

Rapport annuel  
**2005**

# Epargne Foncière

**> EPARGNE FONCIERE**

SCPI de rendement à capital fixe

**Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 27 juin 2006**

	Page
Avant-Propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2005	7
Rapport de la Société de gestion sur le rapport interne	16
Rapport du Conseil de surveillance	17
Projet de résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2005	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du Commissaire aux comptes	46

## AVANT-PROPOS

La demande en immobilier d'entreprise est demeurée encore très forte en 2005 avec un niveau exceptionnel d'investissements de plus de 15,7 milliards d'euros.

La hausse des prix et la baisse des taux de rendement, de même que le niveau de croissance relativement faible ne semblent donc pas avoir entamé l'appétit du marché. Les investisseurs sont restés confiants, anticipant sans doute les meilleures perspectives du marché locatif, qui a confirmé en 2005 ses premiers signes de redressement. Les entreprises ont été plus demandeuses, entraînant une réduction du stock de l'offre disponible et pour la première fois depuis quatre ans, le début d'une stabilisation des valeurs locatives.

Dans ce contexte, les SCPI gérées au sein de l'UFG, ont enregistré en 2005 une hausse importante de leurs valeurs d'expertises justifiant une valorisation des prix de parts en fin d'année.

A l'image du marché locatif, le résultat d'exploitation s'est stabilisé pour la majorité d'entre elles. Une amélioration progressive du taux d'occupation financier a également été enregistrée en fin d'année. La fourchette de rendement pour 2005 sur l'ensemble des SCPI s'est située entre 6,3-6,8 % pour une performance globale qui dépasse en moyenne les 13 %.

Pour 2006, le résultat d'exploitation devrait progresser et permettre, tout en maintenant le même niveau de distribution qu'en 2005, une affectation d'une partie du résultat en report à nouveau. Bien entendu, ces perspectives restent suspendues aux anticipations des entreprises en matière de croissance, le marché opérant davantage dans une logique de restructuration.

Enfin, si d'une manière générale l'UFG reste confiante sur les perspectives du marché immobilier d'entreprise, elle conserve un regard prudent sur l'évolution des prix. Elle sera à ce titre d'autant plus attentive dans la sélection des nouveaux immeubles.

### > 2005 : une croissance en léger repli

La croissance française a été de 1,4 % en 2005 contre 2,1 % un an auparavant. Sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2005, le PIB n'a progressé que de 0,2 %. Cette baisse de l'activité résulte d'une décélération des dépenses de consommation des ménages, mais surtout d'une détérioration du solde extérieur suite au ralentissement des exportations. Les dépenses d'investissement des entreprises et celles de l'administration publique sont restées stables.

Globalement, le ralentissement affecte les principaux pays industrialisés, la zone euro en particulier. La flambée des prix des matières premières et la résurgence des tensions internationales (durcissement du conflit en Irak, radicalisation du pouvoir en Iran) ont fortement accentué les incertitudes des investisseurs au cours de la période récente et ont eu un impact négatif sur la croissance mondiale. Pour 2006, la tendance devrait s'inverser. Le taux de croissance devrait être supérieur à 2 % en France comme l'attestent les enquêtes de conjoncture auprès des chefs d'entreprises et des ménages. Le maintien des taux d'intérêt à un niveau relativement bas, même si la BCE entend durcir sa politique monétaire dans les prochains mois et le repli des cours pétroliers devraient stimuler les investissements des entreprises et rétablir la confiance des ménages.

### > Marche locatif : une reprise qui se confirme

Les signes de redressement, déjà perceptibles fin 2004, semblent se confirmer en 2005. La demande des entreprises a fortement progressé et les valeurs

locatives, qui étaient sur une tendance baissière ces dernières années, se sont stabilisées.

### UNE DEMANDE EN FORTE CROISSANCE

Sur le marché des bureaux, le volume des transactions dépasse les 3 millions de m<sup>2</sup> en 2005 (2,2 millions de m<sup>2</sup> en IDF et 1,2 million de m<sup>2</sup> dans les autres régions). C'est le meilleur résultat enregistré depuis quelques années. Toutefois, la demande des entreprises demeure motivée par la recherche d'économies de loyers et de rationalisation des surfaces occupées, ce qui ne permet pas une absorption significative de l'offre disponible, qui tend toutefois à diminuer.

Comme les années précédentes, la demande reste fortement concentrée sur Paris et le secteur des affaires de l'Ouest (2/3 du volume total des transactions) et sur les locaux neufs ou restructurés (40 % des surfaces commercialisées). Dans les grandes métropoles régionales, Lyon, Toulouse et Strasbourg enregistrent une forte progression de leur volume de transactions avec respectivement 18 %, 14 % et 42 % de hausse par rapport à 2004. Marseille, Aix-en-Provence et Nantes, connaissent, en revanche, un léger repli de l'activité même si le volume de transactions dans ces régions demeure à un niveau élevé.

### OFFRE DISPONIBLE EN LÉGERE BAISSÉ

Fin 2005, le stock d'offre disponible en France s'élève à 3,9 millions de m<sup>2</sup> (2,7 millions en IDF et 1,2 million dans les autres régions) contre 4,2 millions de m<sup>2</sup> un an auparavant, soit un repli de 7%. La progression de la demande a ainsi permis de réduire le stock de l'offre. Toutefois, dans un environnement économique encore peu créateur d'emplois, la demande, avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non pas par des extensions de surfaces, ne permet pas une absorption significative de l'offre.

En ce qui concerne l'évolution des loyers des bureaux, ils se sont stabilisés en 2005. Ceci s'explique par la légère baisse du stock d'offre disponible et du taux de vacance (en moyenne sur le marché francilien, le taux de vacance baisse de 0,5 point) mais aussi par la volonté des bailleurs de maintenir des niveaux de loyers faciaux significatifs en contrepartie de certains avantages commerciaux (franchises de loyers, participations aux travaux).

### UN REDRESSEMENT DU MARCHÉ LOCATIF QUI PROFITE AUX SCPI

Le redressement du marché locatif profite aux SCPI. La stabilisation des taux d'occupation, permettant une meilleure maîtrise des charges, a contribué à une progression des résultats d'exploitation.

Les SCPI de l'UFG enregistrent un solde commercial positif (différence entre les surfaces relouées et celles libérées). La valeur locative de leur patrimoine est également en hausse, en partie grâce aux travaux de rénovation et de restructuration récemment engagés. Pour 2006, les revenus prévisionnels ainsi que les acomptes trimestriels devraient se maintenir à un niveau stable.

### PERSPECTIVES 2006

L'accélération de la reprise du marché locatif reste fortement tributaire de l'évolution du contexte économique, notamment la capacité des entreprises à créer de nouveaux emplois.

Les récentes enquêtes de conjoncture auprès des chefs d'entreprises et des ménages suggèrent un rebond de l'activité en 2006 qui devrait

en toute logique profiter au marché de l'emploi et de facto au marché locatif. Pour 2006, la baisse de l'offre disponible devrait se poursuivre mais à un rythme modéré. Les stocks restent relativement importants et le niveau d'absorption demeure encore faible. Quant aux valeurs locatives, elles devraient rester à peu près stables dans les prochains mois, voire légèrement progresser sur certains segments. Enfin, pour ce qui concerne les SCPI, la stabilisation des taux d'occupation devrait permettre une meilleure maîtrise des charges et contribuer à une progression des résultats d'exploitation en 2006.

### > Le marché de l'investissement : des niveaux records

Avec 15,7 milliards d'euros investis en 2005, le marché français de l'immobilier d'entreprise atteint un nouveau record et confirme son attrait auprès des investisseurs.

Globalement, les éléments les plus marquants auront été :

- Une demande toujours très forte pour les produits sécurisés, les bureaux en l'occurrence, même si la part des autres actifs (commerces et entrepôts d'activité) a sensiblement progressé ;
- Un accroissement des engagements en régions face à la rareté de l'offre dans la première périphérie parisienne ;
- Une consolidation de la position des investisseurs nationaux, les institutionnels en particulier et l'arrivée de nouveaux investisseurs (Moyen-orientaux, Irlandais et Espagnols) ;
- Enfin, la poursuite de la baisse des taux de rendement.

### UN NIVEAU RECORD DES INVESTISSEMENTS

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a connu un nouveau record en 2005, avec un montant de 15,7 milliards d'euros, en hausse de 30 % par rapport à 2004 (12,1 milliards d'euros). Les investissements ont fortement augmenté au 4<sup>e</sup> trimestre en partie à cause des effets d'annonce concernant la majoration des droits d'enregistrement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Comme les années précédentes, mais de manière moins prononcée, les bureaux représentent près des 3/4 des engagements en 2005 (84 % en 2004). Le solde se répartit à parts égales entre les surfaces commerciales et les entrepôts (10,5 %). En terme de répartition géographique, Paris et la première périphérie sont toujours privilégiés par les investisseurs. Toutefois, la rareté de produits de bonne qualité dans ces secteurs a entraîné une diminution de leur part au sein des engagements (49 % en 2005 contre 56 % en 2004). En effet, les investisseurs se reportent davantage vers la deuxième périphérie et les régions de province dont les investissements en volumes ont respectivement cru de 36 % et 51 % en un an.

### UNE STRUCTURE DE VENTE INCHANGÉE

Comme en 2004, le marché demeure fortement nourri par des opérations d'arbitrages : les ventes des investisseurs représentent les 3/4 des cessions en 2005. Par ailleurs, l'année 2005, fût marquée par la progression des ventes des promoteurs (+50 % en volumes) et donc celles des acquisitions en VEFA qui représentent 18% des engagements en 2005 contre 13 % en 2004. Ces opérations en VEFA sont généralement pré-louées ou assorties de garanties locatives, même s'il convient de souligner la progression des ventes "en blanc".

### CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

Pour la deuxième année consécutive, les investisseurs français, notamment les foncières et les institutionnels, se sont montrés les plus actifs. Ils totalisent 36,5 % des engagements devant les Nord-américains (21 %) et les Allemands dont la part baisse significativement (13% en 2005 contre 26 % en 2004).

Par ailleurs, l'année 2005 a été marquée par la montée en puissance de nouveaux investisseurs, avec en premier lieu les Moyen-orientaux (8 % des engagements) qui, après une période d'observation, ont entamé une phase de positionnement active sur le marché français. Du côté européen, les Irlandais, les Espagnols ainsi que les Italiens ont renforcé leur position, notamment sur le segment des bureaux.

### LA BAISSÉ DES TAUX DE RENDEMENT S'INTENSIFIE

La rareté des produits de qualité, conjuguée à la forte concurrence des investisseurs pousse les prix d'achat à la hausse et accentue donc la baisse des taux de rendement. Fin 2005, le taux "prime" des bureaux à Paris Centre Ouest atteint 4,5 % contre 5,3 % en début d'année. Toutefois, malgré ce resserrement, les taux de rendement immobilier demeurent supérieurs aux rendements des emprunts de long terme (OAT 10 ans dont le niveau se situe à 3,4 % fin 2005) et procurent donc une prime de risque positive.

### UNE FORTE CONCURRENCE QUI IMPLIQUE UN REAJUSTEMENT DE LA POLITIQUE DES SCPI

La concurrence très rude sur le marché de l'investissement, matérialisée par la hausse des prix et le resserrement des taux de rendement, a eu deux conséquences immédiates sur les SCPI :

- Une réduction de l'éventail des acquisitions de qualité ;
- Une hausse des valeurs d'expertises ayant conduit à une revalorisation du prix des parts. Pour les SCPI de l'UFG cette hausse se situe dans une fourchette de 4,5 % à 9,5 %.

Dans ce cadre et afin de mieux servir les intérêts des associés, l'UFG a poursuivi sa politique engagée depuis deux ans visant à ajuster sa collecte en fonction de ses projets d'investissement. Cette politique lui a permis d'atteindre les objectifs fixés et de réaliser, au bénéfice des associés, de nouvelles acquisitions avec une bonne qualité de signature.

### PERSPECTIVES 2006

L'abondance des capitaux, issus de l'épargne retraite notamment, et le raffermissement du marché locatif (demande soutenue des entreprises, reprise des loyers), devraient maintenir le dynamisme du marché de l'investissement. L'entrée en vigueur, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, du nouveau régime SIIC 3 permettant aux entreprises de bénéficier d'une exonération partielle (50 % de la plus-value) sur les immeubles apportés à des foncières cotées et à des sociétés agréées par l'AMF (comme les SCPI et les OPCi) devrait également accentuer cette tendance.

Le volume des engagements pour 2006 pourrait donc dépasser le record de l'année précédente.

L'UFG poursuivra sa politique d'investissement axée sur la sélection des immeubles de qualité. La forte concurrence sur le marché devrait accentuer la pression sur les taux de rendement et affecter la rentabilité des prochaines acquisitions.

## > Actualité fiscale

Saisi par une soixantaine de députés, le Conseil Constitutionnel a abrogé l'article 78 du projet de loi de finances pour 2006 instituant un plafonnement de 8 000 euros des avantages accordés aux particuliers. Le Conseil a jugé cette mesure excessive, compliquée et non justifiée par "un motif d'intérêt général suffisant". Dès lors, vous pouvez, chers associés, à nouveau bénéficier de la nouvelle SCPI Robien " Multihabitation 3" que nous envisageons de lancer courant 2006.

Par ailleurs, concernant l'imposition des revenus fonciers pour 2006, la déduction forfaitaire, applicable aux propriétaires placés sous le régime de l'imposition au réel, a été remplacée par une déduction des charges sur la base de frais réels. Cette modification ne devrait pas changer au final le poids des charges venant en déduction des revenus fonciers et donc le résultat imposable.

Le taux d'abattement applicable dans le régime micro foncier est ramené à 30 % au lieu de 40 % pour tenir compte de l'incorporation de l'abattement de 20 % aux tranches de barèmes de l'IRPP.

Concernant les droits d'enregistrement, le taux a été relevé à 5 % au lieu de 4,8 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cette mesure n'affecte bien entendu que la cession de parts de SCPI à capital fixe.

## > Les OPCI

L'OPCI a été créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005. OPCI signifie "Organisme de Placement Collectif Immobilier". Il regroupe deux types de produits : les Fonds de Placement Immobilier (FPI) et les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV). Sa création s'inscrit dans le mouvement de réformes engagé sur la SCPI depuis quelques années. Elle vise notamment à adapter les SCPI en termes de gestion, de fiscalité, de mode de gouvernance et de commercialisation aux conditions de marché des produits d'épargne en France et en Europe.

**Comme la SCPI :**

- il s'agit toujours d'un placement immobilier non coté qui sera géré par une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- son objectif reste la gestion d'un patrimoine majoritairement investi en immobilier locatif et la distribution des fruits aux associés sous forme de revenus réguliers.

**Ses différences :**

**En matière fiscale :** Pour la première fois en France, le législateur a créé un produit qui laisse à l'épargnant le choix de sa fiscalité. Selon le type de produit qu'il choisira, l'épargnant sera soumis au même régime d'imposition que pour les SCPI, celui des revenus fonciers (FPI) ou bien celui des revenus de capitaux mobiliers (SPPICV).

**En matière de gestion :** La composition du patrimoine d'un OPCI doit être composé entre 60 % et 90 % d'immobilier. Il peut détenir des immeubles en direct mais aussi des parts de sociétés civiles et de foncières...

Le patrimoine d'un OPCI peut également s'enrichir de valeurs mobilières investies ou non dans l'immobilier.

Des ratios, c'est-à-dire des niveaux de détention sont imposés.

**En matière de liquidité :** La Société de gestion a l'obligation de racheter les parts d'un associé qui souhaite les céder. A la différence de la SCPI, la vente de part d'un OPCI n'implique pas une contrepartie. Pour cela, le législateur a prévu que :

- l'OPCI devra toujours détenir un fonds de trésorerie de 10 % ;
- la valeur d'une part soit fondée sur la valeur réelle des éléments composant son patrimoine.

**En matière de contrôle :** l'OPCI est soumis à divers contrôles exercés notamment par l'AMF, un commissaire aux comptes et un dépositaire, indépendant de la société de gestion.

**En matière de diffusion :** les parts d'OPCI pourront être acquises en direct comme la SCPI, mais aussi au travers d'autres produits d'épargne (assurance-vie, épargne retraite, épargne salariale).

Enfin, le législateur a prévu, outre la possibilité de créer ex-nihilo des OPCI, la transformation également des SCPI en OPCI et ce, afin de permettre à celles-ci de pouvoir continuer à se développer.

## > L'OPCI dans le détail

### OBJET DE L'OPCI

A l'instar des SCPI, les OPCI sont avant tout des produits immobiliers. Ils ont pour objet d'investir soit directement soit indirectement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location. Les OPCI ont la possibilité de réaliser des travaux de toute nature sans aucune limite, contrairement aux SCPI. En revanche, ils ne peuvent pas acquérir des actifs immobiliers exclusivement en vue de leur revente, ce qui leur interdit les opérations de marchands de biens.

Le patrimoine d'un OPCI doit être composé au moins de 60 % d'immobilier et de 10 % de liquidité et d'instruments financiers liquides (produits monétaires). Pour les FPI, le quota de 60 % regroupe les immeubles directs et les parts de sociétés de personnes immobilières (SCI, SCPI). Pour les SPPICV, ce quota inclut, en outre, les actions cotées de sociétés à prépondérance immobilière. L'immobilier non coté doit néanmoins constituer au moins 51 % de l'actif des SPPICV.

Ces ratios offrent de meilleures possibilités de diversification du patrimoine limitant ainsi le risque couru par le fonds.

### GESTION ET MODE DE GOUVERNANCE DE L'OPCI

Comme les OPCVM, l'OPCI sera géré par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Si l'OPCI prend la forme d'une SPPICV, il sera doté des organes de contrôle de droit commun des sociétés anonymes (conseil d'administration ou conseil de surveillance et assemblée générale annuelle des actionnaires). S'il opte pour le statut d'un FPI, l'OPCI sera doté d'un conseil de surveillance de 5 à 9 membres, composé des représentants des porteurs de parts, à l'instar de ce qui existe actuellement dans les SCPI.

L'OPCI doit choisir un dépositaire dont les principales missions seraient de contrôler l'inventaire de ses actifs et de s'assurer de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

L'OPCI désigne pour une durée de quatre ans deux évaluateurs immobiliers, indépendants et agréés par l'AMF. Leur mission est d'expertiser le patrimoine quatre fois par an. Ils confronteront régulièrement leur opinion et établiront un rapport de synthèse conjoint sur l'accomplissement de leur mission.

## LE RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

Quel que soit le véhicule choisi (SPPICV ou FPI), les associés seront imposés uniquement sur les revenus qu'ils perçoivent.

L'OPCI présente à cet égard un avantage par rapport aux SCPI pour lesquelles l'investisseur est imposable sur les revenus et les plus-values réalisées au cours de l'exercice, indépendamment du montant distribué.

Dans le cas d'un FPI, les détenteurs de parts seront soumis à la fiscalité des revenus fonciers, comme c'est le cas en SCPI actuellement.

Les revenus tirés de la location des immeubles sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. De la même manière, les plus-values tirées de la cession des immeubles et des parts de sociétés à prépondérance immobilière relèvent du régime de la plus-value immobilière des particuliers et donnent lieu à l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année.

Pour ce qui concerne les SPPICV, les associés seront imposés uniformément selon le régime des revenus de capitaux mobiliers sur l'ensemble des revenus qui leur seront distribués (revenus locatifs, dividendes, plus-values de cession mobilières et immobilières).

## IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE SUITE A LA VENTE DE PARTS D'UN ASSOCIÉ

Dans le cas d'un FPI, la plus-value dégagée par la vente de parts relève du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Elle bénéficie donc d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention après cinq ans. Dès lors, l'investisseur est complètement exonéré de la plus-value de rachat de ses parts au-delà de la 15<sup>e</sup> année.

En revanche, pour ce qui concerne les SPPICV, les plus-values de rachat sont imposées selon le régime des plus-values de cession des valeurs mobilières. Le seuil de cession annuel de 15 000 euros et le nouvel abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la 6<sup>e</sup> année s'applique (soit une exonération complète de l'impôt sur plus-value au bout de la 8<sup>e</sup> année).

Par ailleurs, il est à noter que les rachats et les souscriptions de parts ou d'actions d'OPCI ne seront plus soumis aux droits d'enregistrement comme c'est le cas aujourd'hui pour les SCPI à capital fixe. Le fonctionnement des OPCI, au niveau des achats et des retraits de parts est similaire à celui des SCPI à capital variable.

Enfin, il convient de souligner que les porteurs pourront demander à tout moment le rachat de leurs parts par l'OPCI sur la base de la valeur liquidative.

## CALENDRIER ET MODALITÉS DE TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Enfin, le législateur a prévu, outre la possibilité de créer ex-nihilo des OPCI, la transformation également des SCPI en OPCI, et ce, afin de permettre à celles-ci de pouvoir continuer à se développer.

Ce choix du législateur répond à la volonté de ne pas développer deux produits de même nature.

A compter de la publication du règlement AMF, les SCPI auront cinq ans pour tenir une assemblée générale extraordinaire et proposer à leurs associés la transformation de leur SCPI en OPCI ou son maintien en l'état. Ils auront le choix entre les deux formes de produit : FPI et SPPICV.

Cette transformation sera neutre fiscalement, autrement dit elle ne donnera lieu à aucune imposition.

Les SCPI non transformées en OPCI continueront d'exister selon les durées prévues dans leurs statuts. Toutefois, elles ne pourront procéder à aucune augmentation de capital à partir du 31 décembre 2009 ce qui réduira considérablement leur stratégie d'investissement.

## > EPARGNE FONCIERE

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital fixe
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	6 novembre 1968
Numéro d'immatriculation au RCS	305 302 689 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	31 décembre 2060
Capital plafond statutaire	168 300 000 €
Visa AMF	SCPI n°05-08 en date du 8 mars 2005

## > SOCIETE DE GESTION

### UFG Immobilier

SA au capital de 904 448 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS Paris

Agrément COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-13 du 9 mars 1995

### Direction

Monsieur André CAMO, Président du Conseil d'administration et Directeur général

Monsieur Jean-Marc COLY, Directeur général délégué

### Composition du Conseil d'administration

Monsieur André Camo

La société UNION FRANCAISE DE GESTION, représentée par Monsieur Jean-Marc COLY

Monsieur André Cormier

Monsieur Eric Charpentier

## > CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat *
Jean-Luc BRONSART, Président	A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
Yves WEISS, Vice-Président	
Jean MOUILLOT, Secrétaire	
Gisèle OSTERBERGER	
Louis-Gaston PELLOUX	
René-Jean BERNARD	
AXA France VIE	
Joanny ALBRECHT	
Daniel DALLEST	
Jean-Louis ABATUT	
Paul CHENEL	
Philippe DESCHAMPS	
Robert FUCHS	
SCI GAP INVEST	
Jean-Pierre MARTY	

\* Sous réserve de la limite d'âge statutaire.

## > EXPERT IMMOBILIER

FEAU/SOPREC - 4, Quai de Bercy - 94224 Charenton Cedex

Fin du mandat : à l'issue de la réunion de la présente assemblée générale.

## > COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Eric MARTIN - 44, avenue Bosquet - 75007 Paris

**Suppléant** : KPMG - Martine AVENARD - 68, rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

## Introduction

C'est dans un marché immobilier d'entreprise, toujours marqué au niveau des investissements par l'afflux de capitaux et, principalement porté, en ce qui concerne les transactions locatives, par la volonté des entreprises de rationaliser et de moderniser leurs locaux, que la SCPI Epargne Foncière a exercé son activité au cours de l'année 2005.

La SCPI a poursuivi dans ce contexte sa politique active en matière d'arbitrage, ce qui s'est traduit par la cession de vingt actifs développant 19 589 m<sup>2</sup> dont 8 140 m<sup>2</sup> de vacants, pour un montant total de 14 940 422 euros.

Sur le plan locatif, la SCPI a vu son taux d'occupation financier diminuer en 2005 pour s'établir à 88,8 %.

Quant aux expertises annuelles des immeubles, elles ont fait apparaître une valeur vénale du patrimoine de 608 970 707 euros hors droit traduisant une hausse de 6,56 % par rapport à fin décembre 2004 à périmètre constant. Enfin, le résultat de l'exercice a permis d'assurer une distribution de 39 euros par part, conforme aux prévisions.

Au cours de l'année 2005, le marché des parts de la SCPI EPARGNE FONCIERE a encore fait preuve d'une bonne fluidité et s'est caractérisé par une relative stabilité du prix de la part. Sur l'ensemble de l'année, il s'est échangé au total 17 828 parts à un prix acquéreur moyen de 575,83 euros, en hausse de 2,3 % par rapport à 2004, ce qui représente un taux de rendement moyen de 6,77 %, sur la base de la distribution effectuée.

Pour 2006, les analyses et prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution de l'ordre de 37 euros.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser enfin que dans la perspective de la création des premiers OPCI, le Groupe UFG étudie un projet de réorganisation de l'ensemble de ses structures en général et de votre Société de gestion en particulier, afin d'optimiser ses moyens au bénéfice de sa gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

## I - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DECEMBRE 2005

Capital social	145 970 568 €
Nombre de parts	954 056
Capitalisation	551 034 124 €
Nombre d'associés	21 132
Valeur de réalisation	664,36 €
Prix acquéreur*	577,57 €
Prix d'exécution (prix net vendeur)*	518,16 €
Valeur ISF pour 2006**	518,16 €
Distribution 2005	39,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2006	37,00 €

\* Prix résultant de la confrontation hebdomadaire du 28 décembre 2005.

\*\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

## II - TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2005	2004
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	76 797 085,37	77 912 710,94
dont loyers	50 970 863,10	50 870 233,68
Total des charges	39 577 822,98	39 334 338,07
Résultat	37 219 262,39	38 578 372,87
Dividende	37 208 184,00	37 208 184,00
<b>Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	145 970 568,00	145 970 568,00
Total des capitaux propres	566 485 118,38	567 421 515,49
Immobilisations locatives	556 496 083,26	561 885 808,24
	<b>Global</b>	<b>Par part</b>
	<b>2005</b>	<b>2005</b>
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	37 219 262,39	39,01*
Dividende	37 208 184,00	39,00*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	608 970 707,00	638,30
Valeur comptable	566 485 118,38	593,77
Valeur de réalisation	633 832 359,02	664,36
Valeur de reconstitution	725 933 446,46	760,89

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2005

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	17 828	1,86 %
Parts cédées de gré à gré	532	0,05 %
Parts transférées par succession et/ou donation	13 559	1,42 %

	Prix acquéreur*	Prix net vendeur (prix d'exécution)
1 <sup>er</sup> trimestre 2005	575,01	515,86 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2005	576,02	516,77 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2005	576,17	516,90 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2005	576,49	517,19 €

\* Prix moyen pondéré trimestriel.

Au cours de l'exercice, le marché des parts a été caractérisé par la relative stabilité du prix des parts variant entre 575 et 577 euros et par une légère hausse du nombre de parts échangés représentant 1,86 % du nombre total de parts émises contre 1,67 % l'année précédente.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2005, le prix moyen pondéré payé par l'acquéreur s'est établi à 575,83 euros, en hausse de 2,3 % comparé à 2004 et, rapporté à ce prix, la rentabilité offerte ressortait à 6,77 %.

Au cours du premier trimestre de l'année 2006 durant lequel ont été échangées 612 parts, le niveau de prix constaté atteint au 30 mars 577,87 euros payé par l'acquéreur. A ce prix correspond une rentabilité prévisionnelle située autour de 6,4 %.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Evolution du patrimoine

#### 1. Les cessions et les acquisitions sur l'exercice 2005

##### Les cessions

Epargne Foncière poursuit sa politique d'arbitrage en cédant les actifs vacants qui ne correspondent plus à la demande locative, des immeubles nécessitant des travaux importants ou qui se situent sur des sites qui

se dévalorisent. Ainsi, Epargne Foncière a cédé, au cours de l'exercice, 20 actifs développant 19 589 m<sup>2</sup> dont 8 140 m<sup>2</sup> de vacants, pour un montant total de 14 940 422 euros.

##### Les cessions en 2005

Date cession	Adresse	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nbre park	Vacance m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur achat HD / DC	Ecart lié à la fusion	Valeur bilan	Valeur des travaux immobilisés	Valeur Exp HD 31-12-2004	Prix cession HD				
11-01-05	69009 LYON 24 avenue Joannes Masset	Bureaux	619	09-10-86	7	378	2 locataires	422 091	- 231 530	190 561	0	183 700	190 000				
02-02-05	59000 LILLE 6/8 rue des Jardins	Bureaux/ Commerce	1 391	20-06-88	17	470	5 locataires	1 407 858	- 447 429	960 429	0	946 700	1 100 000				
24-03-05 14-04-05	75015 PARIS 25/27 rue Ginoux	Bureaux	794	07-10-69	6	794	Vacant	1 269 342	880 189	2 149 531	0	1 811 700	1 985 000				
06-04-05	95000 SAINT OVEN L'AUMÔNE "Les Béthunes PMI" Rue du Limousin	Entrepôts	1 303	24-02-78	56	1 303	Vacant	198 996	52 545	251 541	0	267 900	365 000				
17-05-05	93000 BOBIGNY 8/22 rue du Chemin Vert	Bureaux	508	06-07-76	8	0	1 locataire	189 534	542 221	731 755	0	479 200	450 000				
18-05-05	69009 LYON "La Duchère" 5 av. du Plateau	Bureaux	1 134	08-03-74	5	174	2 locataires	380 992	99 222	480 214	0	478 700	550 000				
25-05-05	69005 LYON "Le Sérusier" 104 rue du Ct Charcot	Bureaux	127	04-10-91	2	127	Vacant	137 204	- 37 204	100 000	0	99 300	136 000				
05-07-05	93170 BAGNOLET 21/39 rue Jules Ferry	Bureaux/ Activités	719	21-01-69	24	301	1 locataire	914 694	- 455 971	458 723	0	372 500	367 000				
13-07-05	75014 PARIS 75/77, rue du Père Coirentin	Bureaux	313	02-09-69	4	208	1 locataire	148 638	522 118	670 756	0	709 200	800 000				
18-07-05	75015 PARIS 397 <sup>ter</sup> rue de Vaugirard	Bureaux	64	04-10-68	1	0	1 locataire	26 485	100 539	127 024	0	143 880	195 000				
18-07-05	75015 PARIS 397 <sup>ter</sup> rue de Vaugirard	Bureaux	63	04-10-68	2	0	2 locataires	26 071	98 446	124 517	0	117 720	150 000				
22-07-05	59800 LILLE "Lille Tertiaire 6" 45, rue Jean Jaurès	Bureaux	2 979	09-12-86	59	775	14 locataires	1 499 764	303 736	1 803 500	0	1 589 600	1 720 874				
30-09-05	92120 MONTROUGE 95/97 avenue de Verdier	Activités/ Bureaux	1 302	29-03-71	33	1 302	Vacant	259 163	1 661 654	1 920 817	0	1 251 800	2 500 000				
10-10-05	75009 PARIS 7, rue Cadet	Bureaux	256	26-04-85	6	256	1 locataire	436 004	288 129	724 133	0	842 900	920 000				
21-10-05	94430 CHENNEVIERES rue Gay Lussac	Entrepôts	3 813	30-09-75	0	0	3 locataires	1 266 089	6 860	1 272 949	0	1 245 700	1 200 000				
14-11-05	95800 CERGY ST CHRISTOPHE 15 rue des Pas Perdus/ 14 rue de la Bastide"	Bureaux	1 122	28-07-89	21	493	4 locataires	1 357 398	- 815 898	541 500	0	463 000	480 080				
		Bureaux	1 092	28-07-89	40	445	11 locataires	1 376 543	- 717 643	658 900	0	506 400	525 088				
		Bureaux	541	28-07-89	13	0	7 locataires	1 125 825	- 523 651	602 174	0	479 400	495 080				
06-12-05	59100 ROUBAIX Rue du Vieil Abreuvoir	Bureaux	1 449	12-11-85	0	1 114	1 locataire	618 688	- 188	618 500	0	436 100	550 000				
20-12-05	75001 PARIS 4/4 bis rue de Ventadour	Parties communes	-	01-01-99	-	-	-	254 768		254 768	0	261 300	261 300				
			<b>19 589</b>				<b>304</b>	<b>8 140</b>				<b>13 316 147</b>	<b>1 326 145</b>	<b>14 642 292</b>	<b>0</b>	<b>12 686 700</b>	<b>14 940 422</b>

## Les acquisitions

Epargne Foncière a procédé à l'acquisition, le 24 octobre 2005, de 60 % de la quote-part indivise d'un immeuble de bureaux situé 14 avenue des Olympiades à Fontenay-sous-Bois (94). L'immeuble est situé dans un quartier tertiaire qui regroupe plus de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux et bénéficie de la proximité du centre commercial Régional Val de Fontenay qui regroupe un supermarché Auchan et plus de 70 boutiques, dont de

nombreuses enseignes de restauration. L'accessibilité est très bonne tant par les transports en commun (station RER A et E à 100 mètres) que par la route (A86 à 100 mètres). Ce bâtiment développe 4 446 m<sup>2</sup> de bureaux en R+6 avec 70 parkings en sous-sol. Il est entièrement loué à la société Genegis 1 (Société Générale). Cette acquisition s'est faite au prix de 7 404 522 euros droits compris, acte en mains offrant une rentabilité de 6,90 %.

### Les acquisitions en 2005

Date d'acquisition	CP	Ville	Adresse	Nature	Surface U m <sup>2</sup>	Nbr. park	Prix (€) H.T./DC A.E.M.	Loyers (€) H.T.	Taux Rendit	Locataires
24-10-05	94120	Fontenay sous Bois	14 av des Olympiades	Bureaux	2 668	42	7 404 522 DC	511 143	6,90 %	Genegis I (Société Générale)
<b>TOTAL</b>					<b>2 668</b>	<b>42</b>	<b>7 404 522</b>	<b>511 143</b>	<b>6,90 %</b>	

## B. Gestion du patrimoine

### 1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2005	2004
Taux d'occupation financier annuel (loyers en euros)	88,80 %	89,80 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (surface en m <sup>2</sup> )	84,30 %	86,40 %

Au cours de l'exercice 2005, 51 861 117 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 6 520 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 88,80%.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une légère baisse de son taux d'occupation financier.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 52 819 m<sup>2</sup>. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

#### Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre :

- Paris 17<sup>e</sup> (75) rue de Prony, 330 m<sup>2</sup> loués à Monceau Carrières bail 6/9 ans pour un loyer de 141 900 euros ;
- Paris 8<sup>e</sup> (75) rue de Téhéran, 313 m<sup>2</sup> loués à Talent Groupe pour un loyer de 143 720 euros, avec une progression de 49 % ;
- Paris 16<sup>e</sup> (75) rue Newton, 468 m<sup>2</sup> loués à Swiss Voice pour un loyer de 178 000 euros, moyennant une progression de 26 % ;
- Lille (59) Central Gare, 923 m<sup>2</sup> loués au Conseil régional pour un loyer de 145 560 euros, moyennant une progression de 11 %. Cette location solde la vacance de cet immeuble ;
- Montreuil (93) Building Est, 499 m<sup>2</sup> loués à Tiscali pour un montant de loyer de 81 405 euros, avec une progression de 49 %.

#### Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre :

- Saint Cloud (92), Les Collines de Saint Cloud : 552 m<sup>2</sup> loués à IDC France pour un loyer de 125 120 euros, bénéficiant d'une progression de 54 % ;
- Aix en Provence (13), Métropole : 605 m<sup>2</sup> loués à Safège, pour un loyer de 66 484 euros ;
- Labège (31), Hightec : vacance locative soldée sur cet immeuble suite aux locations de 224 m<sup>2</sup> à IBP pour un loyer de 20 640 euros et de 293 m<sup>2</sup> à Druck, pour un loyer de 26 983 euros, le tout avec une progression de loyer de 26 %.

#### Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre :

- Paris 13<sup>e</sup> (75) Dessous des Berges : 1 261 m<sup>2</sup> loués à PM2 pour un loyer de 167 820 euros, soit une progression de 23 % ;

- Chênevières (94) rue Gay Lussac : maintien en place sur 1 235 m<sup>2</sup> des Transports Valot pour un loyer de 54 184 euros ;
- Limonest (69) Zac du Sans Souci : maintien en place sur 881 m<sup>2</sup> de Materne à un loyer de 95 054 euros ;
- Limonest (69) Allée des Hêtres : maintien en place sur 678 m<sup>2</sup> de IFG pour un loyer de 72 546 euros ;
- Le Pecq (78) Le Pont : sortie de La Redoute et entrée de ADP sur 675 m<sup>2</sup> pour un loyer de 94 534 euros ;
- Eckbolsheim (67) Ettore Bugatti : 532 m<sup>2</sup> loués à Muller Ecoles et Bureaux, pour un loyer de 40 000 euros ;
- Montreuil (93) Building 500 m<sup>2</sup> loués à Cicad pour un loyer de 76 000 euros, bénéficiant d'une progression de 38 %.

#### Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre :

- Paris 13<sup>e</sup> (75) rue Albert : vacance locative intégralement soldée suites aux locations respectivement de 1 222 m<sup>2</sup> à Cognitis pour un montant de loyer de 325 500 euros, moyennant une progression de loyer de 19%, de 484 m<sup>2</sup> à l'ANFH pour un loyer de 112 933 euros ainsi que de 530 m<sup>2</sup> à l'Habitat Social Français pour un loyer de 126 800 euros (+ 18 %) ;
- Boulogne (92) rue Thiers : 464 m<sup>2</sup> loués à Itway pour un loyer de 111 720 euros ;
- Paris 8<sup>e</sup> (75) avenue Marceau : 290 m<sup>2</sup> loués à Machination pour un loyer de 113 100 euros ;
- Toulouse (31) Parc de la Plaine : 1 698 m<sup>2</sup> loués au Conseil Général pour un loyer de 203 760 euros ;
- Neuilly (92) rue Sainte Foy 422 m<sup>2</sup> loués à Tellermate au titre d'un bail 4/6/9 ans pour un loyer de 109 560 euros, bénéficiant d'une progression de 28 % ;
- Paris 17<sup>e</sup> (75) rue de Courcelles 285 m<sup>2</sup> loués à Ido Concept au titre d'un bail 4/6/9 ans pour un loyer de 102 600 euros ;
- Schiltigheim (67) Espace Européen d'Entreprises 1 129 m<sup>2</sup> loués à B2S Cérিতে pour un loyer de 124 931 euros ;
- Paris 15<sup>e</sup> (75) rue Firmin Gillot : maintien en place de Téléperformance sur la totalité du bâtiment, soit 7 500 m<sup>2</sup>, au titre d'un nouveau bail 6/9 ans prenant effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2006, pour un loyer progressif de 838 429 euros, en contrepartie de travaux importants ;
- Paris 8<sup>e</sup> (75) rue de Téhéran : 248 m<sup>2</sup> loués à Interactive Data pour un loyer de 108 200 euros, moyennant une progression de 44 % ;
- Massy (91) rue Galvani 1 900 m<sup>2</sup> loués à Teleca pour un loyer de 294 500 euros.

Au 31 décembre 2005, la surface vacante de la SCPI est de 70 162 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	8 582 m <sup>2</sup>	12 %
Ile de France	27 077 m <sup>2</sup>	39 %
Région	34 503 m <sup>2</sup>	49 %

Les surfaces vacantes les plus significatives sont les suivantes :

- Saint Denis (93) Plainespace 6 231 m<sup>2</sup> ;
- Boulogne (92) Quai le Gallo 4 990 m<sup>2</sup> ;
- Trappes (78) Frères Lumière 3 642 m<sup>2</sup> ;
- Dijon (21) Le Mercure 2 072 m<sup>2</sup> (fin désamiantage juin 2006) ;
- Limonest (69) Allée des Hêtres 1 847 m<sup>2</sup> ;
- Paris (75013) Le Palatino 1 120 m<sup>2</sup>

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 29 733 m<sup>2</sup> soit 6,65 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Puteaux (92) Auguste Blanche 2 295 m<sup>2</sup> ;
- Paris (75008) Artois 431 m<sup>2</sup> ;
- Paris (75008) Firmin Gillot 683 m<sup>2</sup> ;
- Massy (91) Le Massy 1 901 m<sup>2</sup> ;
- Paris (75013) Le Palatino 1 539 m<sup>2</sup>.

### Centre Commercial Barnéoud

L'année 2005 a été consacrée à reformuler un nouveau projet avec la Ville et la Semexval sur notre terrain et celui de Carrefour (racheté depuis par la Semexval). Nous avons sur le principe trouver un accord en cours de formalisation) avec Mme le Député Maire et la Société d'économie mixte pour que cette dernière rachète le Centre Barnéoud, en l'état mais sans les conséquences financières liées à l'éviction des locataires. Nous avons obtenu que cette vente se fasse sans aucune autre condition suspensive (notamment d'obtention de permis de démolir, de construire et de CDEC). Les 4 principaux locataires nous ont confirmé leur accord de relogement dans le futur immeuble selon un cahier des charges à définir. Les objectifs du 1<sup>er</sup> semestre 2006 sont de régulariser le protocole d'accord avec la Semexval afin que puissent être arrêtés le plan de masse et le cahier des charges définitifs de l'opération, préalable indispensable à la signature d'un accord avec les 4 locataires.

### 2. Contentieux

Les procédures judiciaires ainsi que les mesures de recouvrement ont été poursuivies au cours de l'exercice. A ce titre, les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice ont justifié une reprise de provision à hauteur de 619 676,06 euros.

La provision pour les dossiers en cours ayant été constituée pour un montant de 600 369,47 euros, la provision pour créances douteuses a donc fait l'objet d'une reprise nette de 19 306,59 euros.

Un contentieux mérite toutefois d'être particulièrement relaté, ayant donné lieu à une provision pour risque constituée sur l'exercice.

En effet, dans le cadre du contentieux opposant la SCPI à ICADE G 3A, ancien locataire sur l'immeuble rue Paul Bert à Lyon, une ordonnance de référé a été rendue le 4 juillet 2005 qui condamne ICADE G3 A à régler 23 000 euros au titre des travaux de remise en état.

En réaction à cette décision de justice dont les causes ont été intégralement réglées, ICADE G 3A a engagé une nouvelle procédure à l'encontre de la SCPI pour obtenir sa condamnation à lui rembourser 70 000 euros au titre d'un trop perçu d'indemnités d'occupation et de réparations locatives.

### 3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-après reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés, (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, entretien courant, remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2005.

	2005
Travaux réalisés	5 968 542,50 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	15 333 123,00 €

#### Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût H.T.
13 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 Dijon	Travaux de rénovation	457 261,22
83/85 Bd Vincent Auriol 75013 Paris	Refection terrasse + travaux RIE	335 729,19
1-3 Rue Bellini 92800 Puteaux	Travaux de rénovation	253 723,07
58 Rue du dessous des berges 75013 Paris	Travaux de rénovation	164 316,38
Rue Firmin Gillot 75015 Paris	Travaux de désamiantage	60 702,85
6-8 Rue du 4 septembre 92130 Issy-les-Moulineaux	Travaux de rénovation chauffage	93 220,82
46/52 Rue Albert 75013 Paris	Travaux de rénovation	82 843,49
Avenue de l'Europe 94320 Thiais	Travaux élect. + ascenseur	65 369,70
Rue Hayet 75006 Paris	Travaux de désamiantage	64 275,40
445 Rue André Ampère 13791 Aix en Provence	Etanchéité terrasse	58 481,65
30 Rue des frères lumière 78190 Trappes	Travaux de chaufferie	58 298,25
74 Bld du 11 Novembre 69100 Villeurbanne	Travaux de chaufferie	45 283,49
135-139 Rue de Paris 91300 Massy	Etanchéité terrasse bât B	43 034,60
7 Bld John F.Kennedy 51000 Chalons-sur-Marne	Travaux de menuiserie	42 749,92
14 Rue Scandicci 93500 Pantin	Travaux de rénovation	42 116,51
23 Avenue de la Baltique 91120 Villebon-sur-Yvette	Mise en conformité électrique	39 528,00

## Travaux de remise en état locatif

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
46-48 Rue de Lagny Montreuil (93)	Remise en état	125 735,06
48-49 Quai le Gallo Boulogne Billancourt (92)	Remise en état	93 387,08
23 Avenue de la Baltique Villebon-sur-Yvette (91)	Remise en état	82 920,86
Voie 5 zac de la Grande Plaine Labège (31)	Remise en état	77 023,09
35-37 Avenue Sainte Foy Neuilly-sur-Seine (92)	Remise en état	75 752,48
106 Rue Richelieu Paris (02)	Remise en état	72 591,74
4 Quai des étroits Lyon (05)	Remise en état	56 321,91
8 Rue Bellini Scheffer Paris (16)	Remise en état	53 707,90
17 Avenue de Choisy Paris (13)	Remise en état	51 551,16
19 Rue de Prony Paris (17)	Remise en état	44 388,23
45 Rue de la Procession Paris (15)	Remise en état	43 342,74
6-8 rue Firmin Gillot Toulouse (31)	Remise en état	36 367,33
20 Chemin de la Cépière Tours (37)	Remise en état	35 881,62
6 à 16 Rue A. Fleming Tours (37)	Remise en état	34 539,31

## Travaux immobilisés

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût H.T.
6-8 rue Firmin Gillot 75015 Paris	Restructuration	971 156,10
PMI Rue du Limousin 95000 St Ouen l'Aumone	Climatisation	175 000,00
1 Rue Stéphenson 78180 Montigny le Bretonneux	Climatisation	157 616,20
20 Chemin du Randin 69130 Ecully	Climatisation	103 600,91
74 Bld du 11 Novembre 69100 Villeurbanne	Climatisation	60 775,27
8 Rue Bellini Scheffer 75016 Paris	Climatisation	41 300,00

## C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Féau / Soprec qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2005 une valeur vénale du patrimoine de 608 970 707 euros hors droit

## Dossier technique amiante

Conformément à la réglementation applicable en matière d'amiante, votre Société de gestion a constitué, avec l'aide de prestataires extérieurs, les dossiers technique amiante (D.T.A) pour les actifs du patrimoine de la SCPI Epargne Foncière.

La constitution de ces D.T.A a permis de classer les actifs selon la présence d'amiante ou non :

- Le niveau 1 requiert un contrôle périodique visuel de l'état de dégradation des matériaux amiantés sous une périodicité de 3 ans ;
- Le niveau 2 nécessite des mesures d'empoussièrement complémentaires ;
- Le niveau 3 requiert des travaux de retrait ou de confinement à prévoir sous 36 mois, ou avant si possible.

En ce qui concerne la SCPI Epargne Foncière, 133 immeubles sont concernés par la présence d'amiante. Parmi ces 133 immeubles, 102 relèvent du niveau 1, 8 du niveau 2, 23 du niveau 3.

Les immeubles se situant au niveau 3 et considérés comme sensibles sont :

- Centre Commercial Barnéoud : aucune action de désamiantage n'est envisagée compte tenu des discussions actuelles avec la SEMEXVAL en vue d'opérer la cession de l'immeuble dans le cadre du projet de restructuration ;
- Firmin Gillot : le désamiantage a été effectué dans le cadre de la restructuration de l'immeuble ;
- Nanterre Arago : il a été constaté la présence d'amiante dans les locaux techniques et dans les coffres des ventilos - convecteurs au pourtour des fenêtres. Il est envisagé d'examiner les actions de désamiantage possibles en concertation avec le locataire.

D'une manière générale, les travaux de désamiantage sont réalisés à chaque libération physique des locaux ou plus rapidement selon l'urgence.

Enfin, les formalités de mise à disposition des D.T.A aux locataires ainsi qu'aux entreprises effectuant des travaux et aux mandataires ont été réalisées en début d'année 2006.

traduisant une hausse de 6,56 % par rapport à fin décembre 2004 à périmètre constant (neutralisation des mouvements de patrimoine de l'exercice). Cette évolution est cohérente avec celle du marché de l'immobilier d'entreprise dans son ensemble.

**Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2005**

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Nbr. pkg	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	87 899	14 411	1 811		1 174	104 111	23,78 %
Région parisienne	74 684	11 081	10 614	23 202	2 199	119 581	27,31 %
Province	165 098	33 349	14 406	1 270	5 411	214 123	48,91 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>327 671</b>	<b>58 841</b>	<b>28 831</b>	<b>24 472</b>	<b>8 784</b>	<b>437 815</b>	
<b>Total % (hors parking)</b>	<b>74,84 %</b>	<b>13,43 %</b>	<b>6,31 %</b>	<b>5,59 %</b>			<b>100,00 %</b>

**Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2005**

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	231 615 962	26 629 500	2 223 100		531 700	261 010 262	42,86 %
Région parisienne	132 530 734	9 496 530	10 029 100	8 340 400		160 396 764	26,34 %
Province	163 628 081	13 819 800	9 468 000	647 800		187 563 681	30,80 %
<b>Total (€)</b>	<b>527 774 777</b>	<b>49 945 830</b>	<b>21 730 200</b>	<b>8 988 200</b>	<b>531 700</b>	<b>608 970 707</b>	
<b>Total % (hors parking)</b>	<b>86,67 %</b>	<b>8,19 %</b>	<b>3,57 %</b>	<b>1,48 %</b>	<b>0,09 %</b>		<b>100,00 %</b>

**V - EXPERT IMMOBILIER**

Le mandat d'Expert Immobilier de la société FEAU/SOPREC expire à l'issue de la présente Assemblée. Nous vous proposons de nommer la société FONCIER EXPERTISE en tant que nouvel Expert Immobilier pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

**VI - VALEURS DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2005**

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	556 496 083,26
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	9 989 035,12
<b>Valeur comptable</b>	<b>566 485 118,38</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>593,77</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	608 970 707,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	24 861 652,02
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>633 832 359,02</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>664,36</b>
Valeur de réalisation	633 832 359,02
Frais d'acquisition des immeubles	36 538 584,00
Commission de souscription *	55 562 503,44
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>725 933 446,46</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>760,89</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## > TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### 1. Evolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2001	34 153 578,00	218 060,44	223 226	4 852	182 328,29	475,00
2002*	145 970 568,00	235 625,58	954 056	22 052	197 011,62	522,50
2003	145 970 568,00	-	954 056	21 556	-	545,50
2004	145 970 568,00	-	954 056	21 391	-	574,10**
2005	145 970 568,00	-	954 056	21 132	-	577,57***

(1) A diminuer des retraits pour les sociétés à capital variable.

\* Augmentation de capital de 2002 lors de la fusion des sociétés Epargne Foncière, Civile Foncières, Dynafonds, Néofonds et Foncière Haussmann.

\*\* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2004, correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 515,04 euros.

\*\*\* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2005 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 518,16 euros.

### 2. Evolution du prix de la part

	2001	2002	2003	2004	2005
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1 <sup>er</sup> janvier	461,92	475,00	522,50	545,50*	574,10**
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	37,35	39,00	39,00	39,00	39,00
Rendement de la part <sup>(1) (2)</sup>	8,09 %	7,65 %	7,46 %	7,15 %	6,79 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	13,56	10,80	12,43	12,33	11,72

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

\* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2003 et correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 489,38 euros.

\*\* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2004 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 515,04 euros.

### 3. Evolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros H.T.)
2001	5 239	2,35 %	66	26 jours	Voir statuts art. 9 et 21
2002*	704 **	0,07 %***	-	-	Voir statuts art. 16
2003	24 912	2,61 %	-	-	28 720
2004	17 524	1,84 %	-	-	-
2005	18 360	1,50 %	-	-	-

\* Année de la fusion-absorption des SCPI Epargne Foncière, Civile Foncière, Néofonds, Dynafonds et Foncière Haussmann.

\*\* Cumul des parts cédées de gré à gré et des parts échangées de la nouvelle SCPI Epargne Foncière lors des confrontations du 18 et 26 décembre 2002.

\*\*\* Etabli sur le nombre de parts résultant de la fusion, soit 954 056.

#### 4. Evolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (H.T.)

Libellés	2001		2002		2003		2004		2005	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	49,74	96,28	55,36	96,75	55,63	97,09	53,33	96,11	53,43	93,83
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,00	1,94	1,47	2,57	1,02	1,78	1,18	2,13	1,54	2,71
Produits divers	0,92	1,78	0,39	0,68	0,65	1,13	0,98	1,77	1,97	3,46
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>51,66</b>	<b>100,00</b>	<b>57,22</b>	<b>100,00</b>	<b>57,30</b>	<b>100,00</b>	<b>55,49</b>	<b>100,00</b>	<b>56,94</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	5,12	9,89	5,71	9,99	5,68	9,91	5,53	9,97	5,59	9,82
Autres frais de gestion*	1,90	3,68	1,51	2,64	1,42	2,48	1,85	3,33	1,21	2,12
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,37	2,66	3,45	6,02	0,21	0,37	0,30	0,54	0,75	1,32
Charges immobilières non récupérées	3,07	5,95	4,69	8,20	4,94	8,62	5,20	9,37	5,39	9,46
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>11,46</b>	<b>22,17</b>	<b>15,36</b>	<b>26,85</b>	<b>12,25</b>	<b>21,38</b>	<b>12,88</b>	<b>23,21</b>	<b>12,93</b>	<b>22,71</b>
Amortissements nets	0,15	0,30	0,25	0,44						
Patrimoine (sol d'autrui)					0,06	0,10	0,06	0,11	0,06	0,10
Autres (charges à étaler)					0,22	0,38	0,32	0,58	0,24	0,42
Provisions										
Dotation provision pour grosses réparations	1,95	3,78	0,80	1,39	4,09	7,14	4,71	8,49	4,70	8,25
Dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(1,02)	(1,97)	0,63	1,10	0,05	0,09	(2,92)	(5,26)	(0,00)	(0,01)
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,08</b>	<b>2,11</b>	<b>1,68</b>	<b>2,93</b>	<b>4,42</b>	<b>7,71</b>	<b>2,17</b>	<b>3,91</b>	<b>4,99</b>	<b>8,77</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12,54</b>	<b>24,28</b>	<b>17,04</b>	<b>29,78</b>	<b>16,67</b>	<b>29,09</b>	<b>15,05</b>	<b>27,12</b>	<b>17,92</b>	<b>31,48</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>39,12</b>	<b>75,72</b>	<b>40,18</b>	<b>70,22</b>	<b>40,63</b>	<b>70,91</b>	<b>40,44</b>	<b>72,88</b>	<b>39,01</b>	<b>68,52</b>
Variation du report à nouveau	1,77	3,43	1,18	2,06	1,63	2,84	(0,10)**	2,60	(0,60)***	(1,05)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,35	72,29	39,00	68,16	39,00	68,06	39,00	70,28	39,00	68,50
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,10	71,81	38,63	67,51	38,75	67,63	38,68	69,71	38,58	67,76

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003) : les honoraires du Commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\* Après distribution exceptionnelle Logirep, d'un montant de 1 462 044 euros, réparti aux seuls associés ex-Civile Foncière à concurrence de 4,77 euros par part.

\*\*\* Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,62 par part.

#### 5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2004*	Durant l'année 2005	Total au 31-12-2005
Fonds collectés	14 547 337,99		14 547 337,99
Cessions d'immeubles	44 376 226,49	14 291 122,60	58 667 349,09
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion : Commissions de souscriptions	-2 334 554,96		-2 334 554,96
Achats d'immeubles	-57 574 043,60	-8 598 069,02	-66 172 112,62
Frais d'acquisition des immobilisations	-815 043,10	-410 324,58	-1 225 367,68
Divers	-4 431 436,42		-4 431 436,42
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-6 231 513,60</b>	<b>5 282 729,00</b>	<b>-948 784,60</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Epargne Foncière sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles et de l'abattement forfaitaire de 14 % ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2005 :

<b>REVENU FONCIER</b>	
Revenu brut	54 951 666
Abattement forfaitaire	7 699 341
Autres charges déductibles	17 928 289
Revenu net	29 324 036
Soit par part pleine jouissance	30,74
<b>REVENU FINANCIER</b>	
Revenu	1 459 706
Soit par part pleine jouissance	1,53
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	1,11

\* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 27 % contre 26,30 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et 26 % précédemment.

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	37 117 421
Réintégration	
Déduction	1 720 216
Résultat fiscal	35 397 205

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	37 117 421
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	37 117 421

\* Plus ou moins values comptables comprises.

## > RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR LE CONTROLE INTERNE

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI EPARGNE FONCIERE, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

### I - ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de quinze au plus, sont nommés pour six ans par l'Assemblée générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. A cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

A chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (Immobilier d'entreprise, Juridique, Commerciale, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est tenu régulièrement informé des principaux événements intéressant la gestion de la SCPI.

Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le Conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante, qui confirme ainsi la fidélité et l'exhaustivité des travaux.

### II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

#### 1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

#### 2 - DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE MISES EN PLACE

##### A - L'environnement de contrôle

###### Organes de réglementation et de contrôle externe

Epargne Foncière, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.).

Il en est de même pour UFG Immobilier qui, en sa qualité de Société de gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue AMF.

Les deux sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

##### Charte d'audit

UFG Immobilier adhère à la charte d'audit de CMNE France, qui organise des comités d'audit.

##### Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

##### B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

##### Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion est assuré par la Direction du Contrôle de gestion de l'UFG. Cette direction assure une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne, procède au contrôle de gestion des activités des pôles développement, finances et administration et du pôle actif, produits et juridique.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

A chacun des Conseils d'administration de la Société de gestion, un dossier relatant la réalité et les perspectives d'évolution de la SCPI est remis à chacun des Administrateurs, ce dossier est commenté en séance. Les principales décisions stratégiques font l'objet d'un débat entre les Administrateurs et la Direction générale de la société.

##### C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

##### D - Les dispositifs de contrôle interne

La direction du Contrôle de gestion a la charge d'animer les trois processus suivants en ce qui concerne les missions confiées à l'UFG :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par le contrôle de gestion, sont rapportées à la direction générale, notamment lors des comités et, en particulier, lors du comité de direction. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au Commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'Inspection Générale de CMNE France, principal actionnaire de l'UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de CMNE France et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports ;
- Les systèmes d'informations font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques

complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels ;

- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérée est assurée par différents acteurs : la Direction comptable, le Contrôle budgétaire, le Directeur financier, les Commissaires aux comptes et les Experts immobiliers. Un arrêté comptable visé par le Commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

La Direction du contrôle de gestion établit un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La Direction comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêtés comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le Commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le Commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.

## > RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel sur la gestion de la SCPI Epargne Foncière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Durant cet exercice, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises au cours des mois de mars, juin, septembre et décembre 2005.

Lors de ces réunions, le Conseil de surveillance a exercé sa mission en examinant notamment les comptes sociaux, la situation du marché des parts, l'évolution du patrimoine et la situation locative de la SCPI Epargne Foncière.

### 1. EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2005, la poursuite par la Société de gestion de sa politique active d'arbitrages des biens immobiliers ne correspondant plus à la demande locative ou nécessitant des travaux importants s'est traduite par la cession de 20 biens immobiliers pour un montant total de 14 940 422 euros, représentant une surface totale de 19 589 m<sup>2</sup> dont 8 140 m<sup>2</sup> étaient vacants.

Par ailleurs, la SCPI s'est portée acquéreur le 24 octobre 2005, en indivision avec la SCPI IMMOFONDS 4, d'une quote-part représentant 60 % d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Fontenay-sous-Bois d'une surface totale de 4 446 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 7,4 millions d'euros droits compris à un taux de rendement brut de 6,90 %.

### 2. VALEUR DU PATRIMOINE

Les expertises réalisées au 31 décembre 2005 font ressortir une valeur vénale du patrimoine de 608 970 707 euros hors droits, en hausse de 6,56 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent.

### 3. SITUATION LOCATIVE

La SCPI a vu son taux d'occupation financier diminuer en 2005 pour s'établir à 88,8 % et ce, malgré des relocations significatives intervenues en fin d'année. La situation locative de la SCPI se trouve pénalisée par le gel de surfaces importantes dans le cadre de la réalisation des projets

de restructuration tels que le Centre Barnéoud à la Valette du Var (83), la Galerie Bulle à Saint-Denis (93) ou la Tour Mercure à Dijon (21) dont vous trouverez en détail l'avancement de ces chantiers dans le rapport de la Société de gestion. Nous regrettons par ailleurs la vacance locative de l'immeuble neuf de Saint-Denis, acquis en l'état futur d'achèvement avec un rendement attendu de 8,70 %, et dont le prix sera payable au fur et à mesure des locations, et au plus tard, dans les deux ans suivant la livraison de l'immeuble, soit au mois d'octobre 2007. Nous avons d'ailleurs attiré l'attention de la Société de gestion, lors de la séance du Conseil du 23 septembre 2004, sur le risque financier que représente cette opération.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice clos le 31 décembre 2005 vous sont commentés dans le rapport de la Société de gestion.

Les recettes locatives, qui s'élèvent au 31 décembre 2005 à 51 861 117 euros, demeurent stables par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net comptable, qui ressort à la clôture de l'exercice à la somme de 37 219 262, 39 euros, a permis d'assurer la distribution aux associés de la somme prévue de 39 euros par part sans prélèvement sur le compte report à nouveau.

A cet égard, le Conseil de surveillance a pris acte qu'en application des nouvelles règles comptables en matière de traitement comptable des charges à étaler, les valeurs nettes comptables des honoraires de commercialisation et d'expertise ont été imputées sur le compte report à nouveau à concurrence de 587 922 euros. Ce retraitement a représenté 5 % du report à nouveau au 1<sup>er</sup> janvier 2005. A l'issue de l'affectation du résultat de l'exercice et après prise en compte de ce retraitement, le report à nouveau est susceptible de couvrir plus de trois mois de distribution.

### 5. PREVISIONS POUR 2006

Le conseil de surveillance a pris connaissance du résultat net prévisionnel pour 2006 qui apparaît en retrait par rapport à l'exercice 2005, tout comme la distribution prévisionnelle qui devrait s'établir à un montant de l'ordre de 37 euros par part, soit une baisse de 2 euros par rapport

aux trois exercices précédents. Il regrette cette baisse de revenus et incite vivement la Société de gestion à réinvestir rapidement les liquidités disponibles afin de dégager au plus vite des recettes locatives complémentaires tout en respectant un taux suffisamment attractif dans ses choix d'immeubles pour permettre une distribution correcte.

Votre conseil sera particulièrement attentif à ce que les objectifs fixés soient respectés par la Société de gestion en ce domaine.

## 6. MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2005, le marché des parts de la SCPI EPARGNE FONCIERE a encore fait preuve d'une bonne fluidité et s'est caractérisé par une relative stabilité du prix de la part. Sur l'ensemble de l'année, il s'est échangé au total 17 828 parts à un prix acquéreur moyen de 575,83 euros, en hausse de 2,3 % par rapport à 2004, ce qui représente un taux de rendement moyen de 6,77 %, sur la base de la distribution effectuée.

## 7. CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes et nous vous invitons à en prendre connaissance.

## 8. PROJETS DE RESOLUTIONS

La Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance le texte des résolutions proposées à la présente assemblée générale lors de la séance du 8 mars 2006.

## 9. OPCI

L'ordonnance instituant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) a été adoptée par le Conseil des Ministres du 12 octobre 2005. Ce texte concerne les associés des SCPI car il prévoit les modalités de transformation des SCPI en OPCI.

Vous avez pris connaissance des détails de cette opération par la lecture des bulletins accompagnant votre bordereau de revenus trimestriels.

Votre conseil de surveillance a lui aussi été informé de cette nouvelle disposition et s'est montré attentif à ce projet en ce qui concerne l'avenir de l'Epargne Foncière. De multiples questions ont été posées à la Société de gestion à l'occasion des deux dernières réunions du Conseil en 2005.

Il y a lieu de préciser que nous disposons d'un délai de cinq ans à compter de la publication du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers pour nous prononcer sur la transformation de notre Société en OPCI.

Le conseil de surveillance restera très vigilant au cours des prochains exercices afin d'exiger un maximum de garanties pour assurer la sécurité de votre placement et la régularité de ses revenus.

Nous reviendrons régulièrement vers vous pour vous informer au mieux de l'avancée de ce projet.

Telles sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2005 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions de la confiance que vous voulez bien nous accorder et restons à votre écoute.

**Le Conseil de surveillance et son Président  
Monsieur Jean-Luc BRONSART.**

## > PROJETS DE RESOLUTIONS

### PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, prend acte du rapport de la Société de gestion dans son intégralité et approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils sont présentés, faisant apparaître un bénéfice de 37 219 262,39 euros.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat distribuable qui, compte tenu du report à nouveau antérieur, soit 11 175 163,21 euros, s'élève à la somme de 48 394 425,60 euros, et décide de l'affecter comme suit :

- à titre de distribution pour : 37 208 184 euros ;

(correspondant au montant cumulé des acomptes versés et du prélèvement libératoire) ;

- au compte report à nouveau pour : 11 186 241,60 euros.

### TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2005 et mentionnées dans l'état annexe au rapport de gestion, qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 566 485 118,38 € ;
- valeur de réalisation : 633 832 359,02 € ;
- valeur de reconstitution : 725 933 446,46 €.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, approuve les termes de ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

### CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale autorise la Société de gestion dans la limite de 20 000 000 euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la Société, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

### SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale autorise expressément la Société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée à la Société de gestion jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

### SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, pour chaque cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés présents à la date de la cession, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux ;
- autorise la Société de gestion à effectuer cette distribution :
  - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur ;
  - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée à la Société de gestion jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, nomme la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

## &gt; COMPTES ANNUELS

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2005

	EXERCICE 2005		EXERCICE 2004	
	Valeurs bilatérales	Valeurs estimées	Valeurs bilatérales	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>556 496 083,26</b>	<b>608 970 707,00</b>	<b>561 885 808,24</b>	<b>581 672 346,00</b>
Terrains et constructions	553 828 757,88	606 669 338,00	541 154 813,00	561 882 197,00
Constructions sur sol d'autrui	883 537,61	1 087 700,00	937 061,34	1 012 200,00
Immobilisations corporelles en cours	8 000,00		18 734 551,90	17 666 600,00
Autres immobilisations locatives	1 775 787,77	1 213 669,00	1 059 382,00	1 111 349,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>460 506,10</b>		<b>123 820,02</b>	
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives	460 506,10		123 820,02	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 15 892 876,99</b>	<b>- 559 753,99</b>	<b>- 14 877 247,33</b>	<b>- 543 844,52</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 13 794 691,93		- 13 232 387,48	
Grosses réparations pour travaux de remise en état	- 1 538 431,07		- 1 101 015,33	
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges	- 559 753,99	- 559 753,99	- 543 844,52	- 543 844,52
<b>TOTAL I</b>	<b>541 063 712,37</b>	<b>608 410 953,01</b>	<b>547 132 380,93</b>	<b>581 128 501,48</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>956 090,19</b>	<b>956 090,19</b>	<b>876 025,72</b>	<b>876 025,72</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	956 090,19	956 090,19	876 025,72	876 025,72
<b>Créances</b>	<b>15 522 492,55</b>	<b>15 522 492,55</b>	<b>15 054 927,71</b>	<b>15 054 927,71</b>
Locataires et comptes rattachés	5 905 295,28	5 905 295,28	6 294 090,99	6 294 090,99
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	- 2 702 015,00	- 2 702 015,00	- 2 690 351,50	- 2 690 351,50
Créances fiscales et sociales	3 918 669,78	3 918 669,78	3 774 141,97	3 774 141,97
Fournisseurs et comptes rattachés	679 238,37	679 238,37	633 381,27	633 381,27
Autres créances	7 743 633,32	7 743 633,32	7 096 964,25	7 096 964,25
Provisions pour dépréciation des autres créances	- 22 329,20	- 22 329,20	- 53 299,27	- 53 299,27
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>65 935 829,02</b>	<b>65 935 829,02</b>	<b>59 647 871,84</b>	<b>59 647 871,84</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	65 935 829,02	65 935 829,02	59 647 871,84	59 647 871,84
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
<b>Dettes financières</b>	<b>- 10 539 125,49</b>	<b>- 10 539 125,49</b>	<b>- 11 083 488,82</b>	<b>- 11 083 488,82</b>
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	- 10 539 125,49	- 10 539 125,49	- 11 081 373,20	- 11 081 373,20
Banques créditrices			- 2 115,62	- 2 115,62
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>- 7 519 841,85</b>	<b>- 7 519 841,85</b>	<b>- 7 022 406,90</b>	<b>- 7 022 406,90</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	- 2 533 145,92	- 2 533 145,92	- 1 158 917,01	- 1 158 917,01
Locataires et comptes rattachés	- 4 986 695,93	- 4 986 695,93	- 5 863 489,89	- 5 863 489,89
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 38 923 961,76</b>	<b>- 38 923 961,76</b>	<b>- 38 561 197,92</b>	<b>- 38 561 197,92</b>
Dettes fiscales et sociales	- 801 320,15	- 801 320,15	- 722 668,47	- 722 668,47
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- 22 389 048,19	- 22 389 048,19	- 22 396 956,19	- 22 396 956,19
Associés à régulariser	- 4 475 361,70	- 4 475 361,70	- 4 351 074,05	- 4 351 074,05
Associés dividendes à payer	- 9 315 302,00	- 9 315 302,00	- 9 303 654,00	- 9 303 654,00
Autres dettes diverses	- 1 942 929,72	- 1 942 929,72	- 1 786 845,21	- 1 786 845,21
<b>TOTAL II</b>	<b>25 431 482,66</b>	<b>25 431 482,66</b>	<b>18 911 731,63</b>	<b>18 911 731,63</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	45 588,64	45 588,64		
Autres charges à étaler			1 469 348,34	1 469 348,34
Produits constatés d'avance	- 55 665,29	- 55 665,29	- 91 945,41	- 91 945,41
<b>TOTAL III</b>	<b>- 10 076,65</b>	<b>- 10 076,65</b>	<b>1 377 402,93</b>	<b>1 377 402,93</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>566 485 118,38</b>		<b>567 421 515,49</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>633 832 359,02</b>		<b>601 417 636,04</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2005 AU 31-12-2005<sup>(1)</sup>**

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2004	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>145 970 568,00</b>			<b>145 970 568,00</b>
Capital souscrit	145 970 568,00			145 970 568,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>128 865,99</b>			<b>128 865,99</b>
Prime d'émission	7 073 139,95			7 073 139,95
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 520 624,84			-1 520 624,84
Imputation des écarts sur remboursements de parts	-5 423 649,12			-5 423 649,12
<b>Ecart sur remboursement de parts</b>				
<b>Prime de fusion</b>	<b>363 144 527,36</b>			<b>363 144 527,36</b>
Prime de fusion	385 433 738,98			385 433 738,98
Prélèvement sur prime de fusion	-22 289 211,62			-22 289 211,62
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>44 194 520,78</b>		<b>-1 924 461,28</b>	<b>42 270 059,50</b>
Ecart de réévaluation	45 491 762,27		-1 947 330,75	43 544 431,52
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	-1 297 241,49		22 869,47	-1 274 372,02
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat				
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>917 029,12</b>		<b>1 564 907,84</b>	<b>2 481 936,96</b>
<b>Réserves</b>	<b>1 302 918,97</b>			<b>1 302 918,97</b>
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
<b>Report à nouveau</b>	<b>11 854 940,66</b>	<b>-91 855,39</b>	<b>-587 922,06</b>	<b>11 175 163,21</b>
<b>Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire</b>	<b>-91 855,39</b>	<b>91 855,39</b>	<b>11 078,39</b>	<b>11 078,39</b>
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	38 578 372,87	-38 578 372,87	37 219 262,39	37 219 262,39
Distribution Logirep	-1 462 044,26	1 462 044,26		
Acompte sur distribution	-36 953 759,37	36 953 759,37	-36 886 366,38	-36 886 366,38
Prélèvement libératoire payé pour compte	-254 424,63	254 424,63	-321 817,62	-321 817,62
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>567 421 515,49</b>	<b>0,00</b>	<b>-936 397,11</b>	<b>566 485 118,38</b>

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2005

CHARGES	2005	2004
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	17 581 628,99	17 069 983,13
Autres charges		
	17 581 628,99	17 069 983,13
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	2 652 432,02	2 719 235,75
Travaux d'entretien	891 090,55	721 325,20
Grosses réparations	3 482 963,89	3 289 297,51
Autres charges	3 515 633,78	2 647 716,01
	10 542 120,24	9 377 574,47
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>28 123 749,23</b>	<b>26 447 557,60</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>5 331 558,09</b>	<b>5 272 104,97</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>539 541,15</b>	<b>1 701 281,06</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>283 798,36</b>	<b>363 964,69</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	600 369,47	909 320,22
Provision pour grosses réparations	4 482 684,08	4 498 351,99
Autres provisions	137 328,24	78 763,30
	5 220 381,79	5 486 435,51
<b>Commission de souscription</b>		
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>11 375 279,39</b>	<b>12 823 786,23</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>78 794,36</b>	<b>62 994,24</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>39 577 822,98</b>	<b>39 334 338,07</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>37 219 262,39</b>	<b>38 578 372,87</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76 797 085,37</b>	<b>77 912 710,94</b>
<b>PRODUITS</b>		
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	50 970 863,10	50 870 233,68
Charges refacturées	17 581 628,99	17 069 983,13
Produits annexes	890 253,50	754 490,74
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>69 442 745,59</b>	<b>68 694 707,55</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises d'amortissement d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	619 676,06	1 708 806,09
Grosses réparations	3 482 963,89	3 289 297,51
Autres reprises de provisions	121 418,77	2 067 370,42
	4 224 058,72	7 065 474,02
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>671 116,38</b>	<b>841 327,56</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription		
Autres prélèvements		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>4 895 175,10</b>	<b>7 906 801,58</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1 471 239,34</b>	<b>1 128 906,17</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>987 925,34</b>	<b>182 295,64</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>76 797 085,37</b>	<b>77 912 710,94</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76 797 085,37</b>	<b>77 912 710,94</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	37 208 184,00	38 670 228,26
Variation du R.A.N suite traitement des charges à répartir	587 922,06	
Acquisitions d'immobilisations	8 598 069,02	22 229 891,76
Installations, agencements, aménagements	1 405 077,55	
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion		-104 709,84
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-1 731 879,73	545 338,88
Apports d'immeubles		
Dépôts et cautionnements versés	80 064,47	
Dépôts de garantie remboursés	542 247,71	97 134,49
<b>Total des emplois</b>	<b>46 689 685,08</b>	<b>61 437 883,55</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>5 960 001,04</b>	<b>-11 163 044,91</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>52 649 686,12</b>	<b>50 274 838,64</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	37 219 262,39	38 578 372,87
Capitaux propres		
Capitaux en contrepartie des apports		
Prime de fusion		
Cessions d'immobilisations	14 291 122,60	12 930 417,89
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts et cautionnements remboursés		13 363,70
Dépôts de garantie		
Variation des amortissements et des provisions	1 139 301,13	-1 247 315,82
<b>Total des ressources</b>	<b>52 649 686,12</b>	<b>50 274 838,64</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>5 960 001,04</b>	<b>-11 163 044,91</b>
Variation des dettes	818 646,37	23 528 252,77
Variation des créances	-488 574,61	-3 101 132,94
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>59 645 756,22</b>	<b>50 381 681,30</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>65 935 829,02</b>	<b>59 645 756,22</b>

## > ANNEXE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobiliers(SCPI) régies par le Code Monétaire et Financier qui a intégré depuis l'ordonnance N° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

### A. INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

#### 1. Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

#### 2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

##### a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

##### b) Principales règles d'évaluation

###### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine soit pour leur coût d'acquisition augmenté de l'écart d'évaluation résultant des expertises 1972 ou des valeurs de fusion intervenues en 2002.

Conformément au traité de fusion, les coûts des immeubles de l'Epargne Foncière avant fusion, résultant soit de leur coût historique d'acquisition, soit de la valeur d'apport à la société lors de la précédente fusion-absorption des SCPI Epargne Foncière 1, Epargne Foncière 3 et Immofonds 1 ont été remplacés par leur valeur vénale au 30 juin 2002. Cette réévaluation dont la possibilité est offerte par le dernier alinéa de l'article L 214-79 du Code Monétaire et Financier permet un enregistrement homogène pour l'ensemble des actifs immobilisés de la SCPI Epargne Foncière.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

##### Amortissements et prélèvement sur la prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis par le compte de résultat sur une durée de 5 ans.

##### Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant H.T. diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

#### 3. Changement de méthode comptable et de présentation des comptes

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire, ainsi que les honoraires de commercialisation et d'expertise étaient, jusqu'au 31 décembre 2004, comptabilisés en charges à étaler sur cinq ans.

Conformément aux dispositions prévues par le règlement du CRC n° 2004-06 en matière de traitement comptable des charges à étaler, autres que celles liées à la constitution et au développement de la SCPI, et à la recherche des capitaux et des immeubles, les valeurs nettes comptables des honoraires de commercialisation et d'expertise au 1<sup>er</sup> janvier 2005, ont été imputées sur le report à nouveau à hauteur de 587 922,06 euros.

Les honoraires de commercialisation et d'expertise comptabilisés en charges au cours de l'exercice 2005 s'élèvent à 564 663,18 euros. Contrairement aux années antérieures, ces charges n'ont pas pu faire l'objet d'un étalement sur 5 ans, et ont été intégralement supportées dans le compte de résultat de l'exercice.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire ont fait l'objet d'un reclassement en "autres immobilisations locatives" dans le compte "Installations générales, agencements, aménagements divers" pour une valeur nette comptable de 881 426,28 euros. Ces immobilisations continuent d'être amorties sur cinq ans. La dotation au 31 décembre 2005 s'établit à 156 636,13 euros.

#### 4. Réforme de l'imposition des plus values Immobilières

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers a été profondément réformé pour les cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Ainsi, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution

projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2005, à hauteur de 0,29 euros par part, soit un montant total de 272 195,29 euros, sera versé au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu au taux de droit commun, une somme de 258 941,29 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 1 692 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 11 562 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

## 5. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les nouvelles dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Féau Entreprises en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2002.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. La mission d'expertise pour l'exercice clos au 31 décembre 2005 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Au 31 décembre 2005, la valeur d'expertise des immeubles a fait l'objet d'une actualisation.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis aux experts la situation locative pour chaque bien immobilier.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2005 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 608 970 707 euros.

## 6. Plan d'entretien des immeubles

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

A compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 15 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2005, la provision pour grosses réparations s'élève à 13 794 691,93 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

A ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années font l'objet d'une dotation spécifique de 1 612 630,55 euros. Cette provision intègre une dotation exceptionnelle de 362 630,55 euros au titre des travaux de restructuration engagés sur l'immeuble de Firmin Gillot.

Au 31 décembre 2005, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 1 538 431,07 euros.

## 7. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

## B. TABLEAUX CHIFFRES

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	485 157 532,05	527 774 777,00	469 380 562,00	488 803 246,00
Locaux d'activité	20 216 099,29	21 730 200,00	15 621 576,62	15 042 800,00
Commerces	42 286 203,60	49 945 830,00	39 393 730,00	40 282 900,00
Entrepôts	8 351 241,00	8 988 200,00	9 875 731,00	10 075 300,00
Autres	477 007,32	531 700,00	8 879 656,72	9 801 500,00
<b>Total</b>	<b>556 488 083,26</b>	<b>608 970 707,00</b>	<b>543 151 256,34</b>	<b>564 005 746,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	8 000,00		18 734 551,90	17 666 600,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>8 000,00</b>		<b>18 734 551,90</b>	<b>17 666 600,00</b>
<b>Total général</b>	<b>556 496 083,26</b>	<b>608 970 707,00</b>	<b>561 885 808,24</b>	<b>581 672 346,00</b>

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

## TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS

<b>Solde terrains et constructions au 31-12-2004</b>	<b>558 942 333,42</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>6 995 196,58</b>
14 Avenue des Olympiades 94120 Fontenay sous bois	6 994 200,00
40-62 Rue du Général Maréchal Joinville 94400 Vitry/Seine (achat parkings)	996,58
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>14 642 291,66</b>
24 Av. Joannes Masset 69009 Lyon	190 561,00
6/8 Rue des jardins 59800 Lille	960 429,00
Rue du limousin 95310 St Ouen l'Aumone	251 541,00
27 Rue Ginoux 75015 Paris	2 149 531,00
8/22 Rue du Chemin vert 93000 Bobigny	731 755,00
5 Avenue du plateau 69009 Lyon	480 214,00
104 Rue du cdt Charcot 69005 Lyon	100 000,00
21-39 Rue Jules Ferry 93170 Bagnolet	458 723,16
75/77 Rue Père Coirentin 75014 Paris	670 756,00
397 ter rue de Vaugirard 75015 Paris	251 541,00
45 Avenue Jean Jaurès 59800 Lille	1 803 500,00
95/97 av.verdier 92120 Montrouge	1 920 817,00
7 Rue Cadet 75009 Paris	724 133,00
Rue Gay Lussac 94430 Chennevières	1 272 949,00
Quartier de l'horloge 95800 Cergy St Christophe	602 174,00
Quartier de l'horloge 95800 Cergy St Christophe	658 900,00
Quartier de l'horloge 95800 Cergy St Christophe	541 500,00
27 rue du vieil abreuvoir 59100 Roubaix	618 500,00
4/4 bis rue ventadour 75001 Paris	254 767,50
<b>Solde terrains et constructions au 31-12-2005</b>	<b>551 295 238,34</b>

## TRAVAUX IMMOBILISES

<b>Solde au 31-12-2004</b>	<b>3 104 046,48</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	<b>1 594 488,06</b>
1 Rue Stéphenson 78180 Montigny le Bretonneux	157 616,20
4 Quai des étroits 69005 Lyon	15 304,32
8 Rue Bellini Scheffer 75016 Paris	41 300,00
92 Rue Baudin 92300 Levallois Perret	432,53
445 Rue André Ampère 13791 Aix en provence cedex 3	10 144,77

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

138-140 Rue Jules Guesde 92300 Levallois Perret	2 061,35
ZI d'Aix en Provence 13763 Les Milles cedex	11 524,00
30 Avenue Malacrida 13100 Aix en Provence	175 000,00
75/89 Rue de la villette 70 rue Maurice Flandrin 69003 Lyon	1 288,30
6-8 Rue Firmin Gillot 75015 Paris	971 156,10
46/52 Rue Albert 75013 Paris	5 413,72
2 Bis rue Farges 13008 Marseille	7 095,55
50-64 Avenue du Prado 92000 Nanterre	2 602,74
74 Bld du 11 Novembre 69100 Villeurbanne	60 775,27
Rue Terre Neuve 91940 Les Ulis	29 172,30
20 Chemin du Randin 69130 Ecully	103 600,91
<b>Solde travaux immobilisés au 31-12-2005</b>	<b>4 698 534,54</b>

### AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

<b>Solde au 31-12-2004</b>	<b>-160 571,66</b>
<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>-53 523,73</b>
<b>Solde amortissements au 31-12-2005</b>	<b>-214 095,39</b>

<b>TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31-12-2005</b>	<b>555 779 677,49</b>
--	-----------------------

### INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS

<b>Solde au 31-12-2004</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	<b>1 405 077,55</b>
Boulevard de la Marne 59700 Marc en Baroeul	9 329,88
ZI d'Aix en Provence 13763 Les Milles Cedex	16 616,94
30 Rue du Metz 59800 Lille	76 834,30
Zac de Tourmezy 34000 Montpellier	25 379,71
1006 Rue de la croix vert 34100 Montpellier	34 331,31
75-89 Rue de la Villette 69003 Lyon	91 508,38
14 Rue du Mouzon 54520 Laxou	425 332,71
10 Rue Jean Elysée Dupuy 69410 Champagne au Mont d'or	28 218,31
34 Rue Raymond Aron 76130 Mont Saint Aignan	8 285,82
2-4 Allée de la forêt de la reine 54500 Vandoeuvre	10 747,66
9 Rue Thomas Edison 57000 Metz	54 813,04
5 Avenue Léonard de Vinci 63000 Clermont Ferrand	21 541,05
5 Rue Joseph cugnot 68200 Mulhouse	22 714,90
4 Rue Firmin Gillot 75015 Paris	20 745,26
83-87 Avenue d'Italie 75013 Paris	36 267,62
46-52 Rue Albert 75013 Paris	297 257,10
6 Rue Casimir Delavigne 75006 Paris	35 783,63
2 Rue des Mazières 91000 Evry	167 794,68
101-103 Boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne	21 575,25
<b>Solde au 31-12-2005</b>	<b>1 405 077,55</b>

### AMORTISSEMENTS INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS

<b>Solde au 31-12-2004</b>	
<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>-688 671,78</b>
<b>Solde amortissements au 31-12-2005</b>	<b>-688 671,78</b>

<b>V.N.C des installations, agencements et aménagements au 31-12-2005</b>	<b>716 405,77</b>
---	-------------------

<b>Immobilisations locatives au 31-12-2005</b>	<b>556 496 083,26</b>
--	-----------------------

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2004</b>	<b>876 025,72</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	248 842,33
Fonds de roulement restitués par les syndicats	-168 777,86
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2005</b>	<b>956 090,19</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements (ans)	Montant des amortissements au 31-12-2004	Dotation 2005	Montant des amortissements au 31-12-2005
<b>Amortissements des constructions sur sol d'autrui</b>				
8 Route Latérale 94000 RUNGIS	18,00	152 449,38	50 816,33	203 265,71
70 Avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	67,57	8 122,28	2 707,40	10 829,68

Amortissements	Durée des amortissements (ans)	Montant des amortissements au 31-12-2004	Comptes à comptes* 2005	Dotation 2005	Montant des amortissements au 31-12-2005
Agencements, aménagements installations	5	0,00	532 035,65	156 636,13	688 671,78

\* Conformément au règlement du CRC n° 2004-06, les charges à répartir résultant de travaux couverts par un surloyer ont fait l'objet d'un changement de méthode au cours de l'exercice 2005.

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2004	Augmentation des charges à étaler 2005	Compte à compte 2005 *	Dotation 2005	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005
Frais d'acquisition des immobilisations	123 820,02	410 324,58		-73 638,50	460 506,10
<b>Sous-total Charges à répartir</b>	<b>123 820,02</b>	<b>410 324,58</b>		<b>-73 638,50</b>	<b>460 506,10</b>
Honoraires de commercialisation*	581 770,26		-581 770,26		
Honoraires d'expertise des immeubles*	6 151,80		-6 151,80		
Travaux couverts par surloyers**	881 426,28		-881 426,28		
<b>Sous-total Autres charges à étaler</b>	<b>1 469 348,34</b>		<b>-1 469 348,34</b>		
<b>Total</b>	<b>1 593 168,36</b>	<b>410 324,58</b>	<b>-1 469 348,34</b>	<b>-73 638,50</b>	<b>460 506,10</b>

\* Conformément au règlement du CRC n° 2004-06, les charges à répartir résultant de travaux couverts par un surloyer ont fait l'objet d'un changement de méthode au cours de l'exercice 2005.

\*\* Les travaux couverts par un surloyer ont fait l'objet d'un reclassement en "Autres immobilisations locatives".

## RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2004	Dotation 2005	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2005
Pour grosses réparations	13 232 387,48	2 870 053,53	2 307 749,08	13 794 691,93
Pour travaux de remise en état locatif	1 101 015,33	1 612 630,55	1 175 214,81	1 538 431,07
<b>Sous-total provisions pour grosses réparations</b>	<b>14 333 402,81</b>	<b>4 482 684,08</b>	<b>3 482 963,89</b>	<b>15 333 123,00</b>
Pour risques et charges	543 844,52	137 328,24	121 418,77	559 753,99
<b>Sous-total provisions risques et charges</b>	<b>543 844,52</b>	<b>598 036,89</b>	<b>121 418,77</b>	<b>559 753,99</b>
Pour créances douteuses	2 690 351,52	598 036,89	586 373,41	2 702 015,00
<b>Sous-total provisions créances douteuses</b>	<b>2 690 351,50</b>	<b>598 036,89</b>	<b>586 373,41</b>	<b>2 702 015,00</b>
Pour autres créances	53 299,27	2 332,58	33 302,65	22 329,20
<b>Sous-total provisions autres créances</b>	<b>53 299,27</b>	<b>2 332,58</b>	<b>33 302,65</b>	<b>22 329,20</b>
<b>Total</b>	<b>17 620 898,10</b>	<b>5 681 090,44</b>	<b>4 224 058,72</b>	<b>18 617 221,19</b>

## ÉCART DE REÉVALUATION

Ecart de réévaluation	43 544 431,52
Amortissements prélevés	1 274 372,02
<b>Total au 31-12-2005</b>	<b>42 270 059,50</b>

## AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2004

Résultat 2004	38 578 372,87
Report à nouveau 2003	11 854 940,66
<b>Total distribuable</b>	<b>50 433 313,53</b>
Distribution 2004	38 415 803,63
Prélèvement libératoire payé pour compte	254 424,63
Report à nouveau	11 763 085,27
<b>Total réparti</b>	<b>50 433 313,53</b>

## CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

### Charges à payer

Autres dettes Diverses	1 772 598,73
<b>Total</b>	<b>1 772 598,73</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	55 630,16
Autres créances d'exploitation	7 597 968,85
Valeurs mobilières de placements	627 995,02
<b>Total</b>	<b>8 281 594,03</b>

## DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES

Locataires	2 216 611,82
Locataires : Effets à recevoir	55 630,16
Locataires : créances douteuses	3 633 053,30
<b>Total</b>	<b>5 905 295,28</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 42 769 545 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre Société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis au 31 décembre 2005 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2006 est de 627 995,02 euros.

## CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Diverses charges constatées d'avance	45 588,64
<b>Total</b>	<b>45 588,64</b>

## PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Divers produits constatés d'avance	1 040,13
Indemnités d'assurance	54 625,16
<b>Total</b>	<b>55 665,29</b>

## DETAIL DES CHARGES REFACTUREES

Appels syndics	11 353 074,89
Entretien et réparations	626 824,36
Primes d'assurances	337 557,45
Frais de contentieux	9 853,72
Taxes bureaux	750 992,27
Taxes foncières	3 225 802,07
Taxes ordures ménagères	973 637,55
Autres taxes immobilières	18 971,20
Honoraires de gestion	284 915,48
<b>Total</b>	<b>17 581 628,99</b>

## CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	-299 788,08
Charges d'entretien du patrimoine locatif	117 879,46
Grosses réparations et travaux exceptionnels	649 513,40
Autres charges immobilières	-376 983,14
Charges exceptionnelles	75 674,25
<b>Total</b>	<b>166 295,89</b>

## PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges facturées	-299 788,08
Produits de l'activité immobilière	363 552,68
Produits exceptionnels	836 607,74
<b>Total</b>	<b>900 372,34</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	78 794,36
<b>Total</b>	<b>78 794,36</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvements d'impôts	72 577,37
Indemnités d'assurance	78 478,21
Profits sur locataires partis (réditions et soldes de comptes)	483 723,37
Indemnité reçue dans le cadre du contentieux LOGIREP	353 146,39
<b>Total</b>	<b>987 925,34</b>

## ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS

<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 406 812,04
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	51 269,14

### Acompte sur futur investissement

Adresse	Date acompte	Surface utile	Nature des lots
Zac de la Grande Borde - 31670 Labège	14-11-05	1318 m <sup>2</sup>	Terrain

## FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2004

Prélèvements 2005

Affectation au report à nouveau

**Solde disponible au 31-12-2005** Néant

## PROMESSE DE VENTE ET D'ARBITRAGE

Adresse	Nature	Date	Prix de Vente ou de promesse	Valeur d'expertise 2005	Valeur comptable 2005
30 Av.des frères lumières 78190 Trappes	Entrepôts	01-08-05	1 500 000	1 480 100	2 058 061
3 ch.du pigeonnier de la cépière 31100 Toulouse*	Bureaux	10-11-05	115 000	105 205	121 282
Parc technologique mer rouge 68200 Mulhouse	Bureaux	24-11-05	628 529	602 500	623 100
51/53 Av.de la côte de Nacre 14000 Caen	Bureaux	24-11-05	754 020	707 400	814 051
57/59 Av.de la côte de Nacre 14000 Caen	Bureaux	24-11-06	1 545 980	1 590 500	1 621 503

\* Vente partielle 230m<sup>2</sup> sur 897m<sup>2</sup>.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (€)
06200	NICE	208, route de Grenoble	01-01-02	2 933	100	3 205 540,00
06560	VALBONNE	Sophia Antipolis	01-01-02	882	26	1 064 300,00
06560	VALBONNE	Route des Dolines	01-01-99	3 113	138	3 189 842,87
06560	VALBONNE	ZAC de Sophia Antipolis	01-01-02	3 343	160	4 573 471,00
13000	ROUSSET	9000, avenue Vacher - Zone industrielle	01-01-02	2 808	94	2 759 327,00
13008	MARSEILLE	2 bis, rue Farges	05-01-87	803	19	964 552,36
13008	MARSEILLE	348, avenue du Prado	03-01-90	1 283	20	1 923 976,84
13100	AIX EN PROVENCE	445, rue André-Marie Ampère	01-01-02	5 892	246	4 855 501,00
13100	AIX EN PROVENCE	Europarc Pichaury Bâtiment 9	01-01-02	1 187		1 448 266,00
13100	AIX EN PROVENCE	Europarc Pichaury Bâtiment 10	01-01-02	974		1 227 215,00
13100	AIX EN PROVENCE	Aix Métropole - Bâtiments C et D	01-01-02	2 908	106	3 216 674,00
13763	LES MILLES	ZI d'Aix en Provence	01-01-02	993	10	842 800,00
13821	LA PENNE SUR HUVEAUNE	9001, boulevard Claude Antonetti	01-01-02	1 053	43	868 329,00
14000	CAEN	51/53, avenue de la Côte de Nacre	12-03-85	1 349	21	814 051,31
14000	CAEN	57/59, avenue de la Côte de Nacre	03-05-85	2 766	44	1 621 503,17
21000	DIJON	14/18 bis, Pierre de Coubertin	01-01-02	1 441	48	830 847,00
21000	DIJON	13, avenue Albert 1 <sup>er</sup>	01-01-02	2 120	13	1 067 143,00
21000	DIJON	6/12, avenue Maréchal Foch	01-01-02	868	37	998 541,00
21121	FONTAINE LES DIJON	2, rue Dauphine	01-01-02	359	15	259 163,00
30000	NIMES	29, rue Charlemagne	01-01-02	573	18	548 816,00
31000	TOULOUSE	7-9-11, rue Matabiau	01-01-02	1 026	16	1 008 700,00
31000	TOULOUSE LABEGE	Z A C de la Grande Borde	01-01-02	1 003	27	739 378,00
31000	TOULOUSE	20, chemin de la Cépière	01-01-02	4 163	107	1 926 500,00
31000	TOULOUSE	Centre la Cépière Bâtiment.C	01-01-02	897	27	473 000,00
31000	TOULOUSE	Rue Paul Mesple	04-07-02	2 682	169	3 399 613,10
31100	BASSO CAMBO	8, rue Roger Camboulives	01-01-02	1 397		1 890 368,00
31130	QUINT FONSEGRIVES	Ecoparc - Zone de Ribaut	12-02-01	2 400	100	2 469 674,08
31130	BALMA	2/4, chemin de la Tuilerie	01-01-02	596	20	388 745,00
31320	LABEGE CASTANET	ZAC de la Grande Borde	01-01-02	759	32	640 000,00
31328	LABEGE	Voie n°5 - ZAC de la Grande Borde	01-01-02	2 058	62	1 646 449,00
31400	TOULOUSE	109, avenue de l'Espinet	01-01-02	1 328	24	930 000,00
31400	TOULOUSE	3, avenue de l'Europe	01-01-02	1 747	65	1 550 000,00
31500	TOULOUSE	Impasse Henri Pitot	01-01-02	2 068	77	2 104 700,00
31520	RAMONVILLE ST AGNE	3, rue Hermès	01-01-02	760	24	365 878,00
31700	BLAGNAC	Avenue de l'Escadrille	01-12-99	2 000	140	2 097 393,58
33000	BORDEAUX	1, terrasse Front du Médoc	23-10-74	1 536		757 120,52
33000	BORDEAUX MERIADECK	Quartier de l'Hôtel de Ville	01-01-02	1 023	13	922 317,00
33000	BORDEAUX	29, rue de l'Ecole Normale	01-01-02	1 142	30	716 510,00
33110	LE BOUSCAT BORDEAUX	110, route du Médoc	01-01-02	1 010	41	739 378,00
33600	PESSAC-BORDEAUX	4, avenue Léonard de Vinci	01-01-02	812	24	670 776,00
34000	MONTPELLIER	ZAC de Tournezy	01-01-02	964	31	693 900,00
34000	MONTPELLIER	740, avenue des Apothicaires	01-01-02	708	24	552 100,00
34100	MONTPELLIER	Parc Euromédecine	01-01-02	709	30	541 194,00
35000	RENNES	9, rue Clos Courtel	01-01-02	2 524	42	2 065 684,00
37000	TOURS	6 à 16, rue Alexandre Fleming	21-09-78	1 885		1 001 673,85
38240	MEYLAN	9, chemin du Vieux Chêne	01-01-02	1 050	42	464 970,00
38240	MEYLAN	5, chemin des Sources	01-01-02	2 502	84	2 317 225,00
38330	MONTBONNOT	Espace Belledonne-Zirst II Bâtiment B	07-03-02	3 334	124	3 422 480,44
38330	MONTBONNOT	Espace Belledonne-Zirst II Bâtiment A	01-01-02	2 767		3 191 500,00
44000	NANTES	4 et 6, rue d'Erlon	01-01-02	927	17	1 036 653,00
44000	NANTES	12/16, rue Gaétan Rondeau	01-01-02	662	24	475 500,00
44000	NANTES ST HERBLAIN	15, boulevard.Marcel Paul	01-01-02	995	35	823 225,00
44000	NANTES	Place de Bretagne	01-01-02	292	5	221 051,00
44200	NANTES	22, rue de la Tour d'Auvergne	01-01-02	1 591	72	1 006 164,00
44470	CARQUEFOU	Grande Allée des Renaudières	01-01-02	1 359		1 692 184,00
44800	NANTES ST HERBLAIN	Avenue de l'Angevinière/Boulevard M.Paul	01-01-02	610	22	562 000,00
45000	ORLEANS	2, avenue de Paris	01-01-02	812	16	1 013 786,00
45000	ORLEANS	37, avenue de Paris	01-01-02	1 353	45	1 375 200,00
45140	ORMES	Rue des Châtaigniers	01-01-02	2 762	89	2 096 200,00
51000	REIMS	6, boulevard Victor Lambert	01-01-02	532		381 123,00
51000	CHALONS SUR MARNE	Boulevard J.F. Kennedy	01-01-02	701	24	487 837,00

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
	3 205 540,00		3 205 540,00	3 205 540,00	Divers locataires	333 820,97	3 184 805,00	3 169 010,00
	1 064 300,00		1 064 300,00	1 064 300,00	Divers locataires	112 249,23	1 134 200,00	1 113 700,00
34 453,13	3 224 296,00		3 224 296,00	3 224 296,00	Equant France	360 947,43	3 783 500,00	3 589 400,00
	4 573 471,00		4 573 471,00	4 573 471,00	Schneider Automation SAS	516 540,72	5 414 500,00	5 120 800,00
	2 759 327,00		2 759 327,00	2 759 327,00	Applied Matériaux France	340 540,83	3 134 300,00	3 047 800,00
-74 952,36	889 600,00	7 095,55	896 695,55	889 600,00	Divers locataires	100 573,90	1 010 200,00	979 000,00
-212 176,84	1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00	Divers locataires	219 739,18	2 081 500,00	1 986 000,00
	4 855 501,00	1 195 926,89	6 051 427,89	6 041 283,12	Divers locataires	616 174,46	6 118 900,00	5 413 600,00
	1 448 266,00		1 448 266,00	1 448 266,00	Divers locataires	156 839,68	1 585 800,00	1 531 400,00
	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00	Octopus	132 829,22	1 392 300,00	1 332 000,00
	3 216 674,00	175 000,00	3 391 674,00	3 216 674,00	Divers locataires	365 986,60	3 422 300,00	3 397 000,00
	842 800,00	19 450,12	862 250,12	843 573,50	Divers locataires	101 959,21	927 800,00	885 100,00
	868 329,00		868 329,00	868 329,00	Divers locataires	106 133,24	957 700,00	961 500,00
-112 785,31	701 266,00		701 266,00	701 266,00	Divers locataires	103 732,58	707 400,00	700 400,00
-132 503,17	1 489 000,00		1 489 000,00	1 489 000,00	Divers locataires	207 336,66	1 590 500,00	1 556 700,00
	830 847,00		830 847,00	830 847,00	Divers locataires	95 144,49	707 300,00	696 500,00
	1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00	Kapt	158 896,70	911 800,00	999 100,00
	998 541,00		998 541,00	998 541,00	Divers locataires	107 263,62	1 004 700,00	1 048 700,00
	259 163,00		259 163,00	259 163,00	CPAM	38 673,15	310 200,00	291 400,00
	548 816,00		548 816,00	548 816,00	Dir repression des fraudes	69 201,64	621 800,00	589 400,00
	1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00	Divers locataires	125 434,95	1 203 900,00	1 144 000,00
	739 378,00		739 378,00	739 378,00	Divers locataires	94 135,18	806 400,00	790 300,00
	1 926 500,00		1 926 500,00	1 926 500,00	Divers locataires	274 338,12	2 111 800,00	2 153 800,00
	473 000,00		473 000,00	473 000,00	CSS	54 758,94	410 300,00	423 300,00
	3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10	Groupe Silogic	346 171,98	3 711 100,00	3 456 900,00
	1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00	Schneider electric France	203 129,62	2 129 200,00	2 020 000,00
-137 204,08	2 332 470,00		2 332 470,00	2 332 470,00	Saur France	258 666,10	2 711 400,00	2 564 300,00
	388 745,00		388 745,00	388 745,00	Divers locataires	54 033,92	482 700,00	440 800,00
	640 000,00		640 000,00	640 000,00	Divers locataires	79 247,08	725 700,00	669 300,00
	1 646 449,00	10 630,17	1 657 079,17	1 657 079,17	Divers locataires	211 565,57	1 834 000,00	1 790 300,00
	930 000,00		930 000,00	930 000,00	Divers locataires	143 338,54	1 251 200,00	1 197 800,00
	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00	Divers locataires	189 220,34	1 720 500,00	1 632 200,00
	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00	Divers locataires	261 155,19	2 441 500,00	2 314 900,00
	365 878,00		365 878,00	365 878,00	Divers locataires	49 455,18	420 400,00	399 600,00
-62 199,58	2 035 194,00		2 035 194,00	2 035 194,00	Atos Origin Intégration	231 080,61	2 422 200,00	2 223 400,00
57 106,65	814 227,17	8 997,83	823 225,00	823 225,00	Divers locataires	116 421,12	998 500,00	892 300,00
	922 317,00		922 317,00	922 317,00	Divers locataires	111 768,19	990 900,00	987 200,00
	716 510,00		716 510,00	716 510,00	Divers locataires	89 146,86	790 700,00	759 100,00
	739 378,00		739 378,00	739 378,00	Spie Citra Ouest	88 250,73	832 600,00	804 000,00
	670 776,00		670 776,00	670 776,00	Divers locataires	79 866,13	837 200,00	692 000,00
	693 900,00	11 143,63	705 043,63	693 900,00	Divers locataires	88 533,35	835 200,00	744 400,00
	552 100,00		552 100,00	552 100,00	Divers locataires	57 066,79	493 500,00	481 500,00
	541 194,00	11 754,75	552 948,75	541 194,00	Divers locataires	65 520,09	618 100,00	591 900,00
	2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00	Divers locataires	268 560,29	2 475 800,00	2 242 400,00
106 019,97	1 107 693,82	5 606,18	1 113 300,00	1 113 300,00	Divers locataires	179 641,77	1 223 600,00	1 236 700,00
	464 970,00		464 970,00	464 970,00	Divers locataires	74 054,66	690 700,00	589 300,00
	2 317 225,00		2 317 225,00	2 317 225,00	Lam Research	228 949,94	2 006 900,00	2 202 200,00
	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44	Teamlog	347 260,86	3 448 500,00	3 336 600,00
	3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00	Synopsys	342 087,55	3 507 900,00	3 317 600,00
	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00	Divers locataires	129 805,18	1 125 200,00	1 087 500,00
	475 500,00		475 500,00	475 500,00	Divers locataires	62 873,68	624 400,00	597 800,00
	823 225,00		823 225,00	823 225,00	Divers locataires	92 567,07	919 200,00	874 300,00
	221 051,00		221 051,00	221 051,00	Communauté urbaine Nantes	30 262,73	248 300,00	234 800,00
	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00	Divers locataires	135 516,54	1 172 200,00	1 117 600,00
	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00	Totalgaz	196 006,36	1 849 100,00	1 769 000,00
	562 000,00		562 000,00	562 000,00	Divers locataires	66 227,61	657 700,00	607 900,00
	1 013 786,00		1 013 786,00	1 013 786,00	Divers locataires	119 867,03	1 072 500,00	1 034 000,00
	1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00	Divers locataires	169 147,73	1 595 700,00	1 509 200,00
	2 096 200,00		2 096 200,00	2 096 200,00	Divers locataires	218 944,45	1 333 500,00	1 694 800,00
	381 123,00		381 123,00	381 123,00	Divers locataires	44 962,70	424 200,00	402 400,00
	487 837,00		487 837,00	487 837,00	D.R.A.S.S	71 984,33	553 600,00	519 900,00

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (Suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (f)
54000	NANCY	6 rue du XXI R.A.	01-01-02	413	9	472 592,00
54000	NANCY	10, rue Poirel	01-01-02	1 767		1 803 472,00
54320	MAXEVILLE	Parc d'activité.St-Jacques	01-01-02	778	23	579 306,00
54500	VANDEOEUVRE	2/4, allée de la Forêt de la Reine	01-01-02	540	27	510 704,00
54520	LAXOU	ZI de Champs Boeuf	01-01-02	4 655	114	3 897 600,00
57000	METZ	Rue André Marie Ampère	01-01-02	799	34	602 174,00
57070	METZ	Rue Edouard Belin	01-01-02	569	23	487 837,00
59000	LILLE	6/8, rue des Jardins	01-01-02			
59000	LILLE	9/11, rue Léon Trulin	01-01-02	1 074	5	1 072 700,00
59100	ROUBAIX	27, rue du Vieil Abreuvoir	01-01-02			
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	Allée Lakanal	01-01-02	1 413	50	1 132 300,00
59700	MARCQ EN BAROEUL	340, avenue de la Marne	01-01-02	3 068	92	2 225 756,00
59700	MARCQ EN BAROEUL	Rue Marcel Dassault	01-01-02	1 279	28	887 200,00
59700	MARCQ EN BAROEUL	19, rue Flandre et Hermitage	01-01-02	499	8	440 200,00
59800	LILLE	30, rue du Metz	01-01-02	2 279	29	1 318 684,00
59800	LILLE	45, rue Jean Jaurès	01-01-02			
59800	LILLE	25, av. Charles St Venant/rue de Tourmai	01-01-02	5 422	90	7 226 083,00
63000	CLERMONT FERRAND	5, avenue Léonard de Vinci	01-01-02	798	26	579 306,00
67300	SCHILTIGHEM	Rue de Vienne	21-03-01	1 129	52	1 245 508,47
68200	MULHOUSE	5, rue Joseph Cugnot	01-01-02	778	24	623 100,00
69000	ECULLY	20, chemin du Randin	01-01-02	1 661	79	1 356 796,00
69002	LYON	66, rue du Président Herriot	01-01-02	1 140		1 330 000,00
69003	LYON	74, rue Maurice Flandrin	01-01-02	2 465	37	2 332 788,00
69003	LYON	39, rue de la Cité	01-01-02	734	17	620 000,00
69003	LYON	88, rue Paul Bert	01-01-02	1 190	23	1 600 000,00
69005	LYON	4, quai des Etroits	01-01-02	8 960	187	6 963 700,00
69005	LYON	104, rue du Commandant Charcot	01-01-02			
69009	LYON	24, avenue Joannes Masset	01-01-02			
69009	LYON LA DUCHERE	5, avenue du Plateau	01-01-99			
69100	VILLEURBANNE	Boulevard du 11 Novembre	01-01-02	1 361	26	1 196 725,00
69100	VILLEURBANNE	117/119, boulevard de Stalingrad	01-01-02	303	3	250 000,00
69100	VILLEURBANNE	31, cours Emile Zola	01-01-02	461	10	420 000,00
69100	VILLEURBANNE	75, cours Emile Zola	01-01-02	922	16	1 300 000,00
69130	ECULLY	10, rue Jean Marie Vianney	01-01-02	981	30	632 663,00
69410	CHAMPAGNE AU MONT D'OR	10, rue Jean Elysée Dupuy	01-01-02	906	19	525 949,00
69410	CHAMPAGNE AU MONT D'OR	8/12, rue Jean Elysée Dupuy	01-01-02	413	8	270 000,00
69500	BRON	1/3, rue du Colonel Chambonnet	01-01-02	2 736	71	2 266 574,00
69760	LIMONEST	330, allée des Hêtres	01-01-02	5 810	64	5 082 000,00
69760	LIMONEST	101 et 127, Chemin Vert	01-01-02	1 757	59	1 526 000,00
69760	LIMONEST	49, Chemin Vert	01-01-02	908	36	838 470,00
69760	LIMONEST	Allée des Hêtres	01-01-02	1 508	48	1 400 000,00
69800	SAINT PRIEST	139, rue de l'Aviation / ZAC des Perches	01-01-02	3 391	167	4 881 800,00
75001	PARIS	4/4 bis, rue Ventadour	01-01-99	852	10	3 258 420,10
75001	PARIS	5, rue Molière	01-01-02	179		388 745,00
75002	PARIS	5, rue de Hanovre	01-01-02	730		2 126 664,00
75002	PARIS	106, rue de Richelieu	01-01-02	159		530 000,00
75003	PARIS	11, rue du Perche	01-01-02	302		571 684,00
75006	PARIS	6, rue Casimir Delavigne	01-01-02	1 179	3	4 980 700,00
75008	PARIS	38/40, rue de Bassano	01-01-02	1 108	8	4 737 800,00
75008	PARIS	50, avenue des Champs Elysées	01-01-02	1 441		13 735 656,00
75008	PARIS	39, rue Jean Goujon	01-01-02	199		548 816,00
75008	PARIS	19, avenue F. Roosevelt	01-01-02	257		1 067 143,12
75008	PARIS	58, rue Pierre Charron	01-01-02	368		1 364 419,00
75008	PARIS	36, avenue de Wagram	01-01-02	132		653 900,00
75008	PARIS	64, rue la Boétie	01-01-02	165		518 327,00
75008	PARIS	32, avenue Marceau	01-01-02	360		1 219 592,00
75008	PARIS	12, rue Lord Byron	01-01-02	578		2 385 827,00
75008	PARIS	9, rue de Téhéran	01-01-02	893	14	3 643 532,00
75008	PARIS	9, rue de Téhéran	14-12-82	198	4	461 920,52
75008	PARIS	14 bis, rue Daru	06-06-69	305	1	243 781,22
75008	PARIS	25, rue de Ponthieu	01-01-02	366		647 908,00

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
	472 592,00		472 592,00	472 592,00	Abeille vie	38 439,60	522 700,00	509 200,00
	1 803 472,00		1 803 472,00	1 803 472,00	Divers locataires	212 452,80	2 092 230,00	2 003 120,00
	579 306,00		579 306,00	579 306,00	Divers locataires	82 058,95	639 000,00	576 000,00
	510 704,00		510 704,00	510 704,00	Divers locataires	58 584,46	553 400,00	529 200,00
	3 897 600,00	247 836,28	4 145 436,28	3 909 140,34	Divers locataires	503 395,72	4 267 900,00	4 110 900,00
	602 174,00	21 829,26	624 003,26	602 174,00	Xtrasource	72 571,30	684 600,00	632 300,00
	487 837,00		487 837,00	487 837,00	Divers locataires	57 285,25	516 000,00	514 500,00
				960 429,00				946 700,00
	1 072 700,00		1 072 700,00	1 072 700,00	Divers locataires	116 406,22	1 146 000,00	1 112 700,00
				618 500,00				436 100,00
	1 132 300,00		1 132 300,00	1 132 300,00	Divers locataires	141 608,19	1 205 000,00	1 232 400,00
	2 225 756,00	217,88	2 225 973,88	2 225 756,00	Divers locataires	272 850,32	2 411 400,00	2 362 600,00
	887 200,00		887 200,00	887 200,00	Divers locataires	114 876,05	906 800,00	958 400,00
	440 200,00		440 200,00	440 200,00	Divers locataires	34 136,05	360 200,00	379 400,00
	1 318 684,00	25 410,28	1 344 094,28	1 318 684,00	Divers locataires	167 695,94	1 629 800,00	1 405 900,00
				1 803 500,00				1 589 600,00
	7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00	Divers locataires	753 996,15	8 129 400,00	7 484 100,00
	579 306,00	7 180,37	586 486,37	579 306,00	Divers locataires	79 292,39	605 300,00	589 500,00
-56 406,47	1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00	B2S Ceritex	124 190,00	1 382 900,00	1 307 900,00
	623 100,00	12 868,99	635 968,99	623 100,00	Divers locataires	74 462,52	602 500,00	606 000,00
	1 356 796,00	207 966,45	1 564 762,45	1 461 161,54	Sopra	177 771,25	1 524 600,00	1 441 900,00
	1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00	Divers locataires	140 173,55	1 498 000,00	1 407 700,00
	2 332 788,00	83 211,67	2 415 999,67	2 356 481,88	Divers locataires	296 945,61	3 214 500,00	2 553 600,00
	620 000,00		620 000,00	620 000,00	Céramiques de France	84 406,81	723 900,00	686 800,00
	1 600 000,00		1 600 000,00	1 600 000,00	Vacant	28 560,00	1 381 700,00	1 496 900,00
	6 963 700,00	392 629,22	7 356 329,22	7 341 024,90	Divers locataires	841 898,51	7 177 500,00	7 057 000,00
				100 000,00				99 300,00
				190 561,00				183 700,00
				480 214,00				478 700,00
	1 196 725,00	62 072,04	1 258 797,04	1 198 021,77	Divers locataires	126 313,40	1 163 600,00	1 266 000,00
	250 000,00		250 000,00	250 000,00	Divers locataires	30 610,36	304 900,00	281 300,00
	420 000,00		420 000,00	420 000,00	Fasild	48 048,60	375 300,00	356 800,00
	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00	SFR Centre-Est	154 932,01	1 532 900,00	1 390 300,00
	632 663,00		632 663,00	632 663,00	Département du Rhône	92 289,96	870 700,00	678 700,00
	525 949,00		525 949,00	525 949,00	Gie Yves Rocher	52 836,64	535 500,00	542 300,00
	270 000,00		270 000,00	270 000,00	Divers locataires	38 499,41	326 600,00	314 100,00
	2 266 574,00		2 266 574,00	2 266 574,00	Divers locataires	229 131,58	2 209 900,00	2 189 900,00
	5 082 000,00		5 082 000,00	5 082 000,00	Divers locataires	612 751,21	5 628 700,00	5 443 400,00
	1 526 000,00		1 526 000,00	1 526 000,00	Divers locataires	177 735,71	1 551 700,00	1 527 900,00
	838 470,00		838 470,00	838 470,00	Divers locataires	93 571,46	845 300,00	849 400,00
	1 400 000,00		1 400 000,00	1 400 000,00	Institut français de gestion	157 966,00	1 435 400,00	1 538 400,00
	4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00	Irisbus France	517 371,32	5 137 746,00	4 859 000,00
526 711,40	3 785 131,50	6 839,00	3 791 970,50	4 046 738,00	Euro - Information	368 786,68	4 558 900,00	4 355 000,00
	388 745,00		388 745,00	388 745,00	Vacant	44 700,00	540 700,00	513 000,00
	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00	Divers locataires	204 263,70	2 392 800,00	2 433 400,00
	530 000,00		530 000,00	530 000,00	Simonnet et Cam	55 650,00	659 100,00	620 500,00
	571 684,00		571 684,00	571 684,00	Intra Muros décoration	70 035,00	800 900,00	907 300,00
	4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00	Divers locataires	423 750,96	5 339 800,00	5 105 600,00
	4 737 800,00	28 355,52	4 766 155,52	4 766 155,52	Divers locataires	433 774,00	5 438 800,00	5 172 900,00
	13 735 656,00	313,69	13 735 969,69	13 735 969,69	Divers locataires	921 260,08	12 780 900,00	11 585 500,00
	548 816,00		548 816,00	548 816,00	IPI Montaigne	52 224,50	594 000,00	573 700,00
	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12	Divers locataires	101 269,44	1 364 800,00	1 251 900,00
	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00	Bates healthworld	118 076,13	1 591 300,00	1 509 700,00
	653 900,00		653 900,00	653 900,00	Binet et associés	49 920,00	654 100,00	759 900,00
	518 327,00		518 327,00	518 327,00	Paris - gestion	47 061,82	610 000,00	559 400,00
	1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00	Divers locataires	118 285,55	1 505 700,00	1 508 600,00
	2 385 827,00		2 385 827,00	2 385 827,00	Ambassade du Zimbabwe	199 250,32	2 592 700,00	2 480 400,00
	3 643 532,00		3 643 532,00	3 643 532,00	Divers locataires	407 887,00	5 032 300,00	4 541 100,00
262 212,48	724 133,00		724 133,00	724 133,00	Gulf continental air services	74 824,74	1 006 200,00	964 700,00
1 006 300,78	1 250 082,00		1 250 082,00	1 250 082,00	Divers locataires	104 997,78	1 415 100,00	1 343 900,00
	647 908,00		647 908,00	647 908,00	MIG Consultants	60 240,78	757 700,00	718 900,00

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (Suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (€)
75008	PARIS	34, avenue Marceau	01-01-02	558		2 210 511,00
75008	PARIS	25, rue Francois 1 <sup>er</sup>	01-01-02	310	2	1 800 000,00
75008	PARIS	63, boulevard de Courcelle	01-01-02	107		450 000,00
75009	PARIS	30, rue de Trévise	01-01-02	150		541 194,00
75009	PARIS	7, rue Cadet	01-01-99			
75010	PARIS	7 ter, Cour Petites Ecuries	01-01-02	330		533 572,00
75010	PARIS	2, rue de Paradis	01-01-99	180		301 849,05
75011	PARIS	29, rue Saint Maur	01-01-02	320		358 255,00
75011	PARIS	37/39, rue St-Sébastien	29-12-69	2 793	5	975 673,71
75011	PARIS	25, rue Servan	05-04-77	511	8	371 425,96
75011	PARIS	4/6, rue Asile Popincourt	01-01-99	462	2	746 237,94
75012	PARIS	111/113, rue de Reuilly	01-01-02	2 197	49	4 169 481,00
75012	PARIS	1/3, rue de la Durance	01-01-02	195		387 900,00
75012	PARIS	87, avenue Michel Bizot	01-01-99	70	2	142 539,83
75013	PARIS	58, rue du Dessous des Berges	01-01-97	766	20	1 349 174,00
75013	PARIS	58, rue du Dessous des Berges	01-01-02	10 782	240	17 746 700,00
75013	PARIS	19/21, rue Buot	01-01-02	291	3	541 194,00
75013	PARIS	38/40, rue Eugène Odine	01-01-02	316	2	487 837,00
75013	PARIS	66, rue du Moulin de la Pointe	01-01-99	320	5	469 542,97
75013	PARIS	83/87, avenue d'Italie	04-03-69	2 322	32	1 439 118,73
75013	PARIS	46/52, rue Albert	18-12-70	11 329	226	11 866 631,50
75013	PARIS	14/16, rue Auguste Perret	01-01-99	695	6	913 931,86
75013	PARIS	21/23, rue Charles Fourier	01-01-99	514	6	888 777,77
75013	PARIS	47, rue Barrault	01-01-99	164	3	251 540,88
75013	PARIS	25, boulevard Arago	01-01-99	482	4	595 313,41
75013	PARIS	101, rue de Tolbiac	01-01-02	1 515	23	2 126 664,00
75013	PARIS	17, avenue de Choisy	01-01-02	11 030	200	22 466 900,00
75013	PARIS	83/85, boulevard Vincent Auriol	01-01-02	3 368	76	6 883 073,00
75014	PARIS	12, rue Léonidas	01-01-02	1 150		2 698 348,00
75014	PARIS	33, rue des Artistes	01-01-02	112	4	205 806,00
75014	PARIS	3/5, rue Broussais	01-01-99	180	1	327 003,14
75014	PARIS	75/77, rue du Père Coërentin	02-09-69			
75014	PARIS	6 et 10, boulevard Jourdan	01-01-99	420		695 929,76
75015	PARIS	22, rue Saint Amand	01-01-02	83	2	251 541,00
75015	PARIS	397 ter, rue de Vaugirard	01-01-99			
75015	PARIS	47/51, rue d'Alleray	16-05-69	391	7	362 828,66
75015	PARIS	6/8, rue Firmin Gillot	03-06-69	7 500		4 268 572,49
75015	PARIS	27, rue Ginoux	07-10-69			
75015	PARIS	25/29, rue du Docteur Finlay	14-10-69	205	2	112 097,28
75015	PARIS	4, rue Firmin Gillot	23-04-70	919	78	555 752,89
75015	PARIS	24, rue du Clos Feuquières	01-01-99	701	4	1 341 551,35
75015	PARIS	45, rue de la Procession	01-01-99	273	6	687 545,07
75015	PARIS	8/10, rue de l'Eglise	01-01-99	112	2	234 771,49
75016	PARIS	49, avenue Kléber	01-01-02	278		853 715,00
75016	PARIS	116/120, rue de la Tour	01-01-02	309		693 643,00
75016	PARIS	38, rue de l'Yvette	01-01-02	207		426 857,00
75016	PARIS	8, rue Bellini / 23, rue Scheffer	01-01-02	716	8	2 149 531,00
75016	PARIS	53, rue Pergolèse	01-01-02	384		1 227 215,00
75016	PARIS	15, rue Alfred de Musset	01-01-02	563		1 257 704,00
75016	PARIS	23, avenue Victor Hugo	01-01-02	261		968 051,00
75016	PARIS	9, rue Newton	01-01-02	468		1 768 409,00
75016	PARIS	7/9, rue de Montévidéo	01-01-99	293		930 701,25
75016	PARIS	23/27, rue Auguste Vacquerie	01-01-99	572	4	2 238 713,82
75016	PARIS	41/45, rue Galilée	25-04-69	423	7	282 030,68
75016	PARIS	99, avenue Mozart	03-10-69	291		99 091,86
75016	PARIS	22, rue Georges Bizet	01-01-99	1 223		2 230 329,12
75016	PARIS	22/24, rue Nicolo	01-01-99	145	2	318 618,45
75016	PARIS	27/29, rue Raffet	01-01-02	258	4	1 044 677,00
75017	PARIS	19, rue de Prony	01-01-02	330		1 646 449,00
75017	PARIS	178, rue de Courcelles	01-01-02	285		1 036 653,00
75017	PARIS	124 bis, avenue de Villiers	01-01-02	258		868 959,00

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
	2 210 511,00		2 210 511,00	2 210 511,00	Ministère de l'équipement	195 412,14	2 497 500,00	2 351 600,00
	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00	Europe 1 Immobilier	118 147,20	1 714 800,00	1 714 800,00
	450 000,00		450 000,00	450 000,00	Le quotidien de Paris	40 338,70	543 700,00	514 200,00
	541 194,00		541 194,00	541 194,00	C & S Conseil	40 766,89	512 800,00	490 600,00
				724 133,00				842 900,00
	533 572,00		533 572,00	533 572,00	Syndex	66 296,26	781 800,00	739 400,00
33 538,95	335 388,00		335 388,00	335 388,00	Avenir Conseils Formation	34 160,00	410 000,00	370 100,00
	358 255,00		358 255,00	358 255,00	Addit - solerim	30 888,94	364 300,00	344 500,00
2 138 643,52	3 114 317,23	48 999,77	3 163 317,00	3 163 317,00	Divers locataires	317 758,31	3 617 500,00	3 192 600,00
548 183,08	919 609,04	25 574,96	945 184,00	945 184,00	Divers locataires	102 251,58	1 081 000,00	1 029 600,00
92 232,06	838 470,00		838 470,00	838 470,00	Vacant	54 539,60	798 500,00	875 200,00
	4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00	Divers locataires	466 330,55	5 187 600,00	4 627 900,00
	387 900,00		387 900,00	387 900,00	Interligne	37 962,50	421 700,00	405 500,00
9 909,17	152 449,00		152 449,00	152 449,00	Milles Ravaud & Lemaire	15 029,07	169 000,00	162 400,00
	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00	Doris Engineering	129 108,84	1 522 500,00	1 456 500,00
	17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00	Divers locataires	1 845 438,82	20 224 100,00	19 214 000,00
	541 194,00		541 194,00	541 194,00	G.E.T Ecole Nat Supérieure	56 381,13	615 800,00	587 400,00
	487 837,00		487 837,00	487 837,00	Divers locataires	59 191,78	607 300,00	590 100,00
64 029,03	533 572,00		533 572,00	533 572,00	Divers locataires	50 838,33	580 800,00	558 200,00
3 101 336,25	4 540 454,98	78 750,02	4 619 205,00	4 619 205,00	Divers locataires	524 312,98	5 942 600,00	5 517 400,00
11 023 588,50	22 890 220,00	545 824,70	23 436 044,70	23 257 989,96	Divers locataires	2 457 453,86	27 536 300,00	25 992 500,00
	54 119,14		968 051,00	968 051,00	Divers locataires	96 773,14	1 054 200,00	1 018 700,00
-179 889,77	708 888,00		708 888,00	708 888,00	Asfored	70 063,03	826 200,00	783 800,00
30 490,12	282 031,00		282 031,00	282 031,00	Divers locataires	28 675,97	321 600,00	306 900,00
83 084,59	678 398,00		678 398,00	678 398,00	Divers locataires	69 361,67	817 900,00	744 100,00
	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00	Divers locataires	220 153,68	2 536 000,00	2 304 000,00
	22 466 900,00		22 466 900,00	22 466 900,00	Divers locataires	2 400 134,95	22 916 400,00	22 538 300,00
	6 883 073,00		6 883 073,00	6 883 073,00	Divers locataires	677 362,65	7 948 100,00	7 585 800,00
	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00	D.A.S.E.S	265 896,48	2 936 300,00	2 764 700,00
	205 806,00		205 806,00	205 806,00	Alrheas	21 591,10	218 300,00	210 800,00
31 251,86	358 255,00		358 255,00	358 255,00	Divers locataires	35 819,64	397 300,00	371 500,00
				670 756,00				709 200,00
170 770,24	866 700,00		866 700,00	866 700,00	Ama associés	86 313,35	987 000,00	933 500,00
	251 541,00		251 541,00	251 541,00	Santeri France	26 451,08	311 900,00	295 000,00
				251 541,00				261 600,00
628 090,34	990 919,00		990 919,00	990 919,00	Divers locataires	98 515,86	1 156 000,00	1 092 400,00
10 234 700,79	14 503 273,28	1 102 988,82	15 606 262,10	14 635 106,00	SR. Téléperformance	1 520 580,73	16 462 300,00	13 179 000,00
				2 149 531,00				1 811 700,00
459 586,72	571 684,00		571 684,00	571 684,00	C.M.P.P	56 602,11	659 200,00	616 100,00
2 043 503,11	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00	Divers locataires	175 716,01	3 107 700,00	2 657 400,00
114 336,65	1 455 888,00		1 455 888,00	1 455 888,00	Aster	163 199,40	1 863 900,00	1 785 800,00
143 301,93	830 847,00		830 847,00	830 847,00	Divers locataires	69 353,80	867 100,00	844 500,00
39 636,51	274 408,00		274 408,00	274 408,00	Avec Pro sitting	26 110,06	297 000,00	285 600,00
	853 715,00		853 715,00	853 715,00	Divers locataires	75 058,94	944 100,00	936 100,00
	693 643,00		693 643,00	693 643,00	B.E.S.V	92 373,06	1 120 800,00	765 500,00
	426 857,00		426 857,00	426 857,00	Voyage Discover Fr.	40 384,62	508 000,00	465 400,00
	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 149 531,00	Divers locataires	233 148,98	3 097 700,00	2 422 400,00
	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00	Bidon Vercken & associés	106 244,98	1 430 500,00	1 358 400,00
	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00	Claude de Corvaye/Safran	105 032,49	1 376 200,00	1 316 600,00
	968 051,00		968 051,00	968 051,00	Apsys France	101 687,25	1 421 200,00	1 106 900,00
	1 768 409,00		1 768 409,00	1 768 409,00	Swissvoice Paris	160 000,00	2 236 200,00	1 978 200,00
197 421,75	1 128 123,00		1 128 123,00	1 128 123,00	Divers locataires	103 867,35	1 200 600,00	1 155 200,00
330 052,18	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00	Asterop	217 164,22	2 823 000,00	2 726 300,00
1 440 643,32	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00	Jetset voyages	155 222,78	1 966 800,00	1 902 600,00
647 908,14	747 000,00		747 000,00	747 000,00	Crédit Lyonnais	62 261,78	809 400,00	781 600,00
109 762,88	2 340 092,00		2 340 092,00	2 340 092,00	Groupe ED	242 437,60	3 049 500,00	2 641 500,00
123 483,55	442 102,00		442 102,00	442 102,00	Divers locataires	43 183,08	541 900,00	515 000,00
	1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00	Buroservices	96 572,94	1 214 762,00	1 152 495,00
	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00	Monceau Carrières	141 900,00	1 912 400,00	1 821 100,00
	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00	IDO concept	99 750,00	1 382 700,00	1 495 200,00
	868 959,00		868 959,00	868 959,00	Palmer International	72 857,05	948 000,00	906 900,00

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (Suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (€)
75017	PARIS	247, boulevard Péreire	23-06-76	274	4	187 739,44
75017	PARIS	109, rue Lemer cier	01-01-02	317	4	525 949,00
75018	PARIS	17 bis, rue Joseph de Maistre	01-01-02	573	10	1 194 819,00
75018	PARIS	8, rue de Boucry	01-01-02	3 000		3 895 072,00
75018	PARIS	6, rue Marx Dormoy	01-01-99	545		813 315,51
75018	PARIS	27, rue Pajol	29-03-78	1 050	15	793 857,76
75020	PARIS	45/47, rue Villiers de l'Isle Adam	09-11-69	325	4	251 540,88
75116	PARIS	5 bis, rue Kepler	01-01-02	532		1 828 800,00
75116	PARIS	16, rue Kepler	01-01-02	115		449 725,00
76000	ROUEN	18, rue de l' Amiral Cécille	01-01-02	903	25	797 300,00
76100	ROUEN SAINT SEVER	22, place Gadeau de Kerville	01-01-02	575	11	602 174,00
76130	MONT SAINT AIGNAN	34, rue Raymond Aron	01-01-02	768	18	678 398,00
77600	BUSSY ST GEORGES	3 bis, la Grand Place	01-01-99	912	24	1 437 970,92
78000	VERSAILLES	24/24 bis, rue A. Joly	09-06-69	192		82 322,47
78100	ST GERMAIN EN LAYE	14/16, rue des Gaudines	01-01-02	1 383	47	1 753 164,00
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18, rue Grange Dame Rose	01-01-02	223	9	516 421,00
78160	MARLY LE ROI	30, avenue de l'Amiral Lemonnier	01-01-02	1 628	37	1 692 300,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1, rue Stephenson	16-01-91	3 147	83	5 806 379,81
78230	LE PECQ	Rue de Paris	01-01-02	675	2	1 036 653,00
78400	CHATOU	57, boulevard de la République	01-01-02	552	18	720 000,00
84000	AVIGNON	355, rue Pierre Seghers	01-01-02	891	14	488 000,00
91000	EVRY	93, boulevard Decauville	01-01-02	1 822	47	860 900,00
91000	EVRY	Saunier D / 9, rue des Bois Sauvage	11-04-01	889	25	947 274,35
91000	EVRY	Rue des Mazières	01-01-02	822	23	600 900,00
91120	VILLEBON /VETTE	23, avenue de la Baltique	01-01-02	2 450	63	1 539 735,00
91300	MASSY	135/139, rue de Paris	01-01-02	1 901	71	3 018 491,00
91940	LES ULIS	128, avenue Champs Lasniers	01-01-02	1 974	67	2 004 705,00
91940	LES ULIS	Rue Terre Neuve - Bâtiment G	01-01-02	988	37	1 051 898,00
92000	NANTERRE	269 à 287, rue de la Garenne	01-01-99	3 351	49	2 901 104,80
92000	NANTERRE	50/64, avenue François Arago	01-01-02	941	19	960 429,00
92100	BOULOGNE	76, rue Thiers	01-01-02	464		2 195 266,00
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	10/14, rue Pierre Grenier	01-01-99	396	11	637 236,89
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	1, avenue Pierre Grenier	29-07-76	186		92 993,90
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	48/49, quai le Gallo	01-01-02	4 990	187	15 938 545,00
92100	BOULOGNE	101/103, boulevard Jean Jaurès	01-01-02	830	24	2 705 970,00
92130	ISSY LES MOULINEAUX	31/35, rue Ernest Renan	01-01-02	180	2	358 255,00
92130	ISSY LES MOULINEAUX	9, rue de la Gare	01-01-02	433	6	792 735,00
92130	ISSY LES MOULINEAUX	6/8, rue du 4 Septembre	01-01-02	1 883	58	3 856 960,00
92140	CLAMART	321/323, avenue du Général de Gaulle	01-01-99	460		427 619,49
92200	NEUILLY SUR SEINE	7, rue des Huissiers	01-01-99	148		293 464,36
92200	NEUILLY SUR SEINE	35/37, avenue Sainte Foy	01-01-99	476	2	947 470,64
92200	NEUILLY SUR SEINE	14, rue des Poissonniers	01-01-99	98	3	192 848,01
92213	SAIN T CLOUD	4/6, rue d'Orléans	01-01-02	1 802	86	1 648 000,00
92300	LEVALLOIS PERRET	53, place Collange	01-01-02	375	5	693 643,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	138/140, rue Jules Guesde	01-01-02	915	19	2 919 399,00
92300	LEVALLOIS PERRET	90, rue Anatole France	01-01-99	234	1	368 926,62
92310	SEVRES	143, Grande Rue	01-01-02	566		396 367,00
92500	RUEIL MALMAISON	2 bis, avenue du Centre	01-01-02	951	7	891 827,00
92504	RUEIL MALMAISON	65, avenue du Mont Valérien	01-01-99	591	2	661 056,27
92800	PUTEAUX	1-3, rue Bellini	01-01-02	2 153	45	6 349 502,00
92800	PUTEAUX	5, rue Bellini	01-01-02	573	10	1 059 382,00
92800	PUTEAUX	25, rue Auguste Blanche	01-01-02	2 295	35	6 349 502,00
93000	BOBIGNY	8/22, chemin Vert	01-01-02			
93100	MONTREUIL	46/48, rue de Lagny	01-01-02	2 219	55	2 410 000,00
93170	BAGNOLET	21/39, rue Jules Ferry	01-01-99			
93214	LA PLAINE SAINT DENIS	36 Rue de la montjoie	16-09-05	6 231	126	18 726 551,90
93400	SAINT OUEN	9/11, avenue Michelet	01-01-02	3 546	87	2 690 400,00
93500	PANTIN	14, rue Scandicci	01-01-02	1 043	20	693 643,00
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137, avenue du Maréchal Joffre	01-01-02	502	5	747 000,00
94120	FONTENAY SOUS BOIS	14 Avenue des Olympiades	24-10-05	2 668	42	6 994 200,00
94160	SAIN T MANDE	5, avenue du Général de Gaulle	01-01-99	624	3	1 006 163,51

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
549 307,00	737 046,44	70 933,56	807 980,00	807 980,00	Altran technologies	74 476,14	1 003 700,00	949 300,00
	525 949,00		525 949,00	525 949,00	Divers locataires	53 956,70	577 600,00	545 500,00
	1 194 819,00		1 194 819,00	1 194 819,00	Divers locataires	152 954,37	1 376 100,00	1 359 600,00
	3 895 072,00		3 895 072,00	3 895 072,00	Services fiscaux Paris N	403 917,92	4 311 200,00	4 272 400,00
-127 294,51	686 021,00		686 021,00	686 021,00	PYC Edition Pub.Yves	82 162,00	796 400,00	775 500,00
870 643,38	1 664 501,14	4 815,86	1 669 317,00	1 669 317,00	Divers locataires	168 029,92	1 872 500,00	1 787 500,00
205 806,12	457 347,00		457 347,00	457 347,00	Divers locataires	60 388,83	599 700,00	564 400,00
	1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00	Divers locataires	167 927,82	2 104 600,00	2 165 800,00
	449 725,00		449 725,00	449 725,00	Stock House	43 475,39	540 600,00	518 800,00
	797 300,00		797 300,00	797 300,00	Divers locataires	100 658,35	945 800,00	896 400,00
	602 174,00		602 174,00	602 174,00	Divers locataires	74 915,66	603 100,00	579 900,00
	678 398,00		678 398,00	678 398,00	Divers locataires	80 639,61	775 800,00	756 500,00
-12 191,92	1 425 779,00		1 425 779,00	1 425 779,00	Divers locataires	123 876,93	843 015,00	845 122,00
161 595,53	243 918,00		243 918,00	243 918,00	Divers locataires	32 199,41	328 400,00	311 200,00
	1 753 164,00		1 753 164,00	1 753 164,00	Divers locataires	214 622,46	2 027 000,00	1 909 300,00
	516 421,00		516 421,00	516 421,00	C.N.I.M	46 374,20	482 850,00	473 050,00
	1 692 300,00		1 692 300,00	1 692 300,00	Divers locataires	199 551,31	1 925 100,00	1 825 000,00
-303 017,81	5 503 362,00	157 616,20	5 660 978,20	5 503 362,00	Divers locataires	660 692,53	6 743 900,00	5 701 800,00
	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00	ADP GSI France	94 534,00	959 000,00	1 081 100,00
	720 000,00		720 000,00	720 000,00	Terrailon	76 364,26	800 500,00	759 400,00
	488 000,00		488 000,00	488 000,00	Divers locataires	53 826,16	500 300,00	485 300,00
	860 900,00		860 900,00	860 900,00	Divers locataires	133 641,61	814 900,00	780 200,00
-47 825,35	899 449,00		899 449,00	899 449,00	Saunier Duval Electricité	102 130,68	963 500,00	940 500,00
	600 900,00	143 251,83	744 151,83	605 510,51	Divers locataires	113 059,34	819 600,00	703 100,00
	1 539 735,00		1 539 735,00	1 539 735,00	Divers locataires	189 783,35	1 705 100,00	1 610 200,00
	3 018 491,00		3 018 491,00	3 018 491,00	Agilent technologies France	374 970,01	3 459 500,00	3 289 100,00
	2 004 705,00		2 004 705,00	2 004 705,00	Divers locataires	191 514,03	1 401 700,00	1 708 900,00
	1 051 898,00	29 172,30	1 081 070,30	1 051 898,00	Divers locataires	128 927,02	1 122 200,00	1 128 100,00
1 611 595,20	4 512 700,00		4 512 700,00	4 512 700,00	Divers locataires	464 203,97	4 298 600,00	4 567 900,00
	960 429,00	2 602,74	963 031,74	960 429,00	RPA Process Technologies	100 723,78	1 117 900,00	1 060 600,00
	2 195 266,00		2 195 266,00	2 195 266,00	Itway France	111 720,00	1 504 700,00	1 641 500,00
83 563,11	720 800,00		720 800,00	720 800,00	Divers locataires	79 611,09	878 400,00	814 100,00
211 904,10	304 898,00		304 898,00	304 898,00	Divers locataires	31 081,29	332 700,00	321 300,00
	15 938 545,00		15 938 545,00	15 938 545,00	Vacant	584 550,00	15 888 000,00	15 888 000,00
	2 705 970,00	13 040,22	2 719 010,22	2 705 970,00	Septime	265 656,27	3 024 500,00	2 844 500,00
	358 255,00		358 255,00	358 255,00	Erige Sécurité	43 602,97	440 900,00	429 700,00
	792 735,00		792 735,00	792 735,00	Divers locataires	80 250,04	867 700,00	852 100,00
	3 856 960,00		3 856 960,00	3 856 960,00	Divers locataires	370 638,09	4 098 100,00	3 917 400,00
-244 680,49	182 939,00		182 939,00	182 939,00	EFC Streak X	32 641,48	279 900,00	264 800,00
34 300,64	327 765,00		327 765,00	327 765,00	Marte	31 608,06	372 700,00	356 600,00
134 917,36	1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00	Divers locataires	124 130,00	1 232 600,00	1 348 200,00
67 651,99	260 500,00		260 500,00	260 500,00	Batilat	39 840,93	431 100,00	412 400,00
	1 648 000,00		1 648 000,00	1 648 000,00	Divers locataires	223 424,72	1 991 100,00	1 638 500,00
	693 643,00	432,53	694 075,53	693 643,00	Divers locataires	75 356,31	793 200,00	756 100,00
	2 919 399,00	2 061,35	2 921 460,35	2 919 399,00	Société Générale	308 231,91	3 421 000,00	3 235 400,00
58 073,38	427 000,00		427 000,00	427 000,00	Divers locataires	41 513,38	489 500,00	413 400,00
	396 367,00		396 367,00	396 367,00	Novasol	51 500,00	422 500,00	400 400,00
	891 827,00		891 827,00	891 827,00	Sites	138 003,33	1 202 500,00	1 140 900,00
17 340,73	678 397,00		678 397,00	678 397,00	IGA Industrie	68 824,84	721 400,00	690 200,00
	6 349 502,00		6 349 502,00	6 349 502,00	Divers locataires	766 533,55	8 435 500,00	7 748 000,00
	1 059 382,00		1 059 382,00	1 059 382,00	Vacant	175 865,00	1 213 669,00	1 111 349,00
	6 349 502,00	5 147,19	6 354 649,19	6 354 649,19	Oberthur Card Syst.	665 420,13	7 385 300,00	7 006 500,00
				731 755,00				479 200,00
	2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00	Divers locataires	327 829,64	2 706 400,00	2 575 200,00
				458 723,16				372 500,00
	18 726 551,90		18 726 551,90	18 726 551,90	Vacant	1 183 890,00	17 077 700,00	17 666 600,00
	2 690 400,00		2 690 400,00	2 690 400,00	Divers locataires	335 361,87	2 904 400,00	2 754 100,00
	693 643,00		693 643,00	693 643,00	Vacant	96 063,00	679 200,00	679 200,00
	747 000,00		747 000,00	747 000,00	Divers locataires	91 524,68	710 200,00	714 400,00
	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00	Genesis I	511 143,15	6 996 000,00	
53 357,49	1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00	Laubeuf S.A	104 772,08	1 198 100,00	1 136 600,00

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
<b>BUREAUX (Suite)</b>						
94250	GENTILLY	89/93, avenue Paul Vaillant Couturier	01-01-02	2 716	35	2 813 400,00
94250	GENTILLY	7, avenue Gallieni	01-01-02	3 560	63	8 628 614,00
94300	VINCENNES	8, rue Charles Pathé	01-01-02	510	24	1 029 031,00
94320	THIAIS	Tour Europa Belle Epine	10-04-75	2 188	26	920 503,78
94400	VITRY SUR SEINE	40/62, rue du Général de Joinville	01-01-02	2 550	65	1 456 884,58
95003	CERGY PONTOISE	Centre Commercial des 3 Fontaines	01-01-02	1 478		846 092,00
95800	CERGY SAINT CHRISTOPHE	15, rue des Pas Perdus / 14, rue de la Bastide	01-01-02			
95800	CERGY SAINT CHRISTOPHE	15, rue des Pas Perdus / 14, rue de la Bastide	01-01-02			
95800	CERGY SAINT CHRISTOPHE	15, rue des Pas Perdus / 14, rue de la Bastide	01-01-02			
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>327 671</b>	<b>7 281</b>	<b>441 095 758,36</b>

<b>LOCAUX D'ACTIVITES</b>						
30900	NIMES	32, rue Robert Mallet	01-01-02	729	17	541 400,00
33700	MERIGNAC	73, avenue du château d'eau	01-01-02	2 028	18	470 000,00
34000	MONTPELLIER	53, plan Marguerite	01-01-02	1 682	62	1 408 400,00
34000	MONTPELLIER	Rue Montels l'Eglise	01-01-02	631	20	480 000,00
42100	ST ETIENNE	33, cours Fauriel	01-01-02	345		260 000,00
54320	MAXEVILLE	19, rue Blaise Pascal	01-01-02	1 770	30	861 337,00
59175	TEMPLEMARS (NORD)	Place de Gutenberg	01-01-02	1 700	20	533 572,00
67200	ECKBOLSHEIM	Rue Ettore Bugatti	01-01-02	2 265	69	1 501 300,00
69340	FRANCHEVILLE	1, avenue du Chater	01-01-02	656	14	460 000,00
69760	LIMONEST	Allée des Hêtres Zac du sans souci	30-03-04	1 847	65	2 190 000,00
75014	PARIS	18 bis/20, rue d'Alésia	01-01-02	1 091		1 364 419,00
75015	PARIS	15, rue Leriche	01-01-02	720		586 929,00
76130	MONT SAINT AIGNAN	3, rue Jacques Monod	01-01-02	753	27	739 378,00
91940	LES ULIS COURTABOEUF	Mini-parc du verger - Avenue de Laponie	01-01-02	2 706	83	2 200 000,00
92100	NEUILLY	24, boulevard du Château	01-01-02	3 723		4 901 236,00
92120	MONTROUGE	95/97, avenue Verdier	01-01-99			
94120	FONTENAY SOUS BOIS	3, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	01-01-02	1 023	18	1 006 700,00
94150	RUNGIS	8, route Latérale 7	01-01-02	3 162		914 694,00
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE</b>				<b>26 831</b>	<b>443</b>	<b>20 419 365,00</b>

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
	2 813 400,00		2 813 400,00	2 813 400,00	Divers locataires	271 726,14	2 871 600,00	2 793 100,00
	8 628 614,00	600 092,49	9 228 706,49	9 228 706,49	Sada	648 088,96	7 394 900,00	7 311 300,00
	1 029 031,00		1 029 031,00	1 029 031,00	Divers locataires	95 252,90	1 130 100,00	1 075 800,00
403 496,22	1 324 000,00		1 324 000,00	1 324 000,00	Divers locataires	201 391,99	1 340 700,00	1 374 700,00
	1 456 884,58		1 456 884,58	1 455 888,00	Divers locataires	212 293,67	1 449 700,00	1 514 500,00
	846 092,00		846 092,00	846 092,00	Divers locataires	120 191,55	832 000,00	797 700,00
				658 900,00				506 400,00
				602 174,00				479 400,00
				541 500,00				463 000,00
<b>38 646 833,38</b>	<b>479 742 591,74</b>	<b>5 414 940,31</b>	<b>485 157 532,05</b>	<b>487 048 426,30</b>		<b>49 132 442,44</b>	<b>527 774 777,00</b>	<b>505 192 546,00</b>

	541 400,00		541 400,00	541 400,00	Divers locataires	42 270,34	512 300,00	529 500,00
	470 000,00		470 000,00	470 000,00	Divers locataires	66 425,26	454 300,00	546 200,00
	1 408 400,00		1 408 400,00	1 408 400,00	Divers locataires	92 691,03	1 305 700,00	1 297 300,00
	480 000,00		480 000,00	480 000,00	Divers locataires	52 755,07	513 100,00	491 100,00
	260 000,00		260 000,00	260 000,00	Divers locataires	31 718,77	285 000,00	271 700,00
	861 337,00		861 337,00	861 337,00	Divers locataires	105 485,52	947 800,00	901 500,00
	533 572,00		533 572,00	533 572,00	Labonord	65 422,11	617 200,00	583 700,00
	1 501 300,00		1 501 300,00	1 501 300,00	Divers locataires	156 474,00	1 418 400,00	1 603 500,00
	460 000,00		460 000,00	460 000,00	Divers locataires	49 978,90	443 600,00	480 700,00
	2 190 000,00		2 190 000,00	2 190 000,00	Vacant	184 691,00	2 164 900,00	2 066 000,00
	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00	Rés.Le Montsouris	146 188,80	1 552 200,00	1 498 500,00
	586 929,00		586 929,00	586 929,00	Sifec	54 133,03	680 900,00	612 900,00
	739 378,00		739 378,00	739 378,00	Divers locataires	85 402,29	805 700,00	766 100,00
	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00	Divers locataires	262 558,35	2 349 100,00	2 283 800,00
	4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00	Climarep	453 139,34	5 699 900,00	5 407 400,00
				1 920 817,00				1 251 800,00
	1 006 700,00		1 006 700,00	1 006 700,00	SMD	108 141,06	1 084 400,00	1 046 900,00
	914 694,00	-203 265,71	711 428,29	762 244,62	VDO France SAS	204 424,53	895 700,00	828 200,00
	<b>20 419 365,00</b>	<b>-203 265,71</b>	<b>20 216 099,29</b>	<b>22 187 732,62</b>		<b>2 161 899,40</b>	<b>21 730 200,00</b>	<b>22 466 800,00</b>

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

COMMERCES			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
06600	ANTIBES	Le Cap d'Ambre	01-01-99	2 011	100	1 509 245,27
13006	MARSEILLE	154, rue de Rome	01-01-99	194		251 540,88
21300	CHENOVE	5, rue Jean Moulin	01-01-02	1 200	20	777 490,00
28110	DREUX	Avenue du Président Kennedy	01-01-99	5 047	265	1 422 389,42
31000	TOULOUSE	23, boulevard des Minimes	01-01-02	170		114 337,00
34000	MONTPELLIER	14, boulevard du Jeu de Paume	01-01-02	334		381 123,00
38000	GRENOBLE	32, boulevard du Maréchal Leclerc	01-01-02	874		636 100,00
45400	SARAN	Route Nationale 20	01-01-02	1 205	30	647 908,00
51100	REIMS	Rue de Chanzy / 6, rue Rockefeller	01-01-02	1 712	15	937 561,00
51350	REIMS CORMONTREUIL	Chemin de la Sentelle	01-01-02	1 468	26	1 110 000,00
55100	HAUDAINVILLE	Boulevard de l'Europe	18-07-00	1 744	90	1 147 191,60
59000	LILLE	78 bis, rue de l'Hôpital Militaire	01-01-02	644		274 408,00
69000	LYON	151, avenue Maréchal de Saxe	01-01-02	249		227 840,60
75001	PARIS	12, rue de la Grande Truanderie	01-01-02	130		213 429,00
75001	PARIS	51, rue St Honoré	01-01-02	115		266 786,00
75001	PARIS	51 à 55, rue Saint-Denis	13-09-84	468		1 076 861,75
75004	PARIS	23, rue du Temple	01-01-02	261		571 684,00
75004	PARIS	17, place des Vosges	01-01-99	68		159 309,22
75005	PARIS	81, rue Monge	01-01-02	75		320 000,00
75006	PARIS	17, rue Mayet	01-01-02	656		830 847,00
75006	PARIS	89 à 93, boulevard Raspail	01-01-02	155	4	1 554 980,00
75006	PARIS	95, rue de Seine	01-01-02	95		500 000,00
75006	PARIS	46, rue de Seine	01-01-99	80		234 771,49
75008	PARIS	39/41, rue d'Artois	07-03-69	671	4	673 062,41
75011	PARIS	16/18, rue des Taillandiers	25-04-69	207		60 979,61
75012	PARIS	24, rue Beccaria	01-01-02	697		266 786,00
75015	PARIS	405, rue de Vaugirard	01-01-02	818		1 090 010,00
75015	PARIS	17, rue André Lefebvre	01-01-02	208		708 888,00
75015	PARIS	106/108, rue de Lourmel	01-01-99	87	2	218 002,09
75016	PARIS	3, rue de Bassano	01-01-02	224	1	820 000,00
75020	PARIS	20, boulevard de Charonne	01-01-02	8 305		7 713 920,00
75020	PARIS	5, rue de Lagny	01-01-02	1 091	12	975 674,00
78000	VERSAILLES	41/43, rue des Etats Généraux	01-01-02	705	12	929 939,00
78620	L'ETANG LA VILLE	2, place de l'Eglise	01-01-02	902		686 021,00
83160	LA VALETTE DU VAR	Avenue de l'Université	01-01-02	15 972		3 936 200,00
86100	CHATELLERAUT	9004, rue Nungesser	01-01-02	525	36	343 010,00
91100	VILLABE	Plaine des Brettes	01-01-02	1 200	31	1 181 480,00
91120	VILLEBON SUR YVETTE	35, avenue du Général de Gaulle	01-01-99	2 036	91	1 802 709,63
91380	CHILLY MAZARIN	82, rue de Gravigny	01-01-02	1 510		754 623,00
91700	STE GENEVIEVE DES BOIS	7 bis, avenue de l'Hurepoix	01-01-02	980		861 337,00
93200	SAINT DENIS	73, rue de la République	01-01-02	2 736		1 204 900,00
93250	VILLEMOMBLE	12, avenue du Général Leclerc	01-01-99	571	4	318 618,45
94120	FONTENAY SOUS BOIS	41, rue Pierre Semard	01-01-02	441		602 174,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>58 841</b>	<b>743</b>	<b>40 314 137,42</b>

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
129 581,73	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00	Sandimo	196 041,01	2 054 900,00	1 769 300,00
22 867,12	274 408,00		274 408,00	274 408,00	Farstol	27 500,42	305 200,00	292 000,00
	777 490,00		777 490,00	777 490,00	Société Stévano	95 773,44	903 500,00	857 200,00
-240 909,42	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00	Divers locataires	197 988,71	1 556 500,00	1 256 400,00
	114 337,00		114 337,00	114 337,00	OC Résidences	13 361,32	126 000,00	120 600,00
	381 123,00		381 123,00	381 123,00	Divers locataires	41 197,27	449 900,00	416 100,00
	636 100,00		636 100,00	636 100,00	Divers locataires	80 734,22	791 800,00	709 900,00
	647 908,00		647 908,00	647 908,00	Pier Import Europe	79 684,82	884 400,00	713 200,00
	937 561,00		937 561,00	937 561,00	Divers locataires	89 228,24	968 700,00	940 300,00
	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00	Vetir (Eram)	134 099,05	1 355 800,00	1 154 500,00
-41 936,60	1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00	Divers locataires	145 120,14	1 369 100,00	1 136 900,00
	274 408,00		274 408,00	274 408,00	Crédit Agricole Mutuel Nord	32 636,48	330 000,00	284 000,00
	227 840,60		227 840,60	227 840,60	Fitness boutique France	29 000,00	273 600,00	245 900,00
	213 429,00		213 429,00	213 429,00	Madame Cesselin "Iglaine"	21 900,14	251 200,00	232 500,00
	266 786,00		266 786,00	266 786,00	DB Eyes	26 556,57	313 200,00	278 800,00
325 669,25	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00	Divers locataires	157 917,59	2 124 200,00	1 580 400,00
	571 684,00		571 684,00	571 684,00	Treja - Bateau blanc	64 743,99	763 500,00	629 900,00
16 006,78	175 316,00		175 316,00	175 316,00	Galerie de la Place	21 147,13	285 000,00	222 000,00
	320 000,00		320 000,00	320 000,00	Bazar Monge	37 304,47	452 600,00	385 700,00
	830 847,00		830 847,00	830 847,00	Vacant	111 700,00	1 031 400,00	1 031 400,00
	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00	Divers locataires	149 866,35	2 019 800,00	1 685 700,00
	500 000,00		500 000,00	500 000,00	Art événement	28 470,58	377 000,00	292 800,00
24 391,51	259 163,00		259 163,00	259 163,00	Sait Les Olivades	54 034,28	728 200,00	573 700,00
1 423 111,59	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00	Divers locataires	190 171,24	2 397 100,00	2 282 900,00
137 204,39	198 184,00		198 184,00	198 184,00	Cyber Production	24 000,00	251 600,00	217 800,00
	266 786,00		266 786,00	266 786,00	Alimentation Beccaria 2	37 755,07	356 200,00	337 900,00
	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00	Supermarché de Vaugirard	130 663,10	1 540 800,00	1 253 000,00
	708 888,00		708 888,00	708 888,00	Divers locataires	71 895,57	815 500,00	781 800,00
10 671,91	228 674,00		228 674,00	228 674,00	Xavier Rousseau et associés	22 665,52	260 800,00	246 600,00
	820 000,00		820 000,00	820 000,00	Somarep	60 276,24	766 900,00	756 700,00
	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00	Monoprix SA	1 125 000,00	10 758 000,00	8 343 800,00
	975 674,00		975 674,00	975 674,00	Divers locataires	118 228,66	1 136 500,00	1 079 600,00
	929 939,00		929 939,00	929 939,00	ED Région IDF Ouest	115 708,18	994 300,00	977 700,00
	686 021,00		686 021,00	686 021,00	Sadev - Prodim	78 836,00	929 700,00	743 700,00
	3 936 200,00		3 936 200,00	3 936 200,00	Divers locataires	483 249,68	2 015 300,00	2 005 500,00
	343 010,00		343 010,00	343 010,00	Casa France	43 037,55	435 100,00	360 200,00
	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00	La Halle	152 657,39	1 440 200,00	1 297 200,00
133 393,37	1 936 103,00		1 936 103,00	1 936 103,00	Divers locataires	187 802,13	1 812 330,00	1 901 600,00
	754 623,00		754 623,00	754 623,00	Super marché 91	92 927,86	1 031 400,00	924 100,00
	861 337,00		861 337,00	861 337,00	Go Sport	103 436,93	1 219 800,00	1 018 800,00
	1 204 900,00		1 204 900,00	1 204 900,00	Divers locataires	178 813,88	1 049 900,00	1 071 300,00
32 014,55	350 633,00		350 633,00	350 633,00	JPMA Distribution	35 752,85	382 800,00	369 600,00
	602 174,00		602 174,00	602 174,00	Picard	60 915,45	636 100,00	645 000,00
<b>1 972 066,18</b>	<b>42 286 203,60</b>		<b>42 286 203,60</b>	<b>42 286 203,60</b>		<b>5 149 799,52</b>	<b>49 945 830,00</b>	<b>43 424 000,00</b>

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
<b>ENTREPOTS</b>						
54000	LUDRES	646, rue Pierre et Marie Curie	01-01-99	732		293 464,36
69100	VILLEURBANNE	229/231, cours Emile Zola	01-01-99	538	3	268 310,27
78190	TRAPPES	26, avenue des Frères Lumière	01-01-02	8 544	101	2 058 061,00
78190	MONTIGNY LE BRETONNEUX	23, avenue des 3 Peuples / Z.I.	01-01-02	666	8	358 252,00
91000	MORANGIS	27/29, avenue Gustave Eiffel	01-01-02	2 686		1 059 521,00
91000	VILLEJUST	Avenue de l'Océanie	01-01-02	1 372		564 061,00
92100	BOULOGNE	29, rue des Peupliers	29-09-69	458		70 126,55
92110	CLICHY LA GARENNE	15, rue Fournier	01-01-02	2 522	6	1 082 388,00
92160	ANTONY	3, avenue des Frères Lumière	01-01-99	4 073	15	1 234 074,90
94430	CHENNEVIERES	20, rue Gay Lussac	01-01-99			
95000	ST OVEN L'AUMONE	PMI- rue du Limousin	01-01-02			
95300	PONTOISE	Les Louvrais	01-01-02	2 881	155	952 806,00
<b>TOTAL ENTREPOTS</b>				<b>24 472</b>	<b>288</b>	<b>7 941 065,08</b>

<b>AUTRES</b>						
75008	PARIS	70, avenue des Champs Elysées	01-01-02		4	182 939,00
75008	PARIS	87, rue de la Boétie	01-01-02		5	190 561,00
75018	PARIS	8 ter, rue de Boucry	01-01-02		20	114 337,00
<b>TOTAL AUTRES</b>					<b>29</b>	<b>487 837,00</b>

<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>						
83160*	LA VALETTE DU VAR	Avenue de l'Université				8 000,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>						<b>8 000,00</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>437 815</b>	<b>8 784</b>	<b>510 266 162,86</b>
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------

\* Honoraires pour restructuration de l'immeuble.

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 31-12-2005 (I + II + III)	Valeur comptable 31-12-2004	Locataire(s)	Valeurs locatives	Valeur d'expertise HD 31-12-2005	Valeur d'expertise HD 31-12-2004
19 056,64	312 521,00		312 521,00	312 521,00	Bofrost Distribution GmbH	41 724,00	336 200,00	317 900,00
23 689,73	292 000,00		292 000,00	292 000,00	D.P.P	34 933,22	311 600,00	301 000,00
	2 058 061,00		2 058 061,00	2 058 061,00	Divers Locataires	358 658,05	1 480 100,00	1 465 000,00
	358 252,00		358 252,00	358 252,00	Faral France	51 224,72	402 700,00	382 100,00
	1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00	Facom	126 063,76	1 081 200,00	1 034 300,00
	564 061,00		564 061,00	564 061,00	Burton SA	77 673,19	637 200,00	609 600,00
181 414,45	251 541,00		251 541,00	251 541,00	Airsavings	28 994,08	272 500,00	263 200,00
	1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00	Divers Locataires	175 337,22	1 503 700,00	1 435 200,00
186 015,10	1 420 090,00		1 420 090,00	1 420 090,00	Divers Locataires	226 375,02	1 684 400,00	1 623 400,00
				1 272 949,00				1 245 700,00
				251 541,00				267 900,00
	952 806,00		952 806,00	952 806,00	SNC ED région IDF Ouest	167 706,75	1 278 600,00	1 130 000,00
410 175,92	8 351 241,00		8 351 241,00	9 875 731,00		1 288 690,01	8 988 200,00	10 075 300,00

	182 939,00	-10 829,68	172 109,32	174 816,72	Asahi Broadcasting corp	6 683,90	192 000,00	184 000,00
	190 561,00		190 561,00	190 561,00	Divers locataires	4 909,31	210 000,00	200 000,00
	114 337,00		114 337,00	114 337,00	Services Fiscaux Paris Nord	13 750,17	129 700,00	129 700,00
	487 837,00	-10 829,68	477 007,32	479 714,72		25 343,38	531 700,00	513 700,00

	8 000,00		8 000,00	8 000,00				
	8 000,00		8 000,00	8 000,00				

41 029 075,48	551 295 238,34	5 200 844,92	556 496 083,26	561 885 808,24		57 758 174,75	608 970 707,00	581 672 346,00
---------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--	---------------	----------------	----------------

## > RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société civile à capital fixe EPARGNE FONCIERE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de mes appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Féau Entreprises, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 26 juin 2002. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon 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 en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur le point exposé dans la note 3 de l'annexe concernant :

- le changement de méthode comptable et de présentation des comptes concernant les charges à étaler pris en application du règlement CRC n° 2004-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs.

### 2- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9, 1<sup>er</sup> alinéa du Code de commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

- dans le cadre de mon appréciation des principes comptables suivis par la société, j'ai notamment été conduit à examiner la régularité du changement de méthode comptable décrit dans la note 3 de l'annexe et la présentation qui en a été faite afin de permettre la comparabilité des comptes ;
- mes appréciations ont également porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations que j'ai portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit qui porte sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de mon opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 15 mars 2006

Eric MARTIN,

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris.

## > RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs,

L'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier prévoit que toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout autre associé de cette dernière, doit être approuvée par l'Assemblée générale des associés, après rapport du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes. Dans ce cadre, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

### CONVENTIONS NOUVELLES CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

J'ai été avisé des conventions conclues au cours de l'exercice et visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de ces conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et

leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes légaux, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### • Avenant n° 2 à la convention de prestations de services en date du 21 mars 2002

Par avenant n° 2 à la convention de prestations de services avec la société Union Française de Gestion – UFG en date du 21 mars 2002, signé le 12 décembre 2005, la rémunération forfaitaire prévue à l'article 3.4 de la convention au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives est portée de 76,20 euros à 180 euros hors taxe par immeuble au cas particulier de la réglementation de

l'amiante visée aux articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique.

Administrateurs communs :

- Monsieur André Camo, Président-Directeur Général de la Société de gestion UFG Immobilier, est Président-Directeur Général de la société Union Française de Gestion - "UFG" ;
- Monsieur Jean Marc COLY Directeur Général délégué de la Société de gestion est représentant permanent de la société Union Française de Gestion - "UFG" au conseil de la Société de Gestion, et gérant de la société UFG Courtage ;
- Monsieur André Cormier et la société CMNE France, représentée par Monsieur Eric Charpentier, sont administrateurs des sociétés UFG Immobilier et Union Française de Gestion - "UFG" ;
- La société Union Française de Gestion - "UFG", est administrateur de la Société de gestion.

### CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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

#### • Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre Société de Gestion, UFG immobilier, votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation de la trésorerie disponible résultant de l'activité économique de chacun de ses membres, en vue de procéder à leurs placements auprès d'établissements financiers, dans des valeurs facilement réalisables en vue d'optimiser ainsi leurs revenus financiers. Un arrêté comptable est établi trimestriellement par l'administrateur unique en vue de répartir et de distribuer à titre d'acompte, entre les membres du groupement, tout ou partie du résultat comptable couru au cours de la période. En application du règlement intérieur du Groupement, la répartition du résultat s'effectue au prorata des nombres créditeurs acquis par chacun des membres, rapportés à l'ensemble.

Les sommes mises à disposition du Groupement par votre SCPI dans le cadre du placement de ses disponibilités s'élèvent ainsi au 31 décembre 2005 à 42 769 545 euros.

La société UFG Immobilier est Administrateur unique du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS et ne perçoit aucune rémunération au titre de cette prestation.

#### • Convention de prestations de services avec la société Union Française de Gestion

En application d'une convention de prestations de services en date du 21 mars 2002, qui a pris effet depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la société Union Française de Gestion - "UFG" assure diverses missions dans les domaines suivants : reddition de charges, faisabilité de travaux, mise en conformité des immeubles avec la législation, transaction immobilière, rédaction des baux et arbitrage du patrimoine.

Au titre de la réalisation de ces prestations, la société Union Française de Gestion - "UFG" a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

Prestation	Modalités financières	Euros H.T. versés / <reçus>
Reddition de charges	Prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m <sup>2</sup> , indexé à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2005, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables.	257 263 € HT
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	65 379 € HT
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Rémunération fixée spécifiquement par les parties suivant la nature des prestations.	37 221 € HT
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire fixé au plus égal à 12 % HT du loyer annuel HT et hors charges, stipulé au bail, refacturé au locataire par la SCPI.	0 € HT
Prestations de rédaction d'actes	Honoraire au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire par la SCPI.	77 132 € HT
Prestations d'arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	376 501 € HT

#### • Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts conclue entre la société UFG immobilier et la société UFG courtage

Dans le cadre de la mise en œuvre des règles régissant le marché des parts, votre Société de gestion UFG Immobilier, a délégué à la société UFG Courtage, par convention en date du 4 décembre 2002 et pour une durée initiale de deux ans, certaines de ses attributions relatives au traitement et à l'animation du marché des parts de votre SCPI.

En rémunération des prestations réalisées, qui concernent la réception et la gestion des ordres d'achat et de vente et leur confrontation en vue de l'établissement par la société UFG Immobilier du prix d'exécution, la société UFG Courtage perçoit du vendeur la commission de cession visée à l'article 422-11 du règlement général de l'AMF, s'élevant à 6,25 % du prix de la part, qui est incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en application de l'article 16 des statuts, la société UFG Immobilier, société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- pour l'administration de la société, l'information des associés, l'organisation, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, et pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers, le paiement et récupération des charges et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion égale à 10 % des produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et de produits financiers nets.
- Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 5 331 558 euros hors taxes.
- pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 50 euros hors taxes (montant indexé annuellement) pour frais de dossier.
  - pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, une commission de cession, directement versée à la société UFG Courtage en application de la convention de délégation du 4 décembre 2002, à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25 % HT du prix de cession.

Paris, le 15 mars 2006

Eric MARTIN,  
Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris.

