LES MOULINEAUX         | 29/07/1994            | 1994                     | Bureaux<br>Activités<br>89 Parkings              | 3 240<br>828        | 17 898                       | 24 650 V                         | 1 530                           |
| 1247           | 4 Av. François Arago<br>92160 - ANTONY                             | 11/07/1980            | 1980                     | Entrepôts<br>Bureaux                             | 2 000<br>815        | 1 646                        | 1 800 V                          | 110                             |
| 1415           | 8 Av. François Arago<br>92160 - ANTONY                             | 07/04/1981            | 1981                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>13 Parkings              | 1 230<br>487        | 869                          | 1 100 V                          | 70                              |
| 1633           | 3 rue de la Renaissance<br>92160 - ANTONY                          | 30/03/1988            | 1989                     | Bureaux<br>85 Parkings                           | 3 062               | 6 434                        | 6 410 V                          | 390                             |
| 1762           | 2, rue de Paris<br>92190 - MEUDON                                  | 31/07/2006            | 2001                     | Bureaux  | 11 187<br>276       | 61 174                       | 58 879 V                         | 3 650                           |
| 1042           | 31 rue du Pont<br>92200 - NEUILLY SUR SEINE                        | 23/12/1976            | 1973                     | Bureaux<br>40 Parkings                           | 1 132<br>347<br>263 | 5 224                        | 8 610 V                          | 534                             |
| 1438           | 14 rue Jean Marin Naudin<br>92220 - BAGNEUX                        | 26/10/1982            | 1982                     | Commerces  | 1 600               | 1 006                        | 1 480 V                          | 90                              |
| 1482           | 13/21 quai des Grésillons<br>92230 - GENNEVILLIERS                 | 25/11/1985            | 1985                     | Entrepôts<br>29 Parkings                         | 5 668               | 3 467                        | 3 840 V                          | 240                             |
| 1718           | 119/131 Av. Louis Roche<br>92230 - GENNEVILLIERS                   | 10/01/1990            | 1990                     | Activités<br>Bureaux<br>100 Parkings             | 2 760<br>2 468      | 4 299                        | 5 990 V                          | 380                             |
| 1852           | 5 Promenade des Bonnetes<br>92230 - GENNEVILLIERS                  | 30/09/1991            | 1991                     | Bureaux<br>108 Parkings                          | 4 473               | 6 769                        | 9 260 V                          | 580                             |

*(en milliers d'€)*

| N°<br>immeuble | Adresse  | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)        | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|--|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1720           | 102 rue Etienne Dolet<br>92240 - MALAKOFF                  | 03/03/1990            | 1991                     | Bureaux<br>Archives<br>92 Parkings            | 3 365<br>40         | 7 173                        | 9 260 V                          | 570                             |
| 1724           | 15 bld Gabriel Péri<br>92240 - MALAKOFF                    | 11/07/1990            | 1991                     | Bureaux<br>Réserves<br>57 Parkings            | 2 049<br>45         | 4 924                        | 6 100 V                          | 370                             |
| 1738           | 76 Av. Pierre Brossolette<br>2240 - MALAKOFF               | 14/06/1991            | 1992                     | Bureaux<br>Archives<br>86 Parkings            | 3 782<br>50         | 6 837                        | 8 920 V                          | 560                             |
| 1266           | 121/121bis rue Aristide Briand<br>92300 - LEVALLOIS PERRET | 01/02/1980            | 1980                     | Bureaux                                       | 1 033               | 1 982                        | 2 970 V                          | 180                             |
| 1274           | 10/12 rue Baudin<br>92300 - LEVALLOIS PERRET               | 21/05/1980            | 1938                     | Entrepôts<br>Bureaux                          | 760<br>60           | 930                          | 1 380 V                          | 90                              |
| 1292           | 3 rue Collange<br>92300 - LEVALLOIS PERRET                 | 28/11/1980            | 1981                     | Bureaux<br>Activités                          | 1 754<br>1 210      | 4 833                        | 8 550 V                          | 530                             |
| 1619           | 43/45 rue Jean Jaurès<br>92300 - LEVALLOIS PERRET          | 25/06/1987            | 1988                     | Bureaux<br>43 Parkings                        | 2 131               | 5 547                        | 6 880 V                          | 430                             |
| 1714           | 121/123 rue Edouard Vaillant<br>92300 - LEVALLOIS PERRET   | 05/12/1989            | 1991                     | Bureaux<br>44 Parkings                        | 1 619               | 3 415                        | 6 040 V                          | 370                             |
| 1821           | Le Clémencia 2/10 Av. de la Gare<br>92330 - SCEAUX         | 30/04/1991            | 1992                     | Bureaux<br>Commerces<br>108 Parkings          | 4 200<br>234        | 10 351                       | 10 590 V                         | 660                             |
| 1622           | Le Samantha 11 rue de Fontenay<br>92340 - BOURG LA REINE   | 07/08/1987            | 1988                     | Bureaux<br>28 Parkings                        | 1 206               | 1 928                        | 2 080 V                          | 130                             |
| 1471           | 4 rue de l'Abreuvoir<br>92400 - COURBEVOIE                 | 05/06/1985            | 1967                     | Bureaux<br>41 Parkings                        | 2 024               | 4 924                        | 6 680 V                          | 420                             |
| 1472           | 98 Av. de la République<br>92400 - COURBEVOIE              | 11/06/1985            | 1974                     | Bureaux<br>Archives<br>45 Parkings            | 1 851<br>103        | 6 418                        | 7 540 V                          | 470                             |
| 1609           | 122/132 rue des étudiants<br>92400 - COURBEVOIE            | 11/12/1986            | 1972                     | Bureaux<br>Archives<br>Divers<br>311 Parkings | 9 174<br>944<br>940 | 11 543                       | 27 930 V                         | 1 730                           |
| 1466           | 2/12 rue Grandes Terres<br>92500 - RUEIL MALMAISON         | 04/04/1985            | 1985                     | Bureaux<br>32 Parkings                        | 1 025               | 1 585                        | 2 610 V                          | 160                             |
| 1483           | 100 Av. Albert 1 <sup>er</sup><br>92500 - RUEIL MALMAISON  | 29/11/1985            | 1986                     | Bureaux<br>Archives                           | 1 768<br>290        | 4 147                        | 5 690 V                          | 360                             |
| 1614           | 18 bld de l'hôpital Stell<br>92500 - RUEIL MALMAISON       | 19/03/1987            | 1987                     | Bureaux<br>32 Parkings                        | 1 314               | 2 243                        | 3 130 V                          | 200                             |
| 1721           | 4 allée Albert Camus le lumière<br>92500 - RUEIL MALMAISON | 29/06/1990            | 1990                     | Bureaux<br>241 Parkings                       | 7 261               | 19 479                       | 27 180 V                         | 1 690                           |
| 1433           | 1 rue d'Anjou<br>92600 - ASNIERES                          | 03/05/1982            | 1960                     | Bureaux<br>12 Parkings                        | 852                 | 1 220                        | 1 690 V                          | 100                             |

*(en milliers d'€)*

| N°<br>immeuble | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)           | Surfaces<br>en m <sup>2</sup> | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénales<br>hors droits | Droits<br>d'enregist-<br>rement |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|--|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1487           | 17 rue de Sartrouville<br>92700 - COLOMBES                            | 10/04/1986            | 1986                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>Activités<br>32 Parkings | 1 356<br>808<br>430           | 1 311                        | 1 772 V                          | 109                             |
| 1729           | 190 rue d'Estienne d'Orves<br>92700 - COLOMBES                        | 28/09/1990            | 1990                     | Activités<br>Bureaux<br>18 Parkings              | 1 869<br>720                  | 1 646                        | 2 040 V                          | 130                             |
| 1057           | 74/80 rue Roque de Filiol<br>92800 - PUTEAUX                          | 01/06/1977            | 1974                     | Bureaux<br>74 Parkings                           | 3 565                         | 7 241                        | 10 396 V                         | 644                             |
| 1229           | 22/30 rue des Pavillons<br>92800 - PUTEAUX                            | 18/12/1978            | 1962                     | Bureaux<br>61 Parkings                           | 4 394                         | 10 070                       | 14 374 V                         | 891                             |
| 1261           | Tour Litwin 10/10bis rue J. Jaurès<br>92800 - PUTEAUX                 | 17/12/1979            | 1980                     | Bureaux<br>44 Parkings                           | 1 851                         | 3 784                        | 5 310 V                          | 329                             |
| 1430           | 20 rue des Pavillons<br>92800 - PUTEAUX                               | 26/03/1982            | 1982                     | Bureaux<br>30 Parkings                           | 3 391                         | 7 348                        | 11 837 V                         | 734                             |
| 1620           | 25/27 rue Parmentier<br>92800 - PUTEAUX                               | 23/07/1987            | 1988                     | Bureaux<br>24 Parkings                           | 895                           | 1 951                        | 2 918 V                          | 180                             |
| 1621           | 11/15 quai de Dion Bouton<br>92800 - PUTEAUX                          | 05/08/1987            | 1989                     | Bureaux<br>Archives<br>160 Parkings              | 6 370<br>101                  | 17 957                       | 21 875 V                         | 1 356                           |
| 1750           | 11-15 quai de Dion Bouton<br>92800 - PUTEAUX                          | 05/12/2003            | 1989                     | Bureaux<br>Archives<br>163 Parkings              | 5 891<br>195                  | 18 858                       | 20 097 V                         | 1 246                           |
| 1094           | 28/32 rue Armand Carrel<br>93100 - MONTREUIL                          | 14/03/1998            | 1991                     | Activités<br>80 Parkings                         | 5 433                         | 4 634                        | 7 244 V                          | 449                             |
| 1028           | Tour Pleyel 153 Bld A. France<br>93200 - SAINT DENIS                  | 25/03/1976            | 1974                     | Bureaux  | 851                           | 620                          | 603 V                            | 38                              |
| 1651           | Carrefour Pleyel 143 bd A. France<br>93200 - SAINT DENIS              | 09/11/1989            | 1990                     | Bureaux<br>Activités<br>Divers<br>42 Parkings    | 2 029<br>1 350<br>1 186       | 6 083                        | 7 802 V                          | 484                             |
| 1824           | zac de la Montjoie 1 rue des blés<br>93200 - SAINT DENIS              | 17/01/1991            | 1992                     | Activités<br>Bureaux<br>Archives<br>90 Parkings  | 3 216<br>1 255<br>226         | 2 714                        | 4 420 V                          | 275                             |
| 1625           | Paris Nord 2 44 rue des charbonnerets<br>93290 - TREMBLAY LES GONESSE | 04/11/1987            | 1988                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>20 Parkings              | 1 842<br>577                  | 1 512                        | 2 046 V                          | 127                             |
| 1636           | 209 Av. des Nations<br>93290 - TREMBLAY LES GONESSE                   | 17/06/1988            | 1988                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>31 Parkings              | 2 366<br>888                  | 2 533                        | 3 154 V                          | 196                             |
| 1424           | 36/52 bld Victor Hugo<br>93400 - SAINT OUEEN                          | 08/12/1981            | 1981                     | Entrepôts<br>Bureaux                             | 5 683<br>758<br>419           | 4 924                        | 8 165 V                          | 506                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble                  | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)         | Surfaces<br>en m²                | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|---------------------------------|---|-----------------------|--------------------------|--|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1227                            | 28/30 Av. Edouard Vaillant<br>93500 - PANTIN            | 06/12/1978            | 1979                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>85 Parkings            | 4 725<br>1 044                   | 3 034                        | 3 649 V                          | 225                             |
| 1275                            | 15/15bis bld Gourgues<br>93600 - AULNAY SOUS BOIS       | 01/06/1980            | 1975                     | Bureaux<br>Divers<br>20 Parkings               | 1 115<br>96                      | 976                          | 1 029 V                          | 64                              |
| 1723                            | 13 rue Nicolas Ledoux Europarc<br>94000 - CRETEIL       | 11/07/1990            | 1990                     | Bureaux<br>Activités<br>60 Parkings            | 1 474<br>953                     | 2 043                        | 3 110 V                          | 190                             |
| 1223                            | 44/58 rue Roger Salengro<br>94120 - FONTENAY SOUS BOIS  | 03/11/1978            | 1977                     | Bureaux<br>Archives<br>33 Parkings             | 2 583<br>27                      | 3 122                        | 4 190 V                          | 270                             |
| 1453                            | 11 Av. du Val de Fontenay<br>94120 - FONTENAY SOUS BOIS | 25/05/1984            | 1985                     | Bureaux<br>Archives<br>45 Parkings             | 2 680<br>265                     | 3 811                        | 6 130 V                          | 390                             |
| 1629                            | 14 Av. Louison Bobet<br>94120 - FONTENAY SOUS BOIS      | 29/12/1987            | 1987                     | Bureaux<br>Archives<br>23 Parkings             | 2 787<br>498                     | 4 668                        | 5 910 V                          | 360                             |
| 1494                            | 94/96 rue Victor Hugo<br>94200 - IVRY SUR SEINE         | 17/01/2001            | 1991                     | Bureaux<br>Activités<br>125 Parkings           | 3 418<br>3 034                   | 4 878                        | 6 320 V                          | 390                             |
| 1277                            | 39 rue Paul Hochart<br>94240 - L'HAY LES ROSES          | 15/07/1980            | 1981                     | Commerces<br>40 Parkings                       | 1 698                            | 1 433                        | 2 050 V                          | 120                             |
| 1447                            | Les Prés 57/61 Av. de la Liberté<br>94260 - FRESNES     | 11/08/1983            | 1985                     | Entrepôts<br>Bureaux                           | 1 354<br>1 071                   | 1 369                        | 1 470 V                          | 90                              |
| 1641                            | 3 allée Edmée Lheureux<br>94340 - JOINVILLE LE PONT     | 21/10/1988            | 1989                     | Bureaux<br>22 Parkings                         | 2 246                            | 3 407                        | 4 220 V                          | 260                             |
| 1703                            | 19 chemin du marais<br>94370 - SUCY EN BRIE             | 30/06/1988            | 1989                     | Bureaux<br>Entrepôts<br>Divers<br>130 Parkings | 8 500<br>1 476<br>1 181<br>1 060 | 1 311                        | 1 550 V                          | 100                             |
| 1255                            | 29bis Av. de la République<br>94600 - CHOISY LE ROI     | 10/10/1979            | 1974                     | Divers<br>Bureaux<br>Habitations               | 390<br>175<br>100                | 305                          | 460 V                            | 30                              |
| 1728                            | 34 bld Maxime Gorki<br>94800 - VILLEJUIF                | 28/09/1990            | 1990                     | Bureaux<br>Activités<br>24 Parkings            | 635<br>545                       | 1 105                        | 1 240 V                          | 70                              |
| 1444                            | rue des Chauffours<br>95000 - CERGY PONTOISE            | 26/04/1983            | 1981                     | Bureaux<br>Archives<br>57 Parkings             | 2 507<br>185                     | 2 668                        | 3 070 V                          | 190                             |
| 1445                            | 75 Av. du Bois de la Pie<br>95700 - ROISSY              | 10/06/1983            | 1983                     | Entrepôts<br>Bureaux                           | 7 125<br>351                     | 3 862                        | 5 448 V                          | 338                             |
| <b>Sous total ILE-DE-FRANCE</b> |   |                       |                          | <b>129 immeubles</b>                           | <b>528 897</b>                   | <b>729 750</b>               | <b>927 095</b>                   | <b>57 431</b>                   |

*(en milliers d'€)*

| N°<br>immeuble | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité)          | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénales<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>PARIS</b>   |   |                       |                          |   |                     |                              |                                  |                                 |
| 1264           | 8 rue de la Vrillière<br>75001 - PARIS            | 24/03/1980            | 1830                     | Bureaux<br>Commerces<br>Archives                | 494<br>106<br>95    | 1 555                        | 2 369 V                          | 146                             |
| 1492           | 31 Av. de l'Opéra<br>75001 - PARIS                | 17/11/1986            | 1987                     | Commerces<br>Bureaux                            | 863<br>408          | 6 154                        | 7 861 V                          | 488                             |
| 1287           | 86/90 rue Notre Dame de Nazareth<br>75003 - PARIS | 29/10/1980            | 1910                     | Bureaux   | 1 900               | 3 466                        | 7 747 V                          | 480                             |
| 1293           | 5 rue du Vertbois<br>75003 - PARIS                | 01/12/1980            | 1976                     | Bureaux<br>Archives<br>18 Parkings              | 734<br>507          | 1 829                        | 2 797 V                          | 173                             |
| 1613           | 52 bld de Sébastopol<br>75003 - PARIS             | 19/03/1987            | 1900                     | Bureaux<br>Commerces<br>Archives<br>55 Parkings | 2 059<br>371<br>136 | 13 749                       | 10 461 V                         | 648                             |
| 1226           | 7/9 rue Geoffroy Saint Hilaire<br>75005 - PARIS   | 05/12/1978            | 1977                     | Bureaux<br>Commerces<br>8 Parkings              | 425<br>97           | 1 262                        | 2 287 V                          | 142                             |
| 1454           | 113 rue de l'Université<br>75007 - PARIS          | 20/07/1984            | 1985                     | Bureaux   | 871                 | 3 156                        | 6 030 V                          | 370                             |
| 1006           | 61 rue de Ponthieu<br>75008 - PARIS               | 31/01/1975            | 1970                     | Bureaux   | 548                 | 2 128                        | 3 110 V                          | 200                             |
| 1036           | 1 rue Magellan<br>75008 - PARIS                   | 01/09/1976            | 1905                     | Bureaux   | 250                 | 1 433                        | 1 890 V                          | 110                             |
| 1043           | 40 rue François 1 <sup>er</sup><br>75008 - PARIS  | 30/12/1976            | 1900                     | Bureaux   | 524                 | 2 531                        | 4 140 V                          | 260                             |
| 1063           | 11 rue de Berri<br>75008 - PARIS                  | 29/09/1977            | 1974                     | Commerces                                       | 164                 | 1 220                        | 1 700 V                          | 110                             |
| 1440           | 13/17 rue Chateaubriand<br>75008 - PARIS          | 23/12/1982            | 1982                     | Bureaux<br>2 Parkings                           | 428                 | 1 576                        | 2 170 V                          | 140                             |
| 1491           | 8 rue Magellan<br>75008 - PARIS                   | 05/08/1986            | 1986                     | Bureaux<br>Archives                             | 363                 | 1 064                        | 1 710 V                          | 110                             |
| 1425           | 4/8 bld de la Madeleine<br>75009 - PARIS          | 23/12/1981            | 1880                     | Bureaux<br>Commerces                            | 469<br>30           | 1 829                        | 3 761 V                          | 232                             |
| 1446           | 67/69 rue de Douai<br>75009 - PARIS               | 30/06/1983            | 1982                     | Activités<br>Commerces                          | 1 213<br>90         | 2 794                        | 4 184 V                          | 259                             |
| 1207           | 18 Av. Parmentier<br>75011 - PARIS                | 02/06/1978            | 1900                     | Bureaux   | 2 288               | 3 278                        | 5 561 V                          | 345                             |
| 1059           | 19 rue Erard<br>75012 - PARIS                     | 22/06/1977            | 1974                     | Bureaux<br>20 Parkings                          | 1 180<br>16         | 1 723                        | 3 124 V                          | 194                             |
| 1027           | Tour Onyx 10 rue Vandrezanne<br>75013 - PARIS     | 19/03/1976            | 1975                     | Bureaux<br>10 Parkings                          | 808                 | 1 082                        | 2 311 V                          | 143                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité) | Surfaces<br>en m² | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vé nale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------|---|-----------------------|--------------------------|--|-------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1031           | 83/85 Bld Vincent Auriol<br>75013 - PARIS       | 30/03/1976            | 1974                     | Bureaux<br>Archives<br>32 Parkings     | 2 160<br>110      | 4 528                        | 7 033 V                          | 436                             |
| 1208           | 10 rue du Champs de l'Alouette<br>75013 - PARIS | 02/06/1978            | 1930                     | Commerces                              | 7 506             | 4 375                        | 8 122 V                          | 504                             |
| 1245           | 24 rue Charcot<br>75013 - PARIS                 | 11/06/1979            | 1976                     | Bureaux<br>Archives<br>12 Parkings     | 500<br>80         | 808                          | 1 411 V                          | 87                              |
| 1403           | 27 rue du Dessous des Berges<br>75013 - PARIS   | 01/12/1980            | 1970                     | Bureaux<br>Archives<br>9 Parkings      | 778<br>270        | 1 082                        | 1 799 V                          | 112                             |
| 1732           | 31/35 rue Froidevaux<br>75014 - PARIS           | 29/10/1990            | 1992                     | Bureaux<br>Activités<br>31 Parkings    | 690<br>100        | 3 354                        | 4 348 V                          | 269                             |
| 1052           | 173/175 rue de la Croix Nivert<br>75015 - PARIS | 22/03/1977            | 1973                     | Bureaux<br>3 Parkings                  | 990               | 2 089                        | 3 504 V                          | 217                             |
| 1080           | 38bis rue des Entrepreneurs<br>75015 - PARIS    | 07/04/1978            | 1974                     | Bureaux<br>7 Parkings                  | 677               | 1 494                        | 2 478 V                          | 154                             |
| 1422           | 330 rue de Vaugirard<br>75015 - PARIS           | 23/06/1981            | 1980                     | Hôtels et Loisirs<br>Commerces         | 299<br>72         | 4 391                        | 6 304 V                          | 391                             |
| 1426           | 365 rue de Vaugirard<br>75015 - PARIS           | 28/01/1982            | 1980                     | Bureaux<br>10 Parkings                 | 706               | 935                          | 1 980 V                          | 120                             |
| 1459           | 18/22 rue de l'Armorique<br>75015 - PARIS       | 11/12/1984            | 1978                     | Bureaux<br>Archives<br>2 Parkings      | 168<br>35         | 488                          | 620 V                            | 40                              |
| 1639           | 143 rue Blomet<br>75015 - PARIS                 | 27/07/1988            | 1989                     | Bureaux<br>Archives<br>48 Parkings     | 2 654<br>210      | 11 777                       | 13 522 V                         | 838                             |
| 1734           | 15 square Max Hymans<br>75015 - PARIS           | 04/03/1991            | 1967                     | Bureaux<br>25 Parkings                 | 2 040             | 11 312                       | 16 018 V                         | 993                             |
| 1822           | 24/26 rue du Cotentin<br>75015 - PARIS          | 24/06/1992            | 1974                     | Bureaux<br>Archives<br>44 Parkings     | 436<br>47         | 1 878                        | 2 555 V                          | 158                             |
| 1288           | 96bis rue du Ranelagh<br>75016 - PARIS          | 29/10/1980            | 1905                     | Bureaux                                | 972               | 2 285                        | 3 190 V                          | 190                             |
| 1423           | 7 rue Louis David<br>75016 - PARIS              | 09/07/1981            | 1969                     | Bureaux<br>6 Parkings                  | 666               | 1 464                        | 2 100 V                          | 130                             |
| 1456           | 103/103 Bis rue Lauriston<br>75016 - PARIS      | 30/11/1984            | 1983                     | Bureaux                                | 718               | 1 464                        | 3 080 V                          | 190                             |
| 1473           | 27 rue Duret<br>75016 - PARIS                   | 18/06/1985            | 1985                     | Bureaux                                | 725               | 2 089                        | 3 550 V                          | 220                             |
| 1050           | 141/143 Av. de Wagram<br>75017 - PARIS          | 17/03/1977            | 1977                     | Commerces<br>Archives<br>2 Parkings    | 284               | 851                          | 1 310 V                          | 90                              |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble          | Adresse                                      | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité) | Surfaces<br>en m² | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénales<br>hors droits | Droits<br>d'enregist-<br>rement |
|-------------------------|--|-----------------------|--------------------------|--|-------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1251                    | 94 Av. de Villiers<br>75017 - PARIS          | 02/08/1979            | 1883                     | Bureaux<br>Archives                    | 1 281<br>279      | 4 025                        | 7 240 V                          | 440                             |
| 1252                    | 24 rue Eugène Flachet<br>75017 - PARIS       | 02/08/1979            | 1883                     | Bureaux                                | 438               | 1 433                        | 1 850 V                          | 110                             |
| 1418                    | 111 rue Cardinet<br>75017 - PARIS            | 20/05/1981            | 1930                     | Bureaux<br>Archives<br>18 Parkings     | 1 983<br>16       | 5 854                        | 7 570 V                          | 470                             |
| 1054                    | 203 rue Ordener<br>75018 - PARIS             | 13/05/1977            | 1964                     | Commerces<br>Archives<br>Bureaux       | 1 624<br>80       | 1 875                        | 3 203 V                          | 198                             |
| 1761                    | 26 à 52 rue du P.A Lemierre<br>75020 - PARIS | 27/07/2006            | 2001                     | Bureaux                                | 3 970             | 21 462                       | 22 270 V                         | 1 380                           |
| <b>Sous total PARIS</b> |  |                       |                          | <b>41 immeubles</b>                    | <b>51 001</b>     | <b>143 139</b>               | <b>198 270</b>                   | <b>12 287</b>                   |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble  | Adresse  | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité) | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|-----------------|--|-----------------------|--------------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>PROVINCE</b> |  |                       |                          |  |                     |                              |                                 |                                 |
| 1449            | 26 Av. Jules Cantini<br>13006 - MARSEILLE                  | 17/10/1983            | 1980                     | Commerces                              | 1 500               | 1 631                        | 2 684 V                         | 167                             |
| 1612            | 23 Av. de Corinthe<br>13006 - MARSEILLE                    | 30/01/1987            | 1986                     | Bureaux<br>26 Parkings                 | 1 261               | 1 648                        | 1 836 V                         | 113                             |
| 1628            | 27 bld Joseph Vernet<br>13008 - MARSEILLE                  | 11/12/1987            | 1966                     | Bureaux<br>Archives<br>160 Parkings    | 4 606               | 4 260                        | 5 215 V                         | 324                             |
| 1705            | Hôtel du Roi René<br>13100 - AIX EN PROVENCE               | 25/10/1988            | 1990                     | Hôtels et Loisirs                      | 1 915               | 3 857                        | 5 055 V                         | 314                             |
| 1756            | ZAC du Parc de la Duranne<br>13100 - AIX EN PROVENCE       | 20/12/2005            | 2006                     | Bureaux                                | 4 177               | 4 755                        | 6 623 V                         | 355                             |
| 1760            | 21220 - GEVREY CHAMBERTIN                                  | 24/08/2006            | 2007                     | Commerces<br>Bureaux                   | 17 280<br>713<br>80 | 2 275                        | 4 220 V                         | 259                             |
| 1730            | Le Columbus 4 rue Brindejonc<br>31000 - TOULOUSE           | 18/10/1990            | 1991                     | Bureaux<br>170 Parkings                | 3 793               | 2 890                        | 4 450 V                         | 270                             |
| 1758            | BATIMENT A2<br>31700 - BLAGNAC                             | 26/04/2006            | 2007                     | Bureaux                                | 3 290               | 4 108                        | 5 390 V                         | 331                             |
| 1257            | Chemin des Bordes<br>31250 - REVEL                         | 09/11/1979            | 1979                     | Commerces<br>Réserves                  | 1 979<br>712<br>307 | 1 365                        | 2 220 V                         | 130                             |
| 1097            | Le California ZAC de l'Hers<br>31670 - LABEGE              | 25/09/1991            | 1991                     | Bureaux<br>47 Parkings                 | 2 097               | 1 646                        | 2 120 V                         | 130                             |
| 1615            | Parc Héliopolis Av. de Magudas<br>33700 - MERIGNAC         | 23/04/1987            | 1987                     | Bureaux<br>Activités<br>82 Parkings    | 1 161<br>914        | 2 110                        | 1 700 V                         | 100                             |
| 1478            | 12 Av. Henri Fréville<br>35200 - RENNES                    | 13/09/1985            | 1982                     | Bureaux<br>47 Parkings                 | 1 855               | 1 707                        | 2 010 V                         | 120                             |
| 1083            | 15 Chemin des Sources<br>38240 - MEYLAN                    | 05/06/1978            | 1978                     | Bureaux<br>15 Parkings                 | 1 478               | 1 076                        | 1 120 V                         | 70                              |
| 1601            | 36 rue du vieux moulin<br>38240 - MEYLAN                   | 29/07/1986            | 1986                     | Bureaux<br>Activités<br>236 Parkings   | 3 872<br>815        | 4 206                        | 3 830 V                         | 230                             |
| 1100            | 7 rue Roland Garros<br>38320 - EYBENS                      | 28/11/1991            | 1991                     | Bureaux<br>50 Parkings                 | 1 650               | 1 946                        | 1 740 V                         | 110                             |
| 1246            | 2 rue Gabriel Péri<br>38400 - SAINT MARTIN D'HERES         | 02/07/1979            | 1970                     | Commerces<br>Bureaux                   | 1 600<br>199        | 701                          | 1 270 V                         | 80                              |
| 1090            | Parc d'affaires La Rivière<br>44000 - NANTES               | 30/07/1990            | 1990                     | Bureaux<br>60 Parkings                 | 1 939               | 2 182                        | 2 120 V                         | 130                             |
| 1474            | 4 bld Barthou<br>44000 - NANTES                            | 02/06/1985            | 1985                     | Bureaux<br>78 Parkings                 | 2 954               | 2 744                        | 3 760 V                         | 240                             |
| 1746            | Parc de l'Eraudière - 32 rue de Coulongé<br>44300 - NANTES | 27/09/2002            | 2001                     | Bureaux<br>Archives<br>116 Parkings    | 4 413<br>405        | 5 864                        | 6 432 V                         | 399                             |

(en milliers d'€)

| N°<br>immeuble             | Adresse   | Date<br>d'acquisition | Année de<br>construction | Affectations<br>(parkings<br>en unité) | Surfaces<br>en m²   | Valeur<br>nette<br>comptable | Valeur<br>vénale<br>hors droits | Droits<br>d'enregis-<br>trement |
|----------------------------|---|-----------------------|--------------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1608                       | Parc de l'Angevinière<br>44800 - SAINT HERBLAIN       | 02/12/1986            | 1986                     | Bureaux<br>87 Parkings                 | 2 153               | 1 936                        | 2 530 V                         | 160                             |
| 1801                       | La Châtonnerie 1775 RN 20<br>45400 - SARAN            | 11/07/1978            | 1978                     | Entrepôts<br>Bureaux<br>11 Parkings    | 4 910<br>702        | 760                          | 730 V                           | 50                              |
| 1236                       | ZI du Champ le Bœuf<br>54520 - LAXOU                  | 17/01/1979            | 1978                     | Commerces<br>60 Parkings               | 920<br>260          | 686                          | 1 068 V                         | 66                              |
| 1753                       | CARRE LOUVAIN<br>57200 - SARREGUEMINES                | 09/05/2005            | 2007                     | Commerces                              | 4 942               | 8 237                        | 13 160 V                        | 821                             |
| 1075                       | 6 parvis Saint Maurice<br>59000 - LILLE               | 23/12/1977            | 1930                     | Commerces                              | 1 363               | 1 060                        | 1 560 V                         | 100                             |
| 1081                       | 199/201 rue Colbert<br>59000 - LILLE                  | 12/05/1978            | 1975                     | Bureaux<br>38 Parkings                 | 1 578               | 809                          | 930 V                           | 60                              |
| 1743                       | 253 boulevard de Leeds<br>59000 - EURALILLE           | 31/05/2001            | 2002                     | Bureaux<br>66 Parkings                 | 4 566               | 7 808                        | 9 560 V                         | 170                             |
| 1012                       | 20 Av. de Denain<br>59300 - VALENCIENNES              | 11/07/1975            | 1955                     | Activités<br>Bureaux                   | 15 655<br>480       | 1 037                        | 1 394 V                         | 86                              |
| 1754                       | 8-10 Cours Charlemagne<br>69000 - LYON                | 27/10/2006            | 2008                     | Bureaux<br>Commerces                   | 2 584<br>314<br>311 | 2 398                        | 2 950 V                         | 184                             |
| 1201                       | 55 rue Félix Brun<br>69007 - LYON                     | 22/02/1978            | 1978                     | Entrepôts<br>Bureaux                   | 4 000<br>1 350      | 2 215                        | 2 870 V                         | 177                             |
| 1764                       | Rue Sergent Michel Berthet<br>69009 - LYON            | 28/12/2006            | 2008                     | Bureaux<br>Commerces                   | 6 476<br>314        | 1 741                        | 4 810 V                         | 290                             |
| 1103                       | Le Lumière 23 rue Maryse Bastié<br>69500 - BRON       | 26/07/1995            | 1994                     | Bureaux<br>Archives                    | 1 543               | 1 829                        | 2 360 V                         | 150                             |
| 1810                       | 238 Avenue Franklin Roosevelt<br>69500 - BRON         | 06/02/1980            | 1980                     | Bureaux<br>111 Parkings                | 2 393               | 1 590                        | 1 950 V                         | 120                             |
| 1269                       | 47 Av. G. Péri ZI Corbas Montmartin<br>69960 - CORBAS | 26/03/1980            | 1980                     | Entrepôts<br>Bureaux                   | 5 108<br>614        | 1 488                        | 2 060 V                         | 130                             |
| 1707                       | Hôtel Latitudes<br>73150 - VAL D'ISERE                | 15/12/1988            | 1988                     | Hôtels et Loisirs<br>53 Parkings       | 4 689               | 6 121                        | 7 600 V                         | 400                             |
| 1470                       | 26 rue du Général de Gaulle<br>76230 - BOIS GUILLAUME | 10/06/1985            | 1986                     | Bureaux<br>40 Parkings                 | 2 772               | 2 237                        | 2 710 V                         | 170                             |
| 1270                       | Zone Commerciale La Cristole<br>84000 - AVIGNON       | 28/05/1980            | 1980                     | Commerces<br>Réserves                  | 1 340               | 656                          | 1 413 V                         | 87                              |
| 1439                       | 48/62 rue de Babylone<br>87100 - LIMOGES              | 22/11/1982            | 1982                     | Commerces                              | 2 270               | 460                          | 580 V                           | 36                              |
| <b>Sous total PROVINCE</b> |   |                       |                          | <b>37 immeubles</b>                    | <b>140 572</b>      | <b>94 039</b>                | <b>124 030</b>                  | <b>7 130</b>                    |
| <b>Total EDISSIMMO</b>     |   |                       |                          | <b>207 immeubles</b>                   | <b>720 470</b>      | <b>966 931</b>               | <b>1 249 395</b>                | <b>76 847</b>                   |
| <b>Rappel 2005</b>         |   |                       |                          | <b>266 immeubles</b>                   | <b>785 915</b>      | <b>904 563</b>               | <b>1 024 221</b>                | <b>61 529</b>                   |

*Rapport  
financier  
2006*

# Comptes annuels au 31 décembre 2006

## Etat du patrimoine

(en €)

|  | 31 décembre 2005        |                         | 31 décembre 2006        |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                         |                         |                         |                         |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                         |                         |                         |                         |
| Terrains et constructions locatives                    | 889 924 192,43          | 1 024 221 000,00        | 881 028 816,84          | 1 140 462 000,00        |
| Agencements et installations                           | –                       | –                       | –                       | –                       |
| Immobilisations en cours                               | 22 929 584,51           | 22 929 584,51           | 85 903 035,47           | 108 933 000,00          |
| <b>SOUS-TOTAL 1</b>                                    | <b>912 853 776,94</b>   | <b>1 047 150 584,51</b> | <b>966 931 852,31</b>   | <b>1 249 395 000,00</b> |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>      |                         |                         |                         |                         |
| Frais d'acquisition des immeubles (Nets)               | –                       | –                       | –                       | –                       |
| Frais de notaire (Nets)                                | –                       | –                       | –                       | –                       |
| Droits d'enregistrements (Nets)                        | –                       | –                       | –                       | –                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives      | –                       | –                       | –                       | –                       |
| <b>SOUS-TOTAL 2</b>                                    | <b>–</b>                | <b>–</b>                | <b>–</b>                | <b>–</b>                |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>     |                         |                         |                         |                         |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | – 11 860 546,65         | –                       | – 7 190 631,00          | –                       |
| Provisions pour travaux de remise en état              | –                       | –                       | –                       | –                       |
| Provisions pour indemnités locataires                  | –                       | –                       | –                       | –                       |
| <b>SOUS-TOTAL 3</b>                                    | <b>– 11 860 546,65</b>  | <b>–</b>                | <b>– 7 190 631,00</b>   | <b>–</b>                |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>900 993 230,29</b>   | <b>1 047 150 584,51</b> | <b>959 741 221,31</b>   | <b>1 249 395 000,00</b> |

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

|  |                      |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Immobilisations corporelles d'exploitation | –                    | –                    | –                    | –                    |
| Immobilisations financières                | 1 145 715,11         | 1 145 715,11         | 1 061 080,62         | 1 061 080,62         |
| <b>SOUS-TOTAL 1</b>                        | <b>1 145 715,11</b>  | <b>1 145 715,11</b>  | <b>1 061 080,62</b>  | <b>1 061 080,62</b>  |
| <b>Créances</b>                            |                      |                      |                      |                      |
| Locataires et comptes rattachés            | 17 536 843,99        | 17 536 843,99        | 23 635 537,12        | 23 635 537,12        |
| Autres créances                            | 7 917 163,37         | 7 917 163,37         | 14 687 701,25        | 14 687 701,25        |
| Provisions pour dépréciation des créances  | – 3 551 627,86       | – 3 551 627,86       | – 3 974 820,40       | – 3 974 820,40       |
| <b>SOUS-TOTAL 2</b>                        | <b>21 902 379,50</b> | <b>21 902 379,50</b> | <b>34 348 417,97</b> | <b>34 348 417,97</b> |

(en €)

|   | 31 décembre 2005        |                        | 31 décembre 2006        |                         |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées    | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>       |                         |                        |                         |                         |
| Valeurs mobilières de placement                     | 49 500 000,00           | 49 500 000,00          | –                       | –                       |
| Autres disponibilités                               | 9 933 993,36            | 9 933 993,36           | 136 719 807,21          | 136 719 807,21          |
| <b>SOUS-TOTAL 3</b>                                 | <b>59 433 993,36</b>    | <b>59 433 993,36</b>   | <b>136 719 807,21</b>   | <b>136 719 807,21</b>   |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b> | <b>– 958 442,45</b>     | <b>– 958 442,45</b>    | <b>– 3 387 490,10</b>   | <b>– 3 387 490,10</b>   |
| <b>Dettes</b>                                       |                         |                        |                         |                         |
| Dettes financières                                  | – 17 936 408,50         | – 17 936 408,50        | – 137 507 517,99        | – 137 507 517,99        |
| Dettes d'exploitation                               | – 6 702 384,99          | – 6 702 384,99         | – 15 523 650,49         | – 15 523 650,49         |
| Dettes diverses                                     | – 26 292 559,36         | – 26 292 559,36        | – 31 383 200,87         | – 31 383 200,87         |
| <b>SOUS-TOTAL 4</b>                                 | <b>– 50 931 352,85</b>  | <b>– 50 931 352,85</b> | <b>– 184 414 369,35</b> | <b>– 184 414 369,35</b> |
| <b>TOTAL II</b>                                     | <b>30 592 292,67</b>    | <b>30 592 292,67</b>   | <b>– 15 672 553,65</b>  | <b>– 15 672 553,65</b>  |

## COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

|  |                       |                         |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Charges constatées d'avance                | –                     | –                       | –                     | –                       |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 1 172 226,05          | –                       | 1 240 233,67          | –                       |
| Produits constatés d'avance                | –                     | –                       | –                     | –                       |
| <b>TOTAL III</b>                           | <b>1 172 226,05</b>   | <b>–</b>                | <b>1 240 233,67</b>   | <b>–</b>                |
| <b>Capitaux propres comptables</b>         | <b>932 757 749,01</b> | <b>–</b>                | <b>945 308 901,33</b> | <b>–</b>                |
| <b>Valeur estimée du patrimoine (*)</b>    | <b>–</b>              | <b>1 077 742 877,18</b> | <b>–</b>              | <b>1 233 722 446,35</b> |

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

# Comptes annuels au 31 décembre 2006

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

(en €)

|  | Situation<br>d'ouverture<br>au 31 12 2005 | Affectation<br>du résultat<br>2005 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture<br>au 31 12 2006 |
|--|---|------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Capital</b>   |   |                                    |                      |  |
| Capital souscrit   | 828 259 380,00                            | -                                  | -                    | 828 259 380,00                           |
| Capital en cours de souscription                               | -   | -                                  | -                    | -  |
| <b>SOUS-TOTAL 1</b>  | <b>828 259 380,00</b>                     | <b>-</b>                           | <b>-</b>             | <b>828 259 380,00</b>                    |
| <b>Primes d'émission</b>                                       |   |                                    |                      |  |
| Primes d'émission  | 58 246 449,39                             | -                                  | -                    | 58 246 449,39                            |
| Primes de fusion   | 49 815 775,40                             | -                                  | -                    | 49 815 775,40                            |
| Primes d'émission en cours de souscription                     | -   | -                                  | -                    | -  |
| Prélèvement sur prime d'émission                               | -25 291 223,44                            | -                                  | -4 240 458,46        | -29 531 681,90                           |
| Prélèvement sur prime de fusion                                | -2 220 852,03                             | -                                  | 108 717,38           | -2 112 134,65                            |
| <b>SOUS-TOTAL 2</b>  | <b>80 550 149,32</b>                      | <b>-</b>                           | <b>-4 131 741,08</b> | <b>76 418 408,24</b>                     |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b> | <b>240 479,89</b>                         | <b>-</b>                           | <b>21 912 907,04</b> | <b>22 153 386,93</b>                     |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>29 844 716,54</b>                      | <b>-6 136 976,74</b>               | <b>-</b>             | <b>23 707 739,80</b>                     |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                  |   |                                    |                      |  |
| Résultat de l'exercice 2005                                    | 64 588 886,05                             | -64 588 886,05                     | -                    | -  |
| Résultat de l'exercice 2006                                    | -   | -                                  | 65 192 350,36        | 65 192 350,36                            |
| Acomptes sur distribution 2005                                 | -70 725 862,79                            | 70 725 862,79                      | -                    | -  |
| Acomptes sur distribution 2006                                 | -   | -                                  | -70 422 364,00       | -70 422 364,00                           |
| <b>SOUS-TOTAL 3</b>  | <b>-6 136 976,74</b>                      | <b>6 136 976,74</b>                | <b>-5 230 013,64</b> | <b>-5 230 013,64</b>                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>932 757 749,01</b>                     | <b>-</b>                           | <b>12 551 152,32</b> | <b>945 308 901,33</b>                    |

## RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|  | 31 décembre 2005        |                         | 31 décembre 2006        |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     |
| <b>Terrains et Constructions Locatives</b>                   | <b>889 924 192,43</b>   | <b>1 024 221 000,00</b> | <b>881 028 816,84</b>   | <b>1 140 462 000,00</b> |
| Habitations  | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Bureaux  | 674 341 345,15          | 767 636 000,00          | 719 636 811,12          | 917 865 000,00          |
| Commerces  | 34 607 451,40           | 48 782 000,00           | 25 108 560,63           | 40 861 000,00           |
| Entrepôts / locaux d'activité                                | 165 921 003,28          | 190 603 000,00          | 121 915 073,07          | 162 777 000,00          |
| Loisirs  | 15 054 392,60           | 17 200 000,00           | 14 368 372,02           | 18 959 000,00           |
| <b>Agencements installations et Immobilisations en cours</b> | <b>22 929 584,51</b>    | <b>22 929 584,51</b>    | <b>85 903 035,47</b>    | <b>108 933 000,00</b>   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>912 853 776,94</b>   | <b>1 047 150 584,51</b> | <b>966 931 852,31</b>   | <b>1 249 395 000,00</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

| CHARGES (HORS TAXES)   | 31 décembre 2005 |                       | 31 décembre 2006 |                       |
|--|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|  | Détail           | Total                 | Détail           | Total                 |
| <b>Charges Immobilières</b>  |                  | <b>39 472 092,00</b>  |                  | <b>39 515 922,98</b>  |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                              | 17 914 739,15    |                       | 19 966 966,07    |                       |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                | 8 531 209,23     |                       | 7 903 644,92     |                       |
| Grosses réparations  | 7 554 459,00     |                       | 4 809 975,57     |                       |
| Autres charges immobilières  | 5 471 684,62     |                       | 6 835 336,42     |                       |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>                              |                  | <b>16 121 722,37</b>  |                  | <b>14 975 847,83</b>  |
| Diverses charges d'exploitation  | 9 458 042,88     |                       | 8 014 228,12     |                       |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                               | 182 413,58       |                       | 1 651 782,96     |                       |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                  | 1 311 407,43     |                       | 3 840 654,61     |                       |
| Provisions pour créances douteuses                                       | 1 375 852,83     |                       | 1 469 182,14     |                       |
| Provisions pour grosses réparations                                      | 3 794 005,65     |                       | –                |                       |
| Autres charges   | –                |                       | –                |                       |
| <b>Charges financières</b>   |                  | <b>781,90</b>         |                  | <b>1 781 911,66</b>   |
| Charges financières diverses   | 781,90           |                       | 1 781 911,66     |                       |
| Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières      | –                |                       | –                |                       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   |                  | <b>218 922,30</b>     |                  | <b>854 092,72</b>     |
| Charges exceptionnelles  | 218 922,30       |                       | 854 092,72       |                       |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles | –                |                       | –                |                       |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   |                  | <b>55 813 518,57</b>  |                  | <b>57 127 775,19</b>  |
| <b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>   |                  |                       |                  |                       |
| <b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>            |                  | <b>104 689 799,90</b> |                  | <b>110 002 795,99</b> |
| Loyers   | 86 209 744,78    |                       | 89 090 857,52    |                       |
| Charges facturées  | 17 914 739,15    |                       | 19 966 966,07    |                       |
| Produits annexes   | 565 315,97       |                       | 944 972,40       |                       |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                                    |                  | <b>13 572 728,90</b>  |                  | <b>10 690 884,71</b>  |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                  | –                |                       | –                |                       |
| Reprises de provisions d'exploitation                                    |                  |                       |                  |                       |
| – Provisions pour créances douteuses                                     | 2 835 054,06     |                       | 1 045 989,60     |                       |
| – Provisions pour grosses réparations                                    | 7 554 459,00     |                       | 4 669 915,65     |                       |
| – Provisions pour risques et charges                                     | 1 063 974,39     |                       | 685 377,50       |                       |
| – Autres   | –                |                       | –                |                       |
| Transfert de charges d'exploitation                                      | 1 556 962,78     |                       | 4 237 721,88     |                       |
| Autres produits  | 562 278,67       |                       | 51 880,08        |                       |
| <b>Produits financiers</b>   |                  | <b>1 305 640,74</b>   |                  | <b>967 234,57</b>     |
| Produits financiers  | 1 305 640,74     |                       | 967 234,57       |                       |
| Reprise de provisions sur charges financières                            | –                |                       | –                |                       |
| <b>Produits exceptionnels</b>  |                  | <b>834 235,08</b>     |                  | <b>659 210,28</b>     |
| Produits exceptionnels   | 834 235,08       |                       | 659 210,28       |                       |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels                     | –                |                       | –                |                       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  |                  | <b>120 402 404,62</b> |                  | <b>122 320 125,55</b> |
| <b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>                           |                  | <b>64 588 886,05</b>  |                  | <b>65 192 350,36</b>  |

# Règles et méthodes comptables

---

## Principes comptables généralement admis

---

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 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 bilancielle assimilable à un bilan,  
– colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

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

## Immobilisations incorporelles

---

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

Une liste restrictive de la charge financière liée au financement externe est immobilisée.

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.

## Prélèvement sur la prime d'émission

---

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. Le niveau de provision au 31 décembre 2006 représente 2 ans 1/2 de dépenses extraites

du plan de travaux quinquennal pour la période 2007- 2011. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions des plans de cessions.

## Description du plan d'entretien

---

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2007-2011) 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'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). Dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des

arbitrages sont directement imputés sur les plus-values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

## ***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 2006

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

|  | Situation<br>d'ouverture au<br>31 12 2005 | Augmentation          | Diminution            | Situation<br>de clôture au<br>31 12 2006 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|--|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   | <b>5 284 691,37</b>                       | –                     | <b>109 257,38</b>     | <b>5 175 433,99</b>                      |
| Frais de constitution                  | 25 192,64                                 | –                     | –                     | 25 192,64                                |
| Frais d'augmentation de capital        | 3 038 646,70                              | –                     | –                     | 3 038 646,70                             |
| Frais de fusion                        | 2 220 852,03                              | –                     | 109 257,38            | 2 111 594,65                             |
| <b>Immobilisations corporelles</b>     | <b>913 465 818,10</b>                     | <b>166 503 718,27</b> | <b>112 425 642,90</b> | <b>967 543 893,47</b>                    |
| Terrains et constructions locatives    | 890 536 233,59                            | 100 840 374,87        | 109 735 750,46        | 881 640 858,00                           |
| Agencements et installations           | –   | –                     | –                     | –  |
| Immobilisations en cours               | 22 929 584,51                             | 65 663 343,40         | 2 689 892,44          | 85 903 035,47                            |
| <b>Immobilisations financières</b>     | <b>1 145 715,11</b>                       | <b>235 733,03</b>     | <b>320 367,52</b>     | <b>1 061 080,62</b>                      |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 1 145 715,11                              | 235 733,03            | 320 367,52            | 1 061 080,62                             |
| Remboursement des fonds de roulement   | –   | –                     | –                     | –  |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>919 896 224,58</b>                     | <b>166 739 451,30</b> | <b>112 855 267,80</b> | <b>973 780 408,08</b>                    |

## TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

|  | Situation<br>d'ouverture au<br>31 12 2005 | Augmentation        | Diminution          | Situation<br>de clôture au<br>31 12 2006 |
|--|---|---------------------|---------------------|--|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                 | <b>5 284 691,37</b>                       | –                   | <b>109 257,38</b>   | <b>5 175 433,99</b>                      |
| Frais de constitution                                | 25 192,64                                 | –                   | –                   | 25 192,64                                |
| Frais d'augmentation de capital                      | 3 038 646,70                              | –                   | –                   | 3 038 646,70                             |
| Frais de fusion                                      | 2 220 852,03                              | –                   | 109 257,38          | 2 111 594,65                             |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                   | <b>24 495 002,43</b>                      | <b>1 651 782,96</b> | <b>2 604 469,01</b> | <b>23 542 316,38</b>                     |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives | 612 041,16                                | –                   | –                   | 612 041,16                               |
| Travaux locatifs                                     | –   | –                   | –                   | –  |
| Frais d'acquisition des immeubles                    | –   | –                   | –                   | –  |
| Frais de notaire                                     | 11 412 128,53                             | –                   | 2 360 621,58        | 9 051 506,95                             |
| Droits d'enregistrements                             | 9 729 258,23                              | 1 651 782,96        | –                   | 11 381 041,19                            |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives    | 2 741 574,51                              | –                   | 243 847,43          | 2 497 727,08                             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>29 779 693,80</b>                      | <b>1 651 782,96</b> | <b>2 713 726,39</b> | <b>28 717 750,37</b>                     |

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)

|                                    | Situation<br>d'ouverture au<br>31 12 2005 | Dotations           | Reprises            | Situation<br>de clôture au<br>31 12 2006 |
|------------------------------------|---|---------------------|---------------------|--|
| Créances douteuses                 | 3 551 627,86                              | 1 469 182,14        | 1 045 989,60        | 3 974 820,40                             |
| Pertes et charges non récupérables | 958 442,45                                | 3 114 425,15        | 685 377,50          | 3 387 490,10                             |
| Travaux de Grosses Réparations     | 11 860 546,65                             | –                   | 4 669 915,65        | 7 190 631,00                             |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>16 370 616,96</b>                      | <b>4 583 607,29</b> | <b>6 401 282,75</b> | <b>14 552 941,50</b>                     |

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

(en €)

|  | Degré d'exigibilité                 |                       |              | Situation de clôture au 31 12 2006 |
|--|-------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|
|  | Situation d'ouverture au 31 12 2005 | Moins d'un an         | Plus d'un an |                                    |
| Dettes financières                       | 17 936 408,50                       | 137 507 517,99        | –            | 137 507 517,99                     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 225 072,82                        | 3 945 019,33          | –            | 3 945 019,33                       |
| Dettes sur immobilisations               | 181 804,49                          | 181 305,37            | –            | 181 305,37                         |
| Autres dettes d'exploitation             | 5 295 507,68                        | 11 397 325,79         | –            | 11 397 325,79                      |
| Dettes aux associés                      | 17 536 579,92                       | 20 176 567,80         | –            | 20 176 567,80                      |
| Dettes fiscales                          | 827 887,61                          | 829 296,37            | –            | 829 296,37                         |
| Autres dettes diverses                   | 7 928 091,53                        | 10 377 336,70         | –            | 10 377 336,70                      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>50 931 352,55</b>                | <b>184 414 369,35</b> | <b>–</b>     | <b>184 414 369,35</b>              |

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

(en €)

|  | Degré de liquidité                  |                      |              | Situation de clôture au 31 12 2006 |
|--|-------------------------------------|----------------------|--------------|------------------------------------|
|  | Situation d'ouverture au 31 12 2005 | Moins d'un an        | Plus d'un an |                                    |
| <b>Créances de l'actif immobilisé</b>  | <b>1 145 715,11</b>                 | <b>1 061 080,62</b>  | <b>–</b>     | <b>1 061 080,62</b>                |
| Fonds de roulement sur charges         | 1 145 715,11                        | 1 061 080,62         | –            | 1 061 080,62                       |
| Autres créances                        | –                                   | –                    | –            | –                                  |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>   | <b>25 452 786,16</b>                | <b>38 323 238,37</b> | <b>–</b>     | <b>38 323 238,37</b>               |
| Avances et acomptes                    | 808 763,13                          | 265 028,77           | –            | 265 028,77                         |
| Créances locataires                    | 17 536 843,99                       | 23 635 537,12        | –            | 23 635 537,12                      |
| Créances fiscales                      | 2 527 174,16                        | 6 960 308,79         | –            | 6 960 308,79                       |
| Créances sur cession d'immobilisations | 1 007 500,01                        | –                    | –            | –                                  |
| Autres créances                        | 3 572 504,87                        | 7 462 363,69         | –            | 7 462 363,69                       |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>26 598 501,27</b>                | <b>39 384 318,99</b> | <b>–</b>     | <b>39 384 318,99</b>               |

## DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

|   | Situation<br>d'ouverture au<br>31 12 2005 | Variations<br>+     | Variations<br>-     | Situation<br>de clôture au<br>31 12 2006 |
|---|---|---------------------|---------------------|--|
| <b>Autres produits</b>                            |   |                     |                     |  |
| Reprises de provisions pour risques et charges    | 1 063 974,39                              | -                   | 378 596,89          | 685 377,50                               |
| Reprises de provisions pour remise en état        | -   | -                   | -                   | -  |
| Reprises de provisions pour grosses réparations   | 7 554 459,00                              | -                   | 2 884 543,35        | 4 669 915,65                             |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>8 618 433,39</b>                       | <b>-</b>            | <b>3 263 140,24</b> | <b>5 355 293,15</b>                      |
| <b>Autres charges immobilières</b>                |   |                     |                     |  |
| Honoraires syndics non refacturables              | 73 877,68                                 | 181 195,84          | -                   | 255 073,52                               |
| Impôts fonciers non refacturables                 | 2 781 051,11                              | -                   | 976 059,82          | 1 804 991,29                             |
| Taxes sur les bureaux                             | -   | -                   | -                   | -  |
| Taxes sur les ordures ménagères                   | 331 900,76                                | -                   | 49 566,74           | 282 334,02                               |
| TVA non récupérable                               | 186 509,07                                | 162 854,27          | -                   | 349 363,34                               |
| Droit d'enregistrement                            | 182 413,58                                | 1 551 524,38        | -                   | 1 733 937,96                             |
| Honoraires de relocations                         | 749 493,58                                | 44 744,22           | -                   | 794 237,80                               |
| Divers  | 1 166 438,84                              | 448 959,65          | -                   | 1 615 398,49                             |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>5 471 684,62</b>                       | <b>2 389 278,36</b> | <b>1 025 626,56</b> | <b>6 835 336,42</b>                      |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>            |   |                     |                     |  |
| Rémunération de gestion                           | 6 995 502,92                              | 111 550,09          | -                   | 7 107 053,01                             |
| Honoraires divers                                 | 1 069 995,25                              | -                   | 872 705,16          | 197 290,09                               |
| Pertes sur créances irrécouvrables                | 1 238 417,34                              | -                   | 788 225,25          | 450 192,09                               |
| Divers  | 154 127,37                                | 105 565,56          | -                   | 259 692,93                               |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>9 458 042,88</b>                       | <b>217 115,65</b>   | <b>1 660 930,41</b> | <b>8 014 228,12</b>                      |
| <b>Autres charges</b>                             |   |                     |                     |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges  | 685 377,50                                | 172 173,65          | -                   | 857 551,15                               |
| Dotations aux provisions pour remise en état      | -   | -                   | -                   | -  |
| Dotations aux provisions pour grosses réparations | 3 794 005,65                              | -                   | 3 794 005,65        | -  |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>4 479 383,15</b>                       | <b>172 173,65</b>   | <b>3 794 005,65</b> | <b>857 551,15</b>                        |

# Rapport du Conseil de surveillance

---

*Mesdames, Messieurs,*

*Au cours de cette année 2006, la collaboration entre le Conseil et la Société de gestion s'est poursuivie dans le cadre des onze réunions du Conseil de surveillance et des commissions spécialisées tenues 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".*

*En outre, en l'absence de la Société de gestion, nous préparons ces réunions lors de pré-réunions, ce qui permet d'améliorer l'efficacité de l'échange que nous avons avec la Société de gestion et la réalisation de notre mission. L'intérêt de ces pré-réunions, initiées par le précédent Président Joseph-Pierre MARCHAL, est confirmé par la grande assiduité des membres de votre conseil.*

*L'information communiquée par la société de gestion dans le cadre des réunions du Conseil de surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.*

*Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2006, et de la poursuite de la hausse du prix des parts de la société sur le marché secondaire.*

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

*L'année 2006 a été marquée par une croissance dynamique. Le marché de l'immobilier d'entreprise est caractérisé par :*

- une demande placée à un niveau record en 2006,*
- une offre immédiate disponible en baisse régulière,*
- un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement,*
- une confirmation de la hausse des valeurs locatives,*
- un marché de l'investissement atteignant des records.*

## Commentaires de notre mission de surveillance et vérification

---

La société de gestion a adopté depuis 2 ans une politique de gestion active de votre patrimoine. Celle-ci s'est traduite par un important volume de cessions de lots considérés comme sous performants dont le produit est réinvesti dans des actifs de montants unitaires plus importants et plus adaptés à la demande actuelle et future des locataires. Cette politique, qui a largement porté ses fruits tant en terme de plus values comptables réalisées en 2006 (221 912 907,04 €) qu'en terme d'amélioration du coefficient de remplissage, sera poursuivie en 2007.

Conformément à sa mission votre Conseil de surveillance restera particulièrement vigilant afin que cette gestion dynamique du patrimoine et la réduction du taux de dispersion du patrimoine soient continuellement tournées vers la satisfaction des porteurs de parts.

A l'instar de l'année 2005, votre Conseil de surveillance tout au long de l'année 2006 s'est montré particulièrement attentif aux efforts déployés par la société de gestion pour augmenter le taux d'occupation de votre patrimoine. Malgré une amélioration (de 90,60% à 91,06%), des marges de progrès demeurent. C'est pourquoi en 2007 votre Conseil de Surveillance continuera à porter son attention sur ce point afin qu'Edissimmo atteigne un taux d'occupation au moins équivalent à celui des SCPI comparables.

En 2005 la commission spécialisée "Property" (gestion et contentieux) avait, notamment, porté ses efforts sur l'ensemble des primes d'assurances payées par Edissimmo en regard des risques couverts. En 2006 nous avons constaté que les flux financiers avec notre assureur sont restés stables.

## 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 euros par part en jouissance   | Exercice 2005 | Exercice 2006 | Évolution en % |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Revenus locatifs nets             | 11,58         | 11,90         | 2,80           |
| Produits financiers bruts (*)     | 0,24          | 0,18          | - 25,92        |
| Produits ou charges exceptionnels | 0,11          | - 0,04        | - 131,67       |
| <b>Résultat</b>                   | <b>11,93</b>  | <b>12,04</b>  | <b>0,93</b>    |
| Prélèvement sur report à nouveau  | 1,13          | 0,97          | - 14,78        |
| Abondement au report à nouveau    | -             | -             | -              |
| Dividende                         | 13            | 12,96         | - 0,31         |
| Dividende/PFL versé au Trésor     | 0,06          | 0,05          | - 24,78        |

(\*) Certificats de dépôts négociables et rémunération de compte courant

### > LES REVENUS LOCATIFS ET PRODUITS FINANCIERS BRUTS

Les revenus locatifs nets connaissent une hausse qui s'explique notamment par l'augmentation des revenus locatifs bruts (+ 2,80%), 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 2006 correspondant essentiellement à l'accroissement des charges sur lots vides (diminution du taux d'occupation).

Les produits financiers connaissent une baisse par rapport à 2005 (- 25,92%) due à la diminution de la trésorerie à placer.

### > LE RÉSULTAT

Le résultat a augmenté de 0,93% en 2006.

### > LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2006 ET LE REPORT À NOUVEAU

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2006, et de la poursuite de la hausse du prix des parts de la société sur le marché secondaire.

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2006 s'est élevé à 12,96 € par part optant (13,00 € par part non optant).

Après affectation des résultats 2006, le report à nouveau, prélevé de 0,97 € par part, passera de 4,38 € à 3,41 € par part.

### > DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2007

Compte tenu des prévisions de résultat 2007, la société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de fixer le principe de la distribution d'un acompte trimestriel prévisionnel de 3,15 € par part, en augmentation par rapport à 2006. Le dividende définitif sera fixé en fonction du résultat de l'année.

### > CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2006

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 2006, 66 immeubles ont été vendus dont 63 suite à la cession du portefeuille "Archipel" pour un montant total de 136 437 686 € HT.

La SCPI a fait l'acquisition de 10 immeubles en 2006, dont 6 en VEFA, et un immeuble est sous promesse, pour un montant total de 240 M€.

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 la dispersion<sup>1</sup> et d'en accroître la rentabilité nette.

Lors de la séance du 21 décembre 2006, la société de gestion a présenté au Conseil un plan d'arbitrage de 66 immeubles présentant une valeur unitaire inférieure ou égale à 2,5 M€ ou des risques locatifs ou techniques importants.

Le Conseil est favorable à la politique menée en la matière par la Société de gestion dont les objectifs principaux sont 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.

1) Poids de la valeur vénale des immeubles par rapport à la valeur totale du patrimoine.

## Recours à l'emprunt

La société de gestion sollicite, afin d'anticiper sur les opportunités d'investissement sans attendre la vente des immeubles concernés par le programme d'arbitrage 2007 et ainsi assurer la continuité des revenus locatifs, la possibilité de contracter des emprunts relais à hauteur de 15% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2006, soit 190 M€.

De plus, afin de profiter pleinement de l'effet de levier induit par la différence de taux entre les crédits immobiliers et la rentabilité des investissements immobiliers, la Société de gestion sollicite la possibilité de recourir à l'emprunt (moyen ou long terme) pour une somme maximale de 150 M€.

Ce financement pourra être mis en place en fonction des opportunités, à la triple condition que le rendement de l'actif financé serve un rendement supérieur au taux

d'emprunt, que le taux de rendement de cet actif après effet de levier soit supérieur au rendement d'Edissimmo et que la prise de risque soit bien intégrée.

En outre, afin de minimiser les risques, les conditions locatives de l'actif seront analysées précisément pour que les engagements induits par les financements soient couverts par les baux en place.

Pour accompagner la gestion dynamique de votre patrimoine votre Conseil de surveillance est favorable à la dotation de la société de gestion des moyens financiers correspondant que représentent ces lignes de financement. Il restera néanmoins vigilant afin que la logique financière ne l'emporte pas sur une logique économique seule à même de satisfaire l'intérêt des porteurs de parts.

## Les parts de la SCPI

### > MOUVEMENTS DE PARTS

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2006, et de la poursuite de la hausse du prix des parts de la société sur le marché secondaire. A l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

#### **Marché des parts**

En 2006, 126 506 parts ont ainsi été échangées pour un volume 23,3 M€.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2006 et s'élève à 192 € hors frais au 31/12/2006.

Le prix moyen hors frais a en effet progressé de 6,66% passant de 180 € en décembre 2005 à 192 € prix d'exécution hors frais de décembre 2006. La progression avait déjà été de 6,33% entre 2003 et 2004, de 3,61% entre 2004 et 2005. Elle s'est établie à 5,6% entre 2005 et 2006. Globalement le prix d'exécution hors frais a progressé de 17,46 % sur quatre ans.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus et hors versement exceptionnel du report à nouveau) le rendement représente 7,04% hors frais et 6,45% frais inclus.

#### **Gré à gré**

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 3 290 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2006, tous marchés confondus, à 129 796 parts.

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

La valeur du patrimoine immobilier nette vendeur résultant des expertises fin 2006 est en hausse de 14,91%. La valeur de réalisation s'établit à 227,90 € par part au 31 décembre 2006, en augmentation de 14,47% par rapport à 2005.

## 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 CAAM REAL ESTATE 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 CAAM REAL ESTATE dans la société civile du restaurant PLEYEL OUEST, dans les hypothèses de révocation du mandat de gérant CAAM REAL ESTATE 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 CAAM REAL ESTATE les quotes-parts de charges d'investissement de la société civile du restaurant PLEYEL TOUR OUEST.
- Cette convention a poursuivi ses effets en 2006 dans le cadre de la SCPI EDISSIMMO et n'a donné lieu à aucune comptabilisation.
- 3/ Le conseil est favorable à la convention passée entre la SCPI et CAAM REAL ESTATE permettant de mettre fin au contentieux de la SCPI concernant l'immeuble Saint Placide.

## Rémunération de la Société de Gestion

---

- 1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2006 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 de cessions/acquisitions 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.
- La commission sur acquisitions 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.

## Conseil de surveillance

---

Nous vous rappelons, que parmi les 16 membres actuels du Conseil de surveillance, Messieurs Pierre MATHIEU, Michel BAUD, Paul FOUIN et Roland MEHANI ont été tirés au sort lors du Conseil de surveillance du 12 janvier 2007 comme membres sortants du Conseil de surveillance.

Nous devons donc procéder au renouvellement partiel du Conseil de surveillance.

Un avis de candidature au Conseil de surveillance a été communiqué aux associés.

Le seuil légal et statutaire permettant à 18 membres de participer au Conseil de surveillance, 6 postes sont à pourvoir, pour un mandat d'une durée de six ans.

Le tableau des candidats figure dans l'avis de convocation établi par la Société de gestion.

Nous vous invitons donc à nommer Membres du Conseil, pour une période de six ans, six candidats parmi ceux figurant dans la liste jointe en annexe à la convocation.

## Conclusion

---

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 945 308 901,33 € soit 174,62 € 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 1 233 722 446,35 € soit 227,90 € 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 1 394 224 094,11 € soit 257,55 € par part.

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 régulièrement informé par la Société de gestion de l'évolution des textes sur l'OPCI.

*Le Président du Conseil de Surveillance,  
M. Roland MEHANI*

# Rapport général des commissaires aux comptes

Mesdames, Messieurs,

**En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du mois du 3 juin 2004, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, 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 lors de l'Assemblée Générale du 7 juin 2006.**

**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 2007, 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 Courbevoie, le 13 avril 2007*

*Le Commissaire aux Comptes*

*MAZARS & GUERARD*

*Guillaume Potel*

*Odile Coulaud*

# Rapport Spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

## Conventions conclues au cours de l'exercice

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

## Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice :

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

### > RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

L'Assemblée Générale des associés, en date du 7 juin 2006, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2006, 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 2006 en appliquant le taux de 8% aux loyers encaissés et de 3,4% aux produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2006, cette rémunération s'est élevée à 7 107 053,01 euros hors taxes.

### > RÉMUNÉRATION D'ARBITRAGES

L'Assemblée Générale des associés en date du 7 juin 2006, a autorisé la perception par la société de gestion d'une commission sur les arbitrages qui lui serait acquise, après réalisation définitive, toute condition suspensive levée, des opérations de cession et d'acquisition d'immeubles.

Cette commission se décompose comme suit :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,0% hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% hors taxes, assise sur le prix d'acquisition hors taxes et hors droits.

Au titre de l'exercice 2006, cette rémunération s'est élevée à 1 372 232,62 € hors taxes pour les cessions et 2 323 384,46 € hors taxes pour les acquisitions.

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

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

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

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 2006, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

#### > RÉMUNÉRATION DE LA COLLECTE (STATUTAIRE)

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 2006.

*Fait à Courbevoie, le 13 avril 2007  
Le Commissaire aux Comptes  
MAZARS & GUERARD  
Guillaume Potel  
Odile Coulaud*

[www.caam-re.com](http://www.caam-re.com)