



PF

▲
OPPORTUNITÉ

RAPPORT ANNUEL 2002

La Participation Foncière Opportunité



MESSAGE DU PRÉSIDENT

Eric Cosserat

Président Directeur
Général
de la COFRAG,
Président
du Directoire du GPD.

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

PF OPPORTUNITE poursuit son développement et vient de clôturer avec succès sa 4^e augmentation de capital.

Tous les critères de performances sont en progression en 2002 :

- augmentation de la valeur du patrimoine de 2,4 %,
- augmentation du dividende de 5,2 %,
- augmentation du rendement offert à 7 %.

Ces résultats ont permis une revalorisation de la valeur de la part de 1,5 % lors de l'ouverture de la 5^e augmentation de capital.

Nos objectifs pour 2003 sont de poursuivre le développement de PF OPPORTUNITE et d'assurer la pérennité du rendement. Dans une conjoncture économique plus difficile, PF OPPORTUNITE recèle des potentiels importants pour atteindre les objectifs fixés.

Dans un marché en plein ralentissement économique, la stratégie de PF OPPORTUNITE reste plus que jamais d'actualité : investir dans des immeubles ciblés offrant une sécurité locative et situés dans des secteurs géographiques porteurs en termes de création de valeur.

La COFRAG poursuit sa politique d'amélioration continue de sa gestion. La certification du label ISO 9002, renouvelée cette année, confirme sa politique qualité entièrement centrée sur la performance et la satisfaction de ses clients.

Les perspectives restent favorables dans un environnement économique dégradé où l'immobilier retrouve la faveur des investisseurs. L'évolution réglementaire actuelle contribue à la modernisation du produit SCPI. La COFRAG continue de militer pour poursuivre cette amélioration, notamment sur le plan fiscal afin que les SCPI soient plus compétitives sur le marché de l'épargne, et assurer ainsi le développement durable de PF OPPORTUNITE.

SOMMAIRE

▲ Message du Président P. 1	▲ Rapports du Commissaire aux Comptes P. 19
▲ La conjoncture économique et PF P. 3	▲ Documents de synthèse P. 22
▲ Rapport de Gestion P. 7	▲ <i>Annexe</i> P. 25
▲ Rapport du Conseil de Surveillance P. 17	▲ Composition du Patrimoine P. 30
	▲ Projet de Résolutions P. 31

SOCIÉTÉ DE GESTION

Compagnie Française d'Administration
et de Gestion « COFRAG »
S.A. au capital de 422 400 €
Siège social : 39 rue de la Bienfaisance,
75008 PARIS
Agrément COB n° 95-10

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Eric COSSERAT, Président
Monsieur Robert DESCAMPS
Groupe de Participation et
de Développement « GPD »,
représenté par Monsieur Frédérick CROT

DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT,
Directeur Général
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,
Directeur Général Délégué

INFORMATION

Monsieur Bruno ROUSSEAU,
Responsable à la COFRAG
des relations avec les associés,
tél. : 01.56.43.11.11,
e-mail : serviceclients@gpd.fr

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Monsieur Bruno MECHAIN,
Commissaire aux comptes titulaire
Monsieur Paul OLLIVIER,
Commissaire aux comptes suppléant

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRESIDENT

Monsieur Frédéric BARDIN,
Ingénieur agricole

MEMBRES

Monsieur Roger GRAINDORGE,
Editeur en retraite

Monsieur Yves-Xavier DAVID,
Pharmacien

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint

Monsieur François JANIÈRE,
Expert amiable et judiciaire

Monsieur Ange LE BRUCHEC,
Architecte, Expert près la Cour d'Appel

Monsieur Boris SAITCEVSKI,
Ingénieur

Société AVIP,
SA d'assurances sur la vie



LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET PF



▼ Nanterre,
Gambetta



2002 a été marquée par un climat d'incertitude sur les marchés financiers européens et internationaux, lié notamment à une croissance internationale atone et aux fortes baisses des valeurs boursières traditionnelles et de la nouvelle économie. Dans ce contexte, l'immobilier a constitué une valeur refuge et a été préservé des secousses enregistrées sur les marchés financiers.

Cependant, la période de ralentissement économique a des conséquences directes sur l'immobilier d'entreprise.

1.1 • LES GRANDES TENDANCES

- Un marché immobilier qui résiste dans une conjoncture économique en net ralentissement.
- Des transactions en diminution.
- Des stocks de bureaux et un taux de vacance en augmentation.
- Des volumes d'investissements immobiliers en France très élevés.

1.2 • LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

1.2.1 • 2003 : Espoir de reprise

La croissance du PIB, qui était en moyenne de 3,2 % pour la période 1998-2000, a chuté à 1,8 % en 2001 et ne devrait pas dépasser 1 % en 2002. Pour l'année 2003, les prévisions de reprise sont également revues à la baisse. Toutefois, en France comme aux Etats-Unis, il semble que le point bas du cycle soit dépassé et qu'une amélioration timide se dessine. Si cette tendance se confirme, nous pouvons anticiper une croissance prévisionnelle du PIB de 1,5 % en 2003.

Cette reprise peut être retardée par les événements en Irak ou la dégradation de la conjoncture en Allemagne, principal client de la France.

1.3 • LA DEMANDE

1.3.1 • Baisse modérée des transactions locatives

Les transactions en 2002 ont diminué par rapport à l'année 2001. La demande placée a baissé de 11 % en Ile-de-France, démontrant sa capacité de résistance, alors même que la croissance du PIB a été divisée par deux en un an.

Le secteur tertiaire a résisté plus favorablement que le secteur industriel.

1.3.2 • Constatations

Le ralentissement économique a touché des secteurs fortement consommateurs de surfaces (informatique, Internet, télécommunications).

En 2001, seuls 34 % des transactions de grande surface étaient réalisés en banlieue.

En 2002, 70 % de ces transactions se sont effectués en 1^{ère} et 2^e périphéries.

Ce phénomène illustre la recherche d'économies par les entreprises. Si les valeurs locatives continuent à être aussi fortes dans les quartiers d'affaires dans un contexte de poursuite du ralentissement économique, cela pourrait entraîner un transfert des entreprises du centre vers la périphérie.

Cette situation peut être bénéfique pour vos Sociétés puisque le patrimoine des PF est faiblement situé à Paris intra muros (5 %) et fortement positionné en banlieue parisienne (41 %).

1.4 • L'OFFRE

1.4.1 • La pénurie a disparu sans pour autant faire craindre une surproduction

2002 a été marquée par un net rééquilibrage du marché qui est passé d'une situation de rareté de locaux (3,1 % de taux de vacance en Ile-de-France

début 2002) à une situation où les entreprises ont désormais plus de choix dans leurs implantations immobilières (5,8 % de taux de vacance en Ile-de-France fin 2002), en termes de localisation, de taille et de qualité des locaux.

Trois raisons expliquent cette augmentation :

- de nombreuses libérations de locaux (réduction d'effectifs, voire faillites d'entreprises),
- des libérations de grandes surfaces par des entreprises s'étant regroupées sur de nouveaux immeubles de grande taille,
- l'arrivée d'immeubles neufs achevés par les promoteurs.

Cette hausse cache une forte segmentation du marché car les offres de qualité (en termes de situation, de niveau de prestations, de souplesse et de prix) sont relativement rares et se louent rapidement. Cependant, les délais de relocation ont tendance à augmenter.

Enfin, et contrairement à la période 1991-1996, le risque de surproduction de surfaces de bureaux semble maîtrisé en raison de la prudence des différents acteurs (promoteurs, investisseurs, banquiers).

1.4.2 • Les valeurs locatives

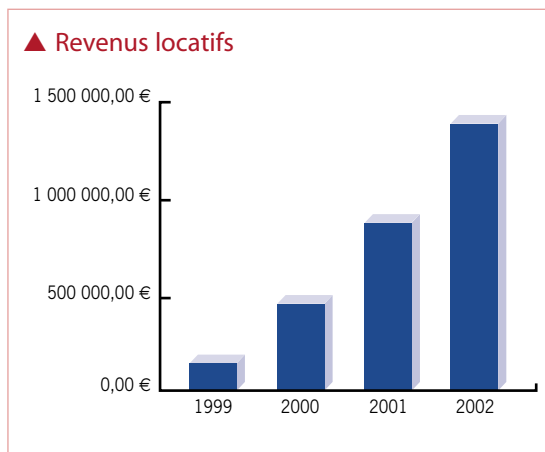
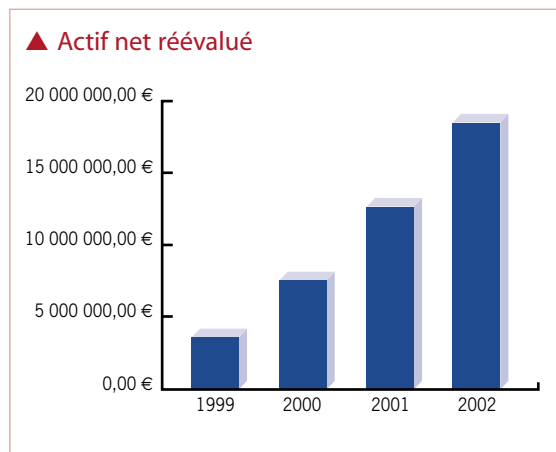
La tension sur les valeurs locatives a disparu en même temps que la pénurie constatée sur le marché de l'immobilier.

Compte tenu de la segmentation du marché, les valeurs locatives en Ile-de-France sont variées et s'échelonnent de 150 € à plus de 610 € HT/an/m².

Les valeurs locatives ayant connu une baisse en 2002 sont essentiellement les locaux neufs ou restructurés ainsi que les locaux de seconde main obsolètes et ne correspondant pas à la demande.

On constate que les valeurs des locaux de seconde main, bien situés et de bonne qualité, se relouent dans la majorité des cas avec une augmentation de loyers.

Compte tenu des prévisions économiques pour 2003, la demande devrait résister et être voisine du niveau enregistré en 2002. L'offre immédiate devrait poursuivre sa hausse mais de façon beaucoup plus réduite, et l'offre future restera contenue. Dans ce contexte, les valeurs locatives devraient continuer leur ajustement en 2003.



1.5 • LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER FRANÇAIS

1.5.1 • Un refuge.... pour les étrangers surtout

Malgré le ralentissement économique du marché locatif, les engagements en immobilier d'entreprise sont restés dynamiques (9,5 milliards d'€ en 2002).

L'attrait du marché français ne s'est pas démenti en 2002 : taux de rendement compétitifs, acteurs

nombreux et divers, marché fluide, potentiel de valorisation des revenus locatifs.

Les bureaux sont le produit le plus demandé, il s'agit de l'actif représentant le moins de risques. L'Ile-de-France est le secteur le plus recherché avec les grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Marseille-Aix).

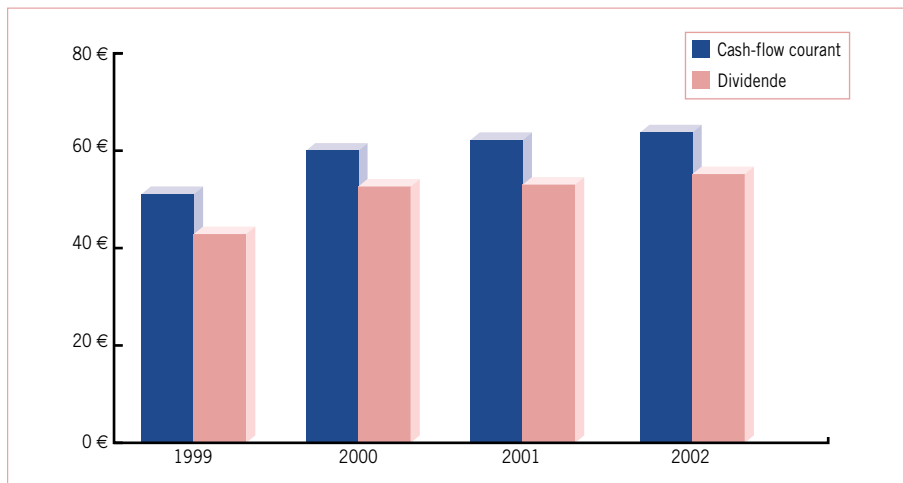
Les Allemands ont pris le relais des investisseurs américains sur le marché français en 2002 et représentent 33 % du montant des investissements.

▼ Sèvres,
rue Troyon



Les investisseurs français représentent 28,5 % des engagements en 2002. L'environnement financier (baisse des taux d'intérêts) et international est resté favorable à l'investissement immobilier en 2002. La persistance d'un potentiel de valorisation locative pour nombre d'actifs et le niveau des taux de rentabilité des immeubles continuent à attirer les investisseurs notamment étrangers.

▲ Cash-flow courant et dividende par part



▲ Tableau des chiffres significatifs (en €)

Compte de résultat 2002		
Produits de l'activité immobilière		1 652 086
dont loyers		1 347 274
Excédent brut d'exploitation		1 172 195
Résultat		1 140 287
Etat du patrimoine et capitaux propres au 31/12/02		
Capital social		15 601 950
Total des capitaux		16 731 906
Immobilisations locatives		14 819 923
Placements immobiliers		14 718 288
Actif d'exploitation		4 055 716
Passif d'exploitation		- 2 042 099
Autres informations		
	Global (€)	Par part (1)
Bénéfice	1 140 287	68,88
Dividende	913 101	55,16
Valeurs du patrimoine		
	Global (€)	Par part (1)
Valeur vénale/expertise	16 445 000	685,12
Valeur comptable	14 819 923	617,42
Valeur de réalisation	18 458 617	769,01
Valeur de reconstitution	21 405 405	891,78

(1) Par part en pleine jouissance

▼ Lille,
Sainghin



RAPPORT DE GESTION

▲ Toulouse,
Basso Combo



▼ Aix les Milles,
le Tritium



1 • PF OPPORTUNITÉ : UNE SOCIÉTÉ EN DÉVELOPPEMENT

La quatrième augmentation de capital a été ouverte le 20 février 2002 pour un montant de 7 545 200 €, par émission de 11 608 parts nouvelles de 650 € chacune, assorties d'une prime d'émission de 138 €, afin de porter le montant du capital nominal de 10 918 700 € à 18 463 900 €.

Au 31 décembre 2002, date de la clôture, les fonds collectés ont permis de porter le capital nominal à 15 601 950 €, soit un solde restant à collecter de 2 861 950 €. Par suite, le délai de souscription a été prorogé, avec accord de la COB, au 31 mars 2003. A cette date, le capital nominal a atteint un montant de 18 337 800 €.

La non réalisation complète de la quatrième augmentation traduit la difficulté d'anticiper avec exactitude le montant des souscriptions, en effet, la collecte réalisée sur l'exercice 2001 a été supérieure au montant annoncé, alors que la situation a été inverse en 2002.

Une cinquième augmentation de capital a été ouverte le 14 avril 2003. Le montant est fixé à 8 000 000 € pour un prix de souscription de 800 € (soit un nominal de 650 € et une prime d'émission de 150 €). La souscription sera clôturée le 31 décembre 2003, sauf prorogation, ou clôture anticipée si le montant prévu est atteint avant cette date.

2 • UN PATRIMOINE IMMOBILIER RENFORCÉ

La stratégie développée par PF OPPORTUNITÉ est centrée sur la recherche de la pérennité locative permettant d'assurer un revenu locatif régulier.

De ce fait, les recherches d'investissements immobiliers sont concentrées sur les zones économiques les plus importantes : Paris/Ile-de-France, Lyon, Lille, Aix-Marseille, Toulouse.

Les bureaux sont le support d'investissement privilégié compte tenu de la tertiairisation de l'économie française et de l'uniformisation de ce type d'immobilier.

2.1 • ACQUISITIONS

Deux nouvelles acquisitions ont été effectuées en 2002, pour un montant total de 4 533 045 € hors droits et frais d'acquisition.

A Nanterre (92)

Un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une surface de 1 936 m² et parkings.

Cet immeuble est loué à 4 locataires dont le plus important bénéficie d'un loyer actuellement faible par rapport au marché. Il recèle, par conséquent, des potentialités d'augmentation de loyers.

A Toulouse (31)

Un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une surface de 2 006 m² et parkings, acquis auprès de la société CODA.

Il est entièrement loué à l'EDF pour une durée ferme de 9 ans à compter de février 2002. Cette condition assure PF OPPORTUNITÉ d'un revenu régulier pendant cette période. Le niveau de loyer, modéré par rapport à ceux pratiqués pour des locaux identiques, permet d'envisager l'avenir avec sérénité.

Ces immeubles représentent les plus grosses valeurs d'actif dans le patrimoine.

Avec le développement de la capitalisation, PF OPPORTUNITE peut se tourner vers des acquisitions plus importantes et notamment vers des immeubles indépendants. Ces acquisitions ont été réalisées en utilisant la ligne de crédit accordée à la Société dont le montant a été porté à 2 000 000 €. La souplesse de cette formule permet de saisir les opportunités tout en bénéficiant du différentiel significatif entre le taux de crédit et celui des loyers perçus.

En fin d'exercice, les fonds restant à investir s'élevaient à 1 444 891 €, les crédits étant remboursés.

Différents projets d'acquisition sont en cours d'étude et de négociation (notamment en

Région Parisienne, à Marseille, Lille et Nice) et certains d'entre eux devraient pouvoir se concrétiser avant la fin du 1^{er} semestre 2003.

2.2 • EXPERTISES

FONCIER EXPERTISE a procédé, comme chaque année, à l'expertise et à l'actualisation du patrimoine de PF OPPORTUNITE.

L'estimation globale du patrimoine, hors frais et droits est, à la fin décembre 2002, de 16 445 000 €.

Le prix de revient des immeubles étant de 14 819 923 €, la plus-value potentielle est de 10,97 %.

A périmètre égal, la hausse des valeurs d'expertise est de 2,39 %. Cette hausse traduit la situation

Nanterre, Clémenceau ▼



▼ Paris,
rue Lobineau



de l'environnement économique et intervient après les augmentations conséquentes des années précédentes.

Si l'augmentation a été modérée à périmètre égal, l'investissement réalisé en 2002 à Nanterre a connu une progression significative, la valeur d'expertise étant supérieure de 10,54 % à la valeur d'acquisition.

L'immeuble de Toulouse a été évalué en fin d'exercice sur la base de son prix d'acquisition. L'estimation, remise préalablement par la Société FONCIER EXPERTISE, fait ressortir une plus-value par rapport à son prix d'acquisition. Il s'agit d'acquisitions opportunes dans le contexte actuel du marché immobilier.

La valeur de réalisation de la Société, qui se détermine en ajoutant à la valeur vénale des immeubles les autres éléments de l'actif net, s'établit à 18 458 617 €, soit 769,01 € par part.

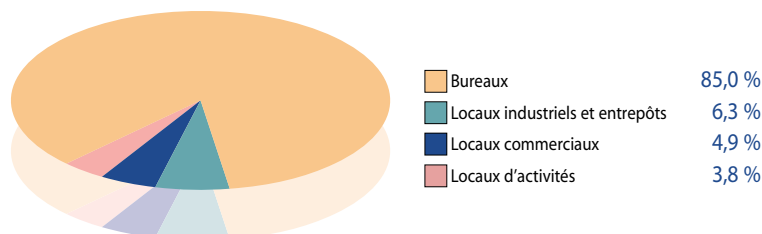
La valeur de reconstitution, qui tient compte des frais nécessaires à la reconstitution de la Société, est de 21 405 405 €, soit 891,78 € par part.

Le mandat de la Société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier agréé par la COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE, vient à expiration avec la présente Assemblée. Nous vous proposons de renouveler sa mission pour une durée de quatre années qui prendra fin lors de l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

▲ Composition du patrimoine en valeur vénale

	Bureaux	Locaux industriels et entrepôts	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	TOTAUX
Paris			4,9 %		4,9 %
Région Parisienne	37,1 %			3,8 %	40,9 %
Province	47,9 %	6,3 %			54,2 %
TOTAUX	85,0 %	6,3 %	4,9 %	3,8 %	100,00 %

▲ Répartition sectorielle en valeur vénale



3 • GESTION DU PATRIMOINE

3.1 • ÉVOLUTION DES LOYERS

Les loyers facturés aux locataires se sont élevés à 1 347 274 € en 2002.

L'augmentation des loyers provient essentiellement des revenus locatifs des nouvelles acquisitions mais également de l'indexation annuelle des loyers.

Conformément aux baux en cours, la quasi-totalité des frais, charges et taxes est supportée par les locataires.

Pour l'exercice 2002, aucun litige ou incident de paiement n'a été constaté.

En début d'année 2003, un locataire, la société France Acheminement, a connu des difficultés et fait actuellement l'objet d'une procédure collective. Le liquidateur judiciaire n'a pas encore restitué les locaux et sera redevable du loyer et des charges jusqu'à la date de libération. Ces locaux, en cas de libération, devraient être reloués dans le courant de l'année.

3.2 • TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation des immeubles a été maintenu à 100 % en 2002.

Cette occupation optimale du patrimoine est rendue possible par le fait que certains locataires ont signé des baux avec des durées

incompressibles de location (6 ou 9 ans fermes minimum) et que d'autres locataires bénéficient de loyers faibles par rapport au marché, négociés avant 1998, les conduisant à se maintenir dans les lieux.

3.3 • ENTRETIEN

Conformément au plan quinquennal d'entretien des immeubles, le compte de provisions pour grosses réparations a été doté d'une somme de 51 870 €, correspondant à 0,35 % de la valeur comptable totale des immeubles, ce qui porte la provision totale à 101 635 €.

A l'exception d'une dépense de ravalement à Gennevilliers, aucun autre engagement conséquent n'est prévu à ce titre.

Lyon, S Priest ▼



▼ Nanterre,
Gambetta



Il faut rappeler que de nombreux immeubles, constituant le patrimoine, bénéficient de la garantie décennale des constructeurs car achevés depuis moins de dix ans.

4 • PERSPECTIVES

L'avenir en 2003 s'inscrit dans la poursuite d'une croissance économique faible. Cette conjoncture économique devrait maintenir les tendances constatées sur l'immobilier d'entreprise en 2002.

Toutefois, dans un tel environnement, PF OPPORTUNITE démontrera sa capacité à poursuivre sa politique de distribution et à développer son patrimoine immobilier dans des conditions favorables.

4.1 • UN OBJECTIF DE RENDEMENT DE 7 %

L'objectif de PF OPPORTUNITE est le versement d'un dividende annuel en 2003 de 56,02 €. Compte tenu des informations actuelles sur le patrimoine, les prévisions de revenus locatifs doivent nous permettre d'atteindre cet objectif.

4.2 • 2003 : DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

PF OPPORTUNITE poursuivra en 2003 la croissance de son patrimoine immobilier.

Dans une conjoncture incertaine, les conditions d'acquisitions des immeubles deviennent plus favorables aux acquéreurs.

Les prix de l'immobilier d'entreprise ont tendance à se stabiliser, voire à baisser faiblement alors que les rendements augmentent légèrement.

Par conséquent, PF OPPORTUNITE sera active afin de procéder aux meilleures acquisitions dans le cadre d'une stratégie claire :

- un axe géographique correspondant aux zones économiques majeures,
- une recherche essentiellement axée sur les locaux à usage de bureaux répondant à la tertiairisation de l'économie française. Les locaux à usage de commerces et les locaux d'activités sont également étudiés dans le cadre de la diversification et de la mutualisation des risques,
- des valeurs vénales et locatives inférieures à leur marché ou, tout au moins, éloignées de valeurs que nous pouvons considérer comme spéculatives,
- des immeubles de qualité, préservant la nécessaire pérennité locative.

En conclusion, un patrimoine homogène, liquide, pérenne et permettant de répondre aux obligations de rendement et de valorisation de votre Société.

5 • COMPTES ANNUELS

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice net de 1 140 287 €.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice	1 140 287 €
Report à nouveau antérieur	+ 239 907 €
soit,	<u>1 380 194 €</u>

nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit :

913 101 €

et d'affecter le solde

467 092 €

au report à nouveau.

Le dividende par part, en pleine jouissance, s'élèvera ainsi à 55,16 €, contre 52,45 € en 2001.

Le report à nouveau représentera 19,46 € par part, soit 118 jours de dividende au montant actuel de l'acompte.

6 • INFORMATIONS

6.1 • CONSEIL DE SURVEILLANCE

Trois postes sont à pourvoir, dont deux mandats qui viennent à expiration avec la présente Assemblée. Deux candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

6.1.1 • Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée globalement, depuis 2002, à 1 600 €. Nous vous proposons de reconduire en 2003 cette rémunération et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

Lille, Sainghin ▼



▼ *Saint Didier
au Mont d'Or*



6.2 • RELATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS

Les dirigeants et actionnaires de la Société COFRAG - filiale à 99,85 % du GPD - outre les fonctions de direction au sein du GPD, ont également des fonctions de direction dans toutes les autres sociétés filiales à plus de 99 % du Groupe et notamment dans :

- La Compagnie de Développement et d'Aménagement « CODA », société qui a pour activités la promotion immobilière d'une part et, d'autre part, l'assistance à maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. A ces deux derniers titres, elle intervient en concurrence avec d'autres maîtres d'œuvre pour la détermination de gros travaux à faire dans le patrimoine de La Participation Foncière et leur contrôle.
- La Société d'Approvisionnements et de Négociations Immobilières « SANI ». Cette société a pour activités la gérance d'immeubles et les transactions immobilières. Elle assure la gestion technique des immeubles collectifs du patrimoine de La Participation Foncière à Paris et en Région Parisienne ; elle procède, en concurrence avec d'autres agences, aux relocations de locaux vacants, à la vente ou à l'acquisition d'immeubles dans le cadre des arbitrages.
- La Société de Placement de Produits d'Épargne « SOPPEP » qui commercialise les produits du Groupe « GPD », et plus particulièrement les parts de PF OPPORTUNITE.

Ces opérations, dont le Conseil de Surveillance est tenu informé, sont décrites dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Modification réglementaire résultant du décret n° 2003-74 du Ministère de l'Économie et des Finances, daté du 28 janvier 2003, paru au Journal Officiel du 29 janvier 2003

- Autorisation d'engager des travaux d'agrandissement portée à un montant maximal annuel égal à 30 % de la valeur vénale de l'immeuble bâti concerné et 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. Ces seuils peuvent se cumuler sur 2 ans avec ceux de l'exercice suivant.
- Autorisation d'engager des travaux de reconstruction portée à un montant maximal annuel égal à 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. Ce seuil peut se cumuler sur 2 ans avec celui de l'exercice suivant. Pas de limitation si les travaux sont rendus nécessaires ou obligatoires (force majeure ou réglementation).
- Autorisation de cessions d'immeubles portée à un montant maximal annuel égal à 15 % de la valeur vénale du patrimoine. Ce seuil peut se cumuler avec celui de l'exercice suivant dans la limite de trois exercices.

▲ Évolution du capital

Date de création : 10/09/1998

Nominal de la part : 650 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
1998	763 007 €	1 024 610	1 430	22	29 266	762,25 €
1999	3 068 036 €	3 292 899	5 750	179	250 910	762,25 €
2000	6 536 099 €	3 306 619	10 088	270	250 370	762,25 €
2001	10 918 700 €	5 114 665	16 798	332	390 052	762,25 €
2002	15 601 950 €	5 677 540	24 003	427	427 370	788,00 €

(1) Prix de souscription en période d'augmentation de capital

▲ Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les acquisitions (en € H.T.)
2000	13	0,23 %	0	NS	759
2001	130	1,29 %	0	NS	2542
2002	92	0,55 %	0	NS	2 579

Meudon, le Volta ▼



▲ Evolution par part des résultats financiers des quatre derniers exercices pour une part en pleine jouissance (€ HT)

Année	1999 (€)	% du total des revenus	2000 (€)	% du total des revenus	2001 (€)	% du total des revenus	2002 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)								
Recettes locatives brutes	63,34	92,78	66,71	91,24	82,93	99,56	81,39	98,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,93	7,22	6,40	8,76	0,34	0,41	1,58	1,90
Produits divers	-	-	-	-	0,03	0,03	-	-
TOTAL	68,27	100,00	73,11	100,00	83,30	100,00	82,97	100,00
CHARGES (1)								
Commission de gestion	6,83	10,00	7,31	10,00	8,33	10,00	8,30	10,00
Autres frais de gestion	3,24	4,75	2,16	2,95	4,80	5,76	2,48	2,99
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	0,03	0,04	0,04	0,05
Charges locatives non récupérables	1,13	1,65	0,54	0,73	0,35	0,42	0,18	0,22
Sous total charges externes	11,20	16,40	10,01	13,68	13,51	16,22	11,00	13,26
Amortissements nets								
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)								
Travaux	-	-	2,71	3,70	2,87	3,45	3,13	3,77
Autres	-	-	-	-	0,07	0,08	-0,04	-0,05
Sous total charges internes			2,71	3,70	2,94	3,53	3,09	3,72
TOTAL CHARGES	11,20	16,40	12,72	17,38	16,45	19,75	14,09	16,98
RÉSULTAT COURANT	57,07	83,60	60,40	82,62	66,85	80,25	68,88	83,02
Variation report à nouveau	13,16	19,28	8,26	11,30	14,40	17,29	13,72	16,54
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	43,91	64,32	52,14	71,32	52,45	62,96	55,16	66,48
Revenus distribués après prélèvement libératoire	43,00	62,98	50,30	68,80	52,33	62,82	54,81	66,06

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

▲ Évolution du prix de la part

(en €)	1999	2000	2001	2002
Prix de souscription au 01/01	762,25	762,25	762,25	762,25
Dividende versé au titre de l'année	43,91	52,14	52,45	55,16
Rendement de la part en % (1)	5,76 %	6,84 %	6,88 %	7,24 %
Report à nouveau cumulé par part	4,75	8,43	14,28	19,46

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

▲ Emploi des fonds

(en €)	Total 31/12/01*	Variation 2002	Total 31/12/02
Fonds collectés	12 738 792	5 677 540	18 416 332
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Emprunt)			
- Commission de souscription	1 112 099	520 129	1 632 228
- Achat d'immeubles (dont tx réalisés)	10 286 878	4 533 045	14 819 923
- Frais d'acquisitions (non récupérables)			
- Divers (1)	241 926	277 365	519 291
= Sommes restant à investir	1 097 890	347 001	1 444 891

* Depuis l'origine de la société. (1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisitions d'immeubles.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



▼ *Saint Didier
au Mont d'Or*



1 • EXERCICE 2002

Au cours de l'exercice 2002, votre Conseil de Surveillance a exercé la mission qui lui a été confiée conformément aux statuts et aux dispositions qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Les documents comptables et les éléments concernant la gestion des immeubles composant le patrimoine ont été régulièrement présentés par la Société de Gestion et contrôlés par le Commissaire aux Comptes.

1.1 • LA COLLECTE DE L'ÉPARGNE

Le développement de la Société s'est poursuivi à un rythme dynamique. Par comparaison avec l'exercice 2001 :

- le nombre d'associés est passé de 332 à 427,
- le nombre de parts est passé de 16 798 à 24 003,
- les capitaux souscrits sont passés de 12 738 792 € à 18 416 332 €.

L'augmentation de capital prévue en 2002 n'ayant pas été entièrement souscrite, elle a été prorogée jusqu'au 31 mars 2003 avec avis favorable de la COB. Il est en effet difficile d'anticiper avec exactitude le montant des souscriptions, l'augmentation de capital sur l'exercice 2001 a été supérieure au montant annoncé, alors que la situation a été inverse pour 2002.

1.2 • LE PATRIMOINE

La valeur d'expertise, à patrimoine égal, a évolué de 2,39 %, la plus-value latente par rapport au prix d'acquisition de l'ensemble des actifs s'élève à 10,97 % ; la politique d'investissement de la Société de Gestion s'est poursuivie vers des acquisitions à fort rendement, portant une attention particulière aux locaux offrant une possibilité de valorisation.

Les investissements de l'exercice 2002, dont les projets ont été présentés au Conseil de Surveillance, furent réalisés :

- à Nanterre en février 2002 pour 2 533 045 €,
- à Toulouse en décembre 2002 pour 2 000 000 €.

Le taux d'occupation des locaux est de 100 % et les locataires présentent de bonnes garanties.

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, elles ont été dotées afin d'anticiper le vieillissement du patrimoine de notre Société, composé d'immeubles récemment acquis et en parfait état, susceptibles de nécessiter dans les années futures des besoins concomitants de travaux.

1.3 • LE REVENU

La valeur de la part est maintenue à 788 €, procurant un rendement en 2002 de 55,16 €, soit 7 %, contre 52,45 € en 2001, soit 6,88 %.

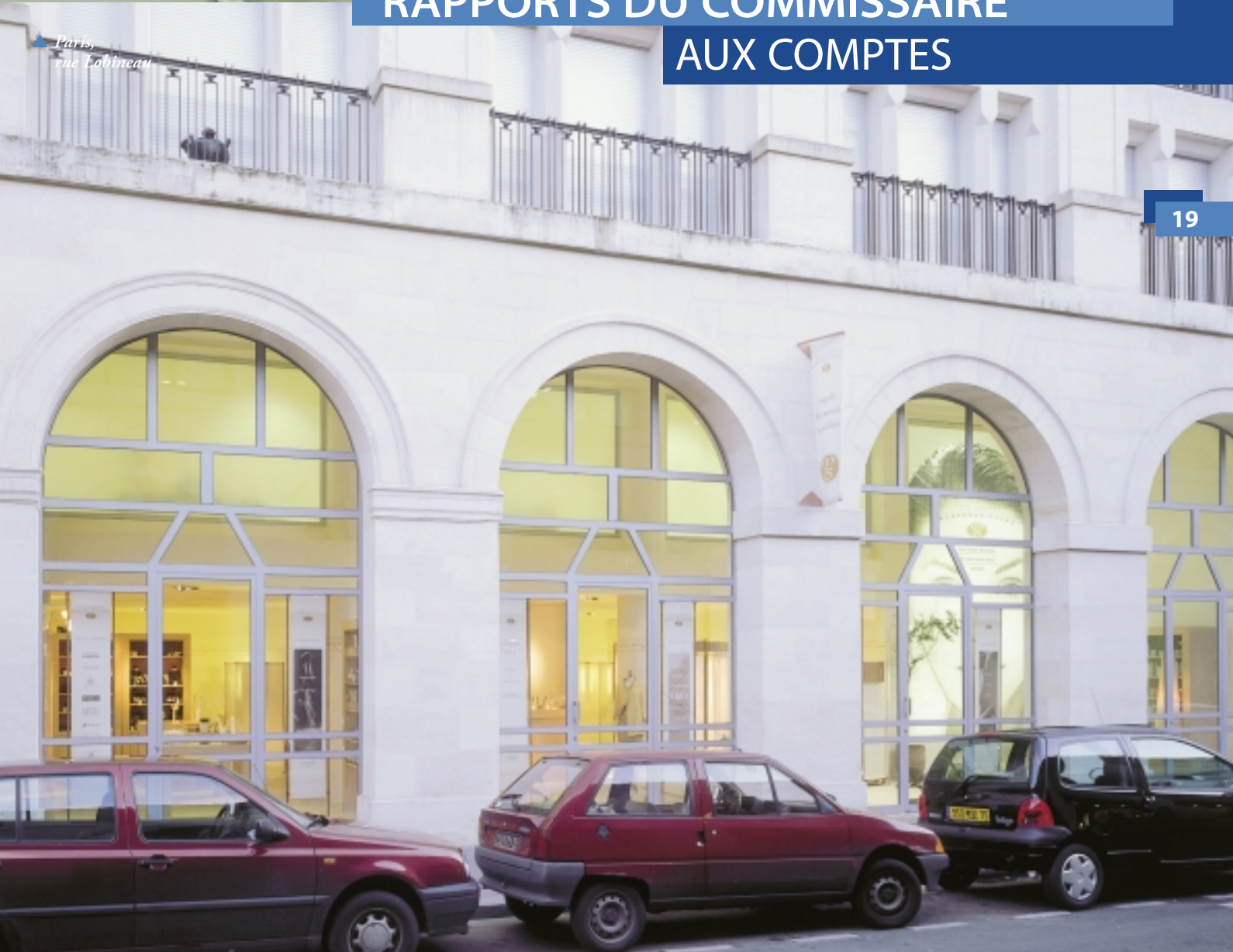
Cette augmentation est encourageante.

L'ensemble des éléments étudiés par le Conseil de Surveillance permet de juger tout à fait satisfaisant le développement de notre Société ainsi que sa gestion.

C'est pourquoi votre Conseil donne un avis favorable à l'approbation des comptes et à l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



▲ Lyon,
S Priest

1 • RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTE ANNUELS (exercice clos le 31 décembre 2002)

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 2002 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion COFRAG. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 9 novembre 1998. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1.1 • 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 ainsi qu'à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos 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.

1.2 • VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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.

Fait à Paris, le 14 mars 2003

Bruno MECHAIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



2 • RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(exercice clos le 31 décembre 2002)

Mesdames, Messieurs les Associés,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de nouvelles 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 eu connaissance, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon l'article L.214-76 précité, 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.

• CONVENTION CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

OPÉRATION RÉALISÉE AVEC LA SNC L'ÉTOILE

Votre Société a acquis le 27 décembre 2002 auprès de la SNC L'ÉTOILE, filiale de la Société CODA, un immeuble à usage de bureaux situé à Toulouse, moyennant un prix total de 2 000 000 € hors frais et droits.

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.

• OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE VOTRE SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION (COFRAG).

1. COMMISSION DE GESTION

Conformément à vos statuts, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % des recettes brutes hors taxes de toute nature (loyers et produits financiers) de la Société.

Cette charge s'élève à 137 347,77 € H.T. au titre de l'exercice contre 89 543,33 € H.T. en 2001.

2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément à vos statuts, une commission de souscription, reversée intégralement à la Société COFRAG, est perçue auprès des intéressés lors de la souscription des parts sociales. A ce titre, il a été versé 427 370,13 € H.T. au 31 décembre 2002.

3. COMMISSION DE CESSION

Conformément à vos statuts, une commission de cession de 7,66 % H.T. de la valeur de la part est perçue auprès des intéressés lors de la cession des parts sociales avec intervention de la Société COFRAG.

Cette commission, intégralement reversée à la Société de Gestion, s'est élevée à 2 578,70 € H.T. au 31 décembre 2002.

1 • ÉTAT DU PATRIMOINE

	31 décembre 2002		31 décembre 2001	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 14 819 923	+ 16 445 000	+ 10 286 878	+ 11 372 697
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-		-	
Frais de recherche des immeubles	-		-	
T.V.A. non récupérable sur immobilisations locatives	-		-	
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-		-	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 101 635		- 49 765	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	14 718 288	16 445 000	10 237 113	11 372 697
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 10 008	+ 10 008	+ 6 587	+ 6 587
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 120 909	+ 120 909	+ 62 222	+ 62 222
Autres créances	+ 895 357	+ 895 357	+ 1 234 632	+ 1 234 632
Provisions pour dépréciation des créances			- 726	- 726
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 3 029 442	+ 3 029 442	+ 1 055 825	+ 1 055 825
Provisions pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 1 012 762	- 1 012 762	- 234 679	- 234 679
Dettes d'exploitation	- 635 731	- 635 731	- 435 783	- 435 783
Dettes diverses	- 393 606	- 393 606	- 300 516	- 300 516
TOTAL 2	2 013 617	2 013 617	1 387 561	1 387 561
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL 3	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	16 731 906		11 624 674	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		18 458 617		12 760 256

2 • TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	01/01/2002 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2002 Situation de clôture (€)
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	10 918 700	-	-	10 918 700
Capital en cours de souscription	-	-	4 683 250	4 683 250
Primes d'émission				
Prime d'émission	1 820 092	-	-	1 820 092
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	994 290	994 290
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 354 025	-	- 797 494	- 2 151 519
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	85 055	154 852	-	239 907
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	718 901	- 718 901	1 140 287	1 140 287
Acomptes sur distribution	- 564 049	564 049	- 913 101	- 913 101
TOTAL GÉNÉRAL	11 624 674		5 107 232	16 731 906

Nanterre, Clémenceau ▼



3 • COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (Hors Taxes)	31/12/2002 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)
Charges immobilières		308 418		118 240
Charges ayant leur contrepartie en produits	304 812		114 140	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	703		367	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières	2 903		3 733	
Charges d'exploitation de la société		930 656		686 066
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	137 348		89 543	
Diverses charges d'exploitation	311 490		172 342	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	-		726	
Provisions pour grosses réparations	51 870		30 861	
Autres charges	429 949		392 594	
Charges financières		6 974		21 494
Charges financières diverses	6 974		21 494	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-		-	
Charges exceptionnelles		5		1
Charges exceptionnelles	5		1	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-		-	
TOTAL DES CHARGES	1 246 054	1 246 054	825 800	825 800
BÉNÉFICE NET		1 140 287		718 901
TOTAL GENERAL		2 386 341		1 544 701

Produits (Hors Taxes)	31/12/2002 (€)	Totaux Partiels (€)	31/12/2001 (€)	Totaux Partiels (€)
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		1 652 086		1 006 200
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	1 347 274		891 761	
Charges facturées	304 812		114 140	
Produits annexes			299	
Autres produits		708 040		534 829
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	726		-	
Provisions pour grosses réparations	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	704 735		532 287	
Autres produits	2 579		2 542	
Produits financiers		26 203		3 672
Divers produits financiers	26 203		3 672	
Reprises de provisions sur charges financières	-		-	
Produits exceptionnels		11		0
Produits exceptionnels	11		0	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-		-	
TOTAL DES PRODUITS	2 386 341	2 386 341	1 544 701	1 544 701
PERTE NETTE				
TOTAL GENERAL		2 386 341		1 544 701

1 • FAITS SIGNIFICATIFS

Au 31 décembre 2002, l'“Etat du patrimoine” de la Société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE fait apparaître une valeur bilantielle totale de 16 731 905,91 €. Pour l'exercice 2002, le bénéfice s'établit à 1 140 286,74 € ; le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 55,16 €.

La collecte des capitaux s'élève pour l'exercice 2002 à 5 677 540 €.

La valeur nominale de la part est de 650 € et la prime d'émission de 138 €.

A la clôture de l'exercice 2002, le nombre de parts souscrites s'élève à 24 003 parts.

2 • RÈGLES, MÉTHODES COMPTABLES ET INFORMATIONS DIVERSES

Les comptes annuels sont présentés dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices, en se plaçant dans la perspective de continuation de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode des coûts historiques.

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux principes comptables généralement admis ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les règles comptables désormais applicables sont celles définies par l'arrêté du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables, applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, modifiées par le règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999, règlement homologué par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les règles comptables ainsi définies ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeubles

locatifs. En effet, les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion sur le moyen ou le long terme d'un patrimoine immobilier locatif selon des méthodes juridiques et fiscales qui rapprochent au maximum cette propriété collective de la situation d'un propriétaire direct. Depuis le 31/12/2000, les documents de synthèse sont composés de l'“Etat du patrimoine”, d'un tableau d'“Analyse de la variation des capitaux propres”, du “Compte de résultat” et de l'“Annexe”.

L'“Etat du patrimoine” se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- la première colonne “valeurs bilantielles” présente les éléments du patrimoine aux coûts historiques. Ces coûts correspondent aux coûts d'acquisitions enregistrés en comptabilité à la date d'acquisition des actifs,
- la deuxième colonne “valeurs estimées” présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs à la date de clôture de l'exercice et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Aucun changement de méthode comptable n'est à signaler sur l'exercice.

3 • COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS À L'ÉTAT DU PATRIMOINE, AU TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 • INFORMATION SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

3.1.1 • Immobilisations locatives

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les immobilisations locatives figurent en comptabilité aux coûts historiques d'acquisition.

immeuble est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble.

3.1.2 • Valeurs vénales des immobilisations locatives

Dans le cas des SCPI, la valeur vénale d'un

A l'arrêté des comptes, l'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

▼ Toulouse,
Basso Cambo



La Société FONCIER EXPERTISE a procédé à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année et à l'actualisation des immeubles acquis en 1999, 2000 et 2001. Les méthodes utilisées sont :

- la méthode «par comparaison»,
- la méthode «par le revenu net».

3.1.3 • Valeur patrimoniale de la Société

	Global (€)	Par part (€)
Valeur comptable	14 819 923	617,42
Valeur vénale / expertise	16 445 000	685,12
Valeur de réalisation	18 458 617	769,01
Valeur de reconstitution	21 405 405	891,78

4 • TABLEAUX CHIFFRES

4.1 • ÉTAT DU PATRIMOINE

4.1.1 • Etat de l'actif immobilisé

	Valeur brute (€) au 01/01/2002	Acquisitions (€)	Diminutions (€)	Valeur brute (€) au 31/12/2002
Terrains et immeubles locatifs	10 286 878	4 533 045		14 819 923
Agencements, aménagements				
TOTAL	10 286 878	4 533 045		14 819 923

4.1.2 • Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Valeur 2002		Valeur 2001	
	Comptables (€)	Estimées (€)	Comptables (€)	Estimées (€)
Bureaux	12 503 460	13 985 000	7 970 415	8 918 268
Locaux d'activités	500 795	625 000	500 795	625 041
Locaux industriels et entrepôts	1 083 913	1 035 000	1 083 913	1 036 653
Locaux commerciaux	731 755	800 000	731 755	792 735
TOTAL	14 819 923	16 445 000	10 286 878	11 372 697

5 • ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

5.1 • ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Aucun amortissement n'a été pratiqué au cours de l'exercice.

5.2 • ÉTAT DES PROVISIONS

	Montant (€) au 01/01/2002	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant (€) au 31/12/2002
Grosses réparations	49 765	51 870	0	101 635
Dépréciation comptes locataires	726	0	726	0
TOTAL	50 491	51 870	726	101 635

Le taux de la dotation aux provisions pour grosses réparations est passé sur cet exercice de 0,30 % à 0,35 %, appliqué à la valeur comptable totale des immeubles et ce, en fonction de l'actualisation du plan quinquennal d'entretien.

La nature et l'estimation des montants de travaux prévus sont déterminées par les services techniques à l'occasion des visites périodiques des immeubles ou sur la base des informations communiquées par les syndicats pour les immeubles en copropriété.

6 • CAPITAUX PROPRES

6.1 • PRIME D'ÉMISSION

Le montant brut de la prime d'émission s'élève à 2 814 382,33 €.

Les prélèvements effectués sur la prime d'émission pour un total de 2 151 518,65 € sont constitués :

- des frais d'établissement et d'augmentation de capital, ainsi que des frais d'expertises pour un montant de 19 881,74 €,
- des frais d'acquisitions d'immeubles pour 499 409,08 €, ainsi que de la commission de souscription pour un montant de 1 632 227,83 €.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 26 juin 2002 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2001, d'un montant de 718 900,55 €, à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés soit 564 049,01 € et le surplus soit 154 851,54 € au report à nouveau.

7 • INFORMATIONS DIVERSES

7.1 • PRIME D'ÉMISSION

Les frais de constitution et d'augmentation de capital ont été directement prélevés sur la prime d'émission.

7.2 • IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

7.3 • CRÉANCES

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Créances locataires et comptes rattachés	en (€)
Soldes débiteurs des comptes locataires et rattachés	120 909
Autres créances	
Avances sur acquisitions d'immeubles	
Créances fiscales et sociales	62 375
Associés : opérations en capital	480 731
Provisions de charges versées aux syndicats d'immeubles	352 251
TOTAL DES AUTRES CRÉANCES	895 357

Aix les Milles,
le Tritium ▼



▼ Sèvres,
rue Troyon



7.4 • DETTES

7.4.1 • Dettes financières

	en (€)
Dépôts de garantie reçus des locataires	321 440
Soldes créditeurs de banques	691 322
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	1 012 762

7.4.2 • Dettes d'exploitation

	en (€)
Gérance fournisseurs et comptes rattachés	254 735
Locataires soldes créditeurs	108 405
Locataires provisions de charges reçues	272 590
TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION	635 730

7.4.3 • Dettes diverses

	en (€)
Dettes fiscales et sociales	53 145
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	44 745
Associés dividendes à payer	272 623
Charges à payer	23 094
TOTAL DES DETTES DIVERSES	393 607

7.5 • DISPONIBILITÉS

L'essentiel de la trésorerie est constitué de la collecte en instance d'investissement, des dépôts de garantie et des dividendes en instance de paiement. Elle est placée en certificats de dépôts négociables.

7.5.1 • Produits à recevoir

	Montant (€)
Locataires et comptes rattachés	34 588
Disponibilités	1 909
TOTAL	36 497

7.5.2 • Charges à payer

	Montant (€)
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	15 083
Charges immobilières	5 907
Frais d'Assemblée Générale	7 628
Autres dettes financières	751
Divers	1 826
TOTAL	31 195

7.5.3 • Ventilation des remboursements de charges

	Montant (€)
Charges diverses, fournitures et services	109 125
Taxes locatives	25 602
TOTAL CHARGES LOCATIVES	134 727
Travaux, entretien courant	13 717
Assurances	6 875
Taxes foncières	102 726
Taxes sur les bureaux en Ile-de France	19 524
Frais de procédures	142
Charges non locatives diverses	9 115
Commissions et honoraires	17 986
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	170 085
TOTAL GÉNÉRAL	304 812

7.5.4 • Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

	Recettes locatives brutes (1)	Charges (dont commission de gestion) (2)	Pourcentages
1999	149 181 €	25 214 € (14 918 €)	16,90 % (10 %)
2000	466 200 €	85 094 € (46 620 €)	18,25 % (10 %)
2001	892 060 €	179 007 € (89 176 €)	20,07 % (10 %)
2002	1 347 274 €	230 582 € (134 727 €)	17,11 % (10 %)

(1) Hors produits financiers et charges récupérées (2) Hors charges récupérables ou imputables sur prime d'émission et commission de gestion sur produits financiers.

8 • ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1 • Engagements reçus

	Montant (€)
Cautions reçues des locataires	122 969
TOTAL	122 969

8.2 • Engagements donnés

	Montant (€)
Caution bancaire pour paiement fractionné	0
Engagements d'achat	0
TOTAL	0

1 • INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Nom Immeuble	Surface en m ²	Année acqu. (€)	Prix acqu. (€)	Travaux (€)	Valeurs 2002 Comptables (€)	Valeurs 2002 Estimées (€)	Valeurs 2001 Comptables (€)	Valeurs 2001 Estimées (€)	Locataires
--------------	---------------------------	-----------------	----------------	-------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------	------------

BUREAUX

REGION PARISIENNE

Nanterre, Le Clémenceau	282	1999	346 822		346 822	610 000	346 822	609 796	Neurones
Sèvres, rue Troyon 4 ^e	303	2000	487 303		487 303	660 000	487 303	655 531	Royer
Sèvres, rue Troyon 6 ^e	479	2001	1 153 124		1 153 124	1 400 000	1 153 124	1 341 551	Icon Clinical R, Mathworks SAS
Meudon, le Volta	392	2001	559 335		559 335	640 000	559 335	640 286	SII
Nanterre, Gambetta	1936	2002	2 533 045		2 533 045	2 800 000			Prévoir vie, Ate-geoclean, Altius, ICF

PROVINCE

Lyon, parc technologique de Saint-Priest, Bât.2	837	1999	905 547		905 547	1 050 000	905 547	1 006 164	Serl, Esco, Digipharm
Aix en Provence le Tritium, Bât.A	975	2000	1 111 353		1 111 353	1 250 353	1 111 353	1 204 347	Adecco, Lee Hecht Harrison
Lyon, parc technologique de Saint-Priest, Bât.5	917	2000	1 028 726		1 028 726	1 140 000	1 028 726	1 082 388	Abel Guillemot
Aix-en-Provence, le Tritium, Bât.C	975	2000	1 189 102		1 189 102	1 275 000	1 189 102	1 234 837	Daikin, Serca
St Didier au Mont D'Or	963	2001	1 189 102		1 189 102	1 160 000	1 189 102	1 143 368	ADP GSI France
Toulouse, Basso Cambo	2006	2002	2 000 000		2 000 000	2 000 000			EDF, Orange

LOCAUX D'ACTIVITÉS

REGION PARISIENNE

Gennevilliers, Roche	655	1999	500 795		500 795	625 000	500 795	625 041	Imprimerie La Chapelle
----------------------	-----	------	---------	--	---------	---------	---------	---------	------------------------

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS

PROVINCE

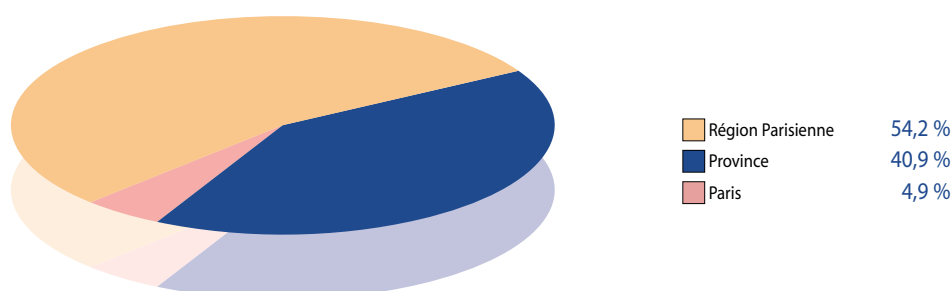
Lille, parc d'activités de Sainghin	1856	2001	1 083 913		1 083 913	1 035 000	1 083 913	1 036 653	ELS, France Acheminement
-------------------------------------	------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	--------------------------

LOCAUX COMMERCIAUX

PARIS

Rue Lobineau	265	1999	731 755		731 755	800 000	731 755	792 735	Dugast
TOTAL	12 841		14 819 923		14 819 923	16 445 000	10 286 878	11 372 697	

2 • RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR VÉNALE





PROJET DE RÉOLUTIONS



▼ Toulouse,
Basso Cambo



1 • ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1.1 • PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,

approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2002,

approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,

approuve les comptes annuels au 31 décembre 2002 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 1 140 287 €,

donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

1.2 • DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

bénéfice de l'exercice	1 140 286,74 €
report à nouveau antérieur	+ 239 906,60 €
soit,	<u>1 380 193,34 €</u>

décide :

de fixer le dividende de l'exercice

au montant des acomptes déjà versés,

913 101,11 €

d'affecter au report à nouveau

467 092,23 €

1.3 • TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2002 respectivement à 18 458 617 € et à 21 405 405 €.

1.4 • QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, nomme la Société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier de la Société, pour une durée de 4 ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de 2006.

1.5 • CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe à 1 600 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2002 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

1.6 • SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la SCI MARMOTTES DE BELLEDONNE.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

1.7 • SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur POGGIO.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2005.