

# RAPPORT ANNUEL



Rue Sainte Catherine - Bordeaux

 **IMMORENTE**

La référence des SCPI de murs de commerces

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	1
<b>Chiffres clés 2012</b>	2
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2012</b>	3
Evolution du marché immobilier et de son environnement	3
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	12
Gestion immobilière	13
Résultats financiers	15
Expertises et valeur de la société	18
Fiscalité	19
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	21
Perspectives	22
<b>Rapport financier sur l'exercice 2012</b>	23
Etat du patrimoine	23
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexe	27
Tableau de composition du patrimoine	33
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	72
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	73
<b>Projets de résolutions</b>	77



## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### Profil

IMMORENTE est une SCPI à capital variable investie majoritairement en murs de commerces.  
Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°95-13 du 7 août 1995 actualisée en septembre 2012.  
Date de création : 1988

### Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012

Monsieur Eric OBERKAMPF, Président  
Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président  
Monsieur Olivier BLICQ  
Madame Martine CHASSERIEAU  
Monsieur Bernard COTTIN  
Monsieur Régis GALPIN  
La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER  
Monsieur Hubert MARTINIER  
Monsieur Yves PERNOT  
Monsieur Patrick QUERE  
La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Mademoiselle Delphine PROAL

### Société de Gestion

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007  
Société Anonyme au capital de 544 528 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT - 1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense Cedex  
Suppléant : Madame Isabelle BOUSQUIE - 1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense Cedex

### Informations

Monsieur Christian FLAMARION  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
Président Directeur Général de SOFIDY S.A.  
Tél. : 01.69.87.02.00  
Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

## CHIFFRES CLES 2012

	31.12.12		31.12.11	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	146 777 834		134 275 756	
dont loyers	91 302 904		80 776 256	
Charges	75 195 836		69 897 607	
Résultat	71 581 999	15,25	64 378 149	15,83
Somme distribuable	89 267 492		81 580 336	
Dividende	70 953 399	15,12	63 894 843	15,72
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	6 871 241	1,38	5 562 552	1,28
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	775 544 128		689 036 520	
Capitaux propres	1 163 246 961		1 015 103 179	
Immobilisations locatives	1 218 849 370		1 000 846 976	
Dettes bancaires	7 364 252		0	
Nombre de parts	5 102 264		4 533 135	
Nombre d'associés	17 659		15 313	
Capitalisation	1 632 724 480		1 414 338 120	
Prix de souscription		320,00		312,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		313,76		308,87
Valeur de retrait		288,00		280,80
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	1 394 790 295		1 164 262 159	
Valeur comptable	1 163 246 961	227,99	1 015 103 179	223,93
Valeur de réalisation	1 345 418 127	263,69	1 180 932 677	260,51
Valeur de reconstitution	1 590 902 983	311,80	1 392 269 961	307,13
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	806 992 m <sup>2</sup>		747 551 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	93,89 %		94,66 %	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 13 décembre 2012

<sup>(2)</sup> par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données

<sup>(3)</sup> déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif

	2012	2011
<b>Performance</b>		
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4)(5)</sup>	5,26%	5,50%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 1,58%	+ 1,27%
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	5,29%	5,57%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice <sup>(7)</sup>	+ 2,56%	+ 2,30%

<sup>(4)</sup> déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N

<sup>(5)</sup> nouveaux indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

<sup>(6)</sup> déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) (ii) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

<sup>(7)</sup> le prix de souscription par part est passé de 312,00 € à 320,00 € le 17 septembre 2012

	Au 31.12.12
<b>Taux de rendement interne <sup>(8)</sup></b>	
TRI sur 10 ans :	9,79%
TRI sur 15 ans :	9,44%
TRI sur 20 ans :	8,81%
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,78%

<sup>(8)</sup> l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2012

Chers Associé(e)s,

## ***EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT***

### **Contexte économique**

Dans la lignée des derniers trimestres de 2011, la croissance est restée atone en 2012 en France (0 % selon les derniers chiffres de l'INSEE contre +1,7 % en 2011) et, d'une manière générale, en Europe. Les risques de dislocation de la zone euro ont certes été écartés depuis les déclarations de la BCE à l'été 2012 et le système bancaire travaille à sa reconstruction dans un environnement plus apaisé, mais seuls les marchés financiers en ont bénéficié. La conjoncture générale en Europe reste cependant très dégradée avec des politiques budgétaires toujours plus restrictives menées par les Etats. En France, l'économie est rattrapée par son manque de compétitivité structurel et tourne au ralenti : le taux de chômage a dépassé les 10 % fin 2012, les dépenses de consommation des ménages ne progressent plus et le recul de l'investissement des entreprises s'amplifie.

Dans ce contexte, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année très difficile dans la lignée de 2012 avec des espoirs de retour vers la croissance à horizon 2014.

### **Le marché immobilier en 2012**

Dans cet environnement défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité des secteurs économiques du marché de bureaux franciliens). 14,5 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une baisse plus limitée qu'attendue de -10 % sur un an (source : CB Richard Ellis). Cette relative bonne santé a été soutenue par de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui représentent 53 % des volumes de l'année 2012) et masque une activité qui demeure très bridée en dehors de ces dernières.

### **Commerces**

Le marché des commerces totalise 3,3 milliards d'euros engagés en 2012 (+30% par rapport à 2011, égalisant le record de 2007). Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur (42% des volumes), les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois 4 % à Paris, un niveau plancher historique. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 5,0% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville ont davantage stagné en volume et celui des commerces de périphérie chute compte tenu d'un contexte d'incertitude sur les valeurs locatives.

### **Bureaux**

Avec 9,9 milliards d'euros échangés en 2012 (-20 % sur un an), le marché des bureaux connaît une année en demi-teinte. Dans cette catégorie d'actifs également, seuls les meilleurs emplacements et les flux de loyers sécurisés sur des durées fermes tirent véritablement leur épingle du jeu. Les quartiers d'affaires parisiens ont ainsi concentré l'essentiel des transactions (5,6 milliards d'euros) avec des taux de rendement qui, à l'image des commerces « prime », diminuent eux aussi (4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale). En raison d'un marché de l'emploi très affecté, y compris dans le secteur tertiaire, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés. Enfin la qualité technique et la performance énergétique des bâtiments prennent une place naturellement croissante dans les critères de choix des investisseurs et utilisateurs, et s'accompagnent de budgets travaux importants.

### **Logements**

L'année 2012 marque une inflexion des prix pour l'immobilier résidentiel dans des volumes de transaction considérablement réduits, à la fois dans l'ancien et dans le neuf (réservations et livraisons). Jusqu'ici peu touché, à la différence des autres pays européens, le marché français pourrait subir à son tour une correction des prix en 2013 avec une solvabilité des ménages en baisse. En moyenne, les baisses de prix pourraient être cependant relativement lentes en raison de taux d'intérêt pour les emprunteurs à un plus niveau bas historique en décembre 2012 et du manque structurel de logements.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a maintenu des mesures de maîtrise de la collecte d'épargne nouvelle dans un contexte d'appétit toujours croissant des épargnants pour ce type de placement refuge,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement très active, notamment au second semestre, afin d'utiliser totalement la trésorerie disponible et de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle s'est efforcée d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, dans un contexte économique général difficile.

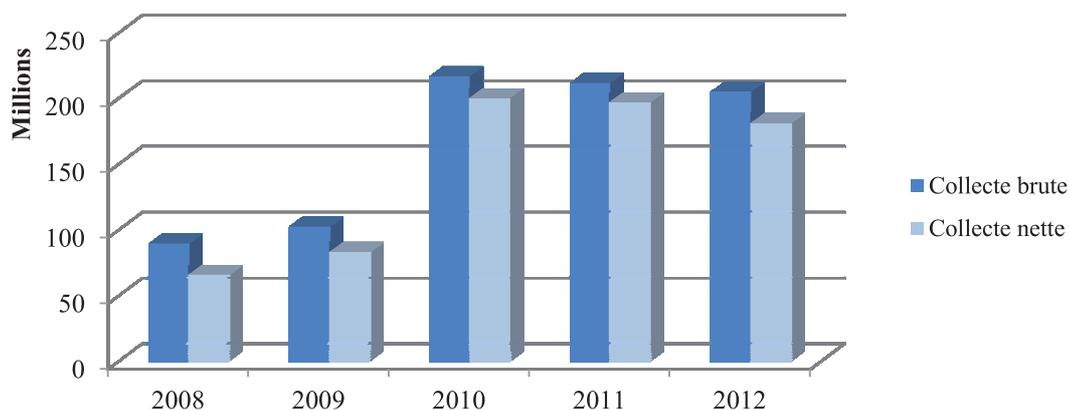


*Tours (37) – rue de Bordeaux*

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 204,9 M€ et la collecte nette des retraits à 181,1 M€. 569 129 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante en valeur :



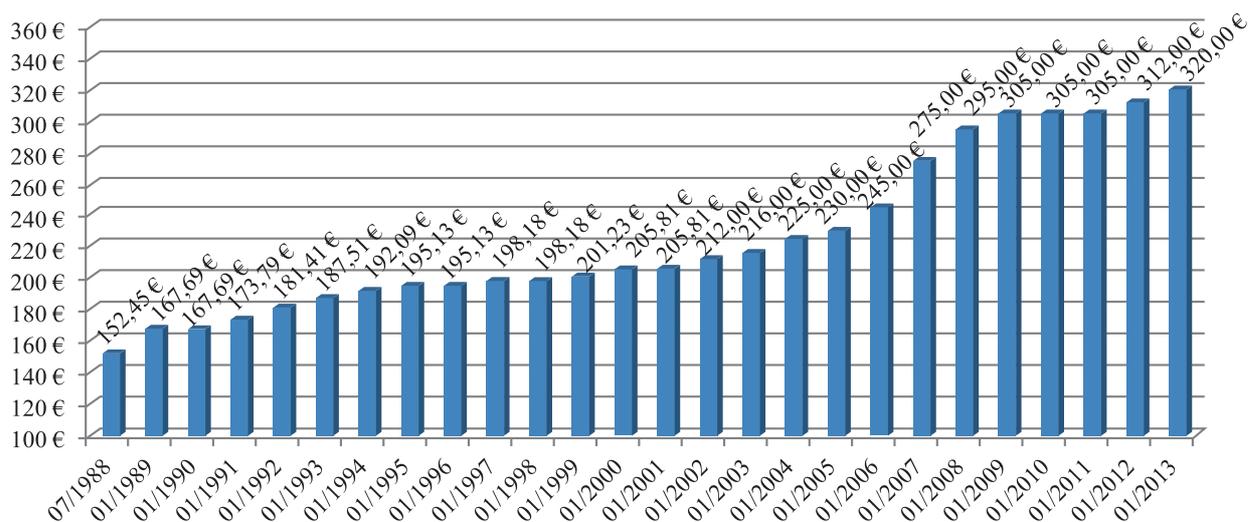
Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 15,3 % en passant de 15 313 à 17 659. Parmi ceux-ci, onze compagnies d'assurance détenaient 25,72 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2012 :

- la Compagnie d'Assurance SOGECAP – ORADEA VIE (9,33 %) au titre des contrats UNEP MULTISELECTION et UNEP MULTISELECTION PLUS,
- la Compagnie d'Assurance AVIP (7,08 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la Compagnie d'Assurance SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,09 %) au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- la Compagnie d'Assurance ANTIN EPARGNE PENSION (2,40 %) au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,84 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- les compagnies AVIVA, ARCALIS, SKANDIA, APICIL, AGEAS et GENERALI-VIE (1,98 % au total) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions 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
2008	453 722 584,00	89 571 265,00	65 994 366,00	2 985 017	9 880	8 957 127,00	305
2009	494 138 320,00	102 476 950,00	83 235 320,00	3 250 910	10 705	10 247 695,00	305
2010	592 917 800,00	216 889 770,00	200 076 920,00	3 900 775	12 825	21 688 977,00	305
2011	689 036 520,00	211 813 652,00	196 903 879,00	4 533 135	15 313	21 181 365,20	312
2012	775 544 128,00	204 940 192,00	181 134 933,00	5 102 264	17 659	20 494 019,20	320

En 2012, 17,2 % de la collecte brute correspond à des souscriptions réalisées à crédit contre 21,8 % en 2011.

Depuis l'origine de la SCPI, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



## FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 84 045 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2012. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande, à la condition que les documents nécessaires à leur retrait soient transmis en totalité à la société de gestion. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

2 533 parts ont fait l'objet d'une cession (hors décès et successions).

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2008	3 338	85 955	3,22%	2,99%	15 jours	-	-
2009	3 104	70 097	2,45%	2,25%	15 jours	-	-
2010	1 912	61 249	1,94%	1,62%	15 jours	-	-
2011	5 939	53 404	1,52%	1,31%	15 jours	-	1 700
2012	2 533	84 045	1,91%	1,70%	15 jours	-	17 950

\*hors décès et successions



Paris (6<sup>e</sup>) – boulevard Saint-Germain

## **INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE**

### **INVESTISSEMENTS 2012**

En 2012, IMMORENTE a acquis 47 nouveaux actifs immobiliers totalisant une superficie de 76 569 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 232 millions d'euros frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,0 %. Cette rentabilité doit être appréciée au regard de la qualité des nouveaux emplacements majoritairement situés en centre-ville et du caractère sécurisé des flux locatifs.

### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2012**

Les investissements de l'exercice ont porté pour 58 % sur des actifs commerciaux (dont 29 % de commerces de centre-ville, 13 % de galeries commerciales et 16 % de magasins de périphérie) et pour 42 % sur des ensembles de bureaux à Paris et en région parisienne. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer ;

Pour les commerces de centre-ville :

- l'acquisition d'un portefeuille de cinq magasins de centre-ville situés à Saint-Denis (93), Toulon (83), Limoges (87), Orléans (45), et au Mans (72) loués à l'enseigne internationale de prêt-à-porter C&A pour un prix de revient de 24,2 millions d'euros et une surface totale de 15 548 m<sup>2</sup>,
- l'acquisition d'un portefeuille de 13 murs de commerces de centre-ville à Paris et en province (+ un appartement et une moyenne surface de périphérie) pour une surface totale de 3 680 m<sup>2</sup> et un prix de revient de 20,2 millions d'euros. Ce portefeuille présente des loyers mutualisés avec notamment 8 boutiques de prêt-à-porter et 2 agences bancaires et 25,1 % de ses loyers proviennent d'actifs parisiens ;
- l'acquisition d'un portefeuille de cinq agences de centre-ville situées à Marseille (13), Clermont-Ferrand (63), Bordeaux (33) et Nancy (54) louées à l'enseigne de services immobiliers Foncia pour un prix de revient de 6,9 millions d'euros et une surface totale de 3 431 m<sup>2</sup>,
- plusieurs acquisitions en Belgique à Bruxelles, Anvers, Tienen, Vilvoorde et Heusden-Zolder pour un prix de revient total de 7,8 millions d'euros et portant sur des magasins de centre-ville pour la plupart loués à des enseignes internationales (C&A, HEMA, KPN,...).

Pour les galeries de centres commerciaux :

- l'acquisition d'une galerie marchande adossée à un supermarché Casino et située à Villefranche-sur-Saône (69). Cet investissement représente 5 555 m<sup>2</sup> de surface et une trentaine de boutiques pour un prix de revient de 30,0 millions d'euros.

Pour les magasins de périphéries :

- l'acquisition d'un portefeuille de sept actifs loués à l'enseigne Jardiland pour un prix de revient de 35,4 millions d'euros et une surface totale de 25 873 m<sup>2</sup>.

Pour les bureaux à Paris et en région parisienne :

- l'acquisition, en indivision avec la SCPI EFIMMO (70% IMMORENTE / 30% EFIMMO), d'un immeuble de bureaux « Les Collines de l'Arche » situé au pied de l'Arche de La Défense (92) pour un prix de revient de 35,5 millions d'euros (quote-part IMMORENTE). Cet actif est loué pour l'essentiel à des locataires de premier plan (principalement AXA et la SNCF) engagés sur des baux fermes de 6 ans (pour 66 % des loyers annuels) ;
- l'acquisition d'un immeuble de bureaux multilocataires au 159 rue de Silly à Boulogne-Billancourt (92) pour un prix de revient de 26,8 millions d'euros et une surface totale de 4 857 m<sup>2</sup>,
- l'acquisition d'un immeuble de bureaux multilocataires situé 25 rue du général Foy à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un prix de revient de 21,3 millions d'euros et une surface totale de 2 521 m<sup>2</sup>,
- l'acquisition d'un immeuble mixte situé 51 rue Le Peletier à Paris (9<sup>ème</sup>) pour un prix de revient de 15,7 millions d'euros constitué pour l'essentiel de surfaces de bureaux et de trois commerces en pied d'immeuble, pour une surface totale de 1 784 m<sup>2</sup>.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 33 et suivantes.

## **Le respect des critères fondamentaux d'investissements**

### **- La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs**

La localisation des actifs a été, en 2012 encore, un critère déterminant de la politique d'investissement. Ainsi, 70,8 % des sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain (commerces et bureaux), dont 17,8 % des actifs (en valeur) sont localisés à Paris intra-muros et 26,8 % en première couronne parisienne (La Défense et Boulogne-Billancourt).

La sécurité des investissements passe par la qualité des emplacements mais également par la recherche de baux fermes et de locataires de qualité tels que, par exemple, AXA, la SNCF, Foncia ou encore l'enseigne C&A pour ce qui est de l'exercice écoulé.

### **- La mutualisation des risques**

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2012 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements, notamment par l'acquisition de portefeuilles d'actifs, de galeries commerciales ou d'immeubles multilocataires.

Les investissements 2012 ont porté sur 47 actifs et 128 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. p 11) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 32 principaux locataires représentent 44 % des loyers répartis sur 310 unités locatives.

## **FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS**

---

A l'issue de cet important programme d'acquisitions sur l'exercice 2012, IMMORENTE est parvenu à investir intégralement sa trésorerie. En conséquence, afin de bénéficier de taux d'intérêts historiquement bas, et dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2012, la SCPI entend amorcer une politique d'effet de levier modéré en ayant recours à des emprunts bancaires.

A ce titre, IMMORENTE a procédé, en décembre 2012, au tirage de lignes de crédit court terme en attente de la mise en place en janvier 2013 d'un refinancement partiel des acquisitions de l'immeuble situé 51 rue Le Peletier à Paris (75) et du centre commercial de Villefranche-sur-Saône (69) pour un montant global de 25 millions d'euros.

## **ARBITRAGES 2012**

---

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement.

Les arbitrages de l'année 2012 ont principalement porté sur des moyennes surfaces de périphérie pour un prix net vendeur total de 6,7 millions d'euros :

- une moyenne surface de périphérie de 1 390 m<sup>2</sup> située à Coignières (78) pour un prix net vendeur de 2 150 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 042 626 €,
- une moyenne surface de périphérie de 1 700 m<sup>2</sup> située à Nevers (58) pour un prix net vendeur de 1 300 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 294 445 €,
- une moyenne surface de périphérie de 2 488 m<sup>2</sup> située à Châtenoy-le-Royal (71) pour un prix net vendeur de 1 280 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 514 198 €,
- une moyenne surface de périphérie de 998 m<sup>2</sup> située à Claye-Souilly (77) pour un prix net vendeur de 960 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 45 000 €,
- une moyenne surface de périphérie de 1 515 m<sup>2</sup> située à Saint-Etienne (42) et qui avait été sinistrée suite à un incendie en 2010. La cession a été réalisée avec un prix net vendeur de 600 000 € auquel vient s'ajouter une indemnité d'assurance de 897 282 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 582 283 € (prime d'assurance incluse) ;
- une moyenne surface de périphérie de 600 m<sup>2</sup> située à Aulnay-sous-Bois (93), vacante depuis novembre 2011, pour un prix net vendeur de 400 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 84 323 €.

Par ailleurs, quelques arbitrages opportunistes ont porté sur des bureaux et des surfaces commerciales en milieu urbain :

- un commerce de centre-ville d'une surface de 2 115 m<sup>2</sup> situé à Pierrefitte (93), au trois quart vacant depuis 3 ans, pour un prix net vendeur de 1 350 000 € dégageant une moins-value de 247 518 €. Cet arbitrage permet notamment d'éviter la réalisation de travaux de réfection de la toiture pour environ 200 000 € ;
- une surface de bureaux de 239 m<sup>2</sup> située à Puteaux (92), vacante depuis avril 2011, pour un prix net vendeur de 740 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 267 341 €,
- un commerce de centre-ville d'une surface de 165 m<sup>2</sup> situé rue d'Hauteville à Paris (10<sup>ème</sup>), vacant depuis juin 2010, pour un prix net vendeur de 710 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 567 308 €,
- un commerce de centre-ville d'une surface de 158 m<sup>2</sup> situé rue Claude Bernard à Paris (5<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 690 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 353 845 €,
- une surface de bureaux de 254 m<sup>2</sup> située à Montrouge (92) pour un prix net vendeur de 670 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 308 455 €,
- un immeuble de 750 m<sup>2</sup> situé à Rueil-Malmaison (92), vacant depuis près de 5 ans suite à un jugement d'expulsion, pour un prix net vendeur de 665 500 € dégageant une moins-value de 359 500 €. Cet arbitrage résulte de l'exercice par la mairie de son droit de préemption et a fait l'objet d'une procédure judiciaire qui a permis de remonter le prix d'exercice du droit de préemption fixé à 440 000 € à l'origine ;
- un ensemble immobilier de 629 m<sup>2</sup> situé dans un centre commercial de proximité à Nanterre, vacant depuis août 2008, pour un prix net vendeur de 600 000 € dégageant une moins-value de 30 000 €,
- deux surfaces de centre-ville (106 m<sup>2</sup>) situées à Nantes (44), vacantes depuis mai 2010, pour un prix net vendeur de 195 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 36 627 €,
- une surface de bureau de 42 m<sup>2</sup> située aux Pavillons-sous-Bois (93), vacante depuis juin 2012, pour un prix net vendeur de 130 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 52 600 €.

Les différentes cessions intervenues en 2012 pour un prix de vente total de 12 440 500 € ont permis de dégager une plus value brute globale de 3 957 711 € ramenée à 3 512 034 € nette de fiscalité (y compris les indemnités d'assurance perçues dans le cadre d'un sinistre à Saint Etienne). Les prix de vente sont en moyenne supérieurs de 1,1 % aux valeurs d'expertises à fin 2011.

En accord avec votre Conseil de Surveillance, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de verser à la Société de Gestion des honoraires exceptionnels liés à ces cessions d'un montant de 291 189,30 € HT et prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Ces honoraires sont fixés comme suit : 0,75 % HT des ventes + 5 % des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables (*cf. sixième résolution*).

Il est également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus values inscrites en réserves (*cf. cinquième et neuvième résolutions*).



*Boulogne Billancourt (92) – rue de Silly*

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2012

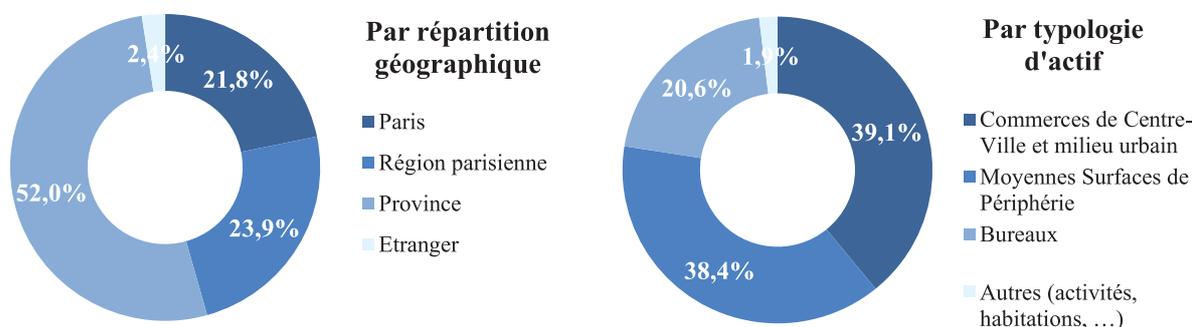
### Evolution du patrimoine de fin 2011 à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Commerces de centre-ville et milieu urbain	39,1%	40,4%
Moyennes surface de périphérie	28,2%	30,9%
Galeries et centres commerciaux	9,1%	8,2%
Commerces de vente aux professionnels	1,1%	1,3%
Bureaux	20,6%	16,9%
Activité	1,0%	1,2%
Habitations	0,9%	1,1%

### Composition du patrimoine à fin 2012 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	15,8%	-	-	-	5,8%	-	0,1%	21,8%	21,7%
Région Parisienne	5,8%	4,7%	0,6%	1,0%	11,8%	-	0,0%	23,9%	23,5%
Province	15,1%	23,5%	8,5%	0,1%	3,0%	1,0%	0,8%	52,0%	52,4%
Etranger (Belgique)	2,4%	-	-	-	-	-	-	2,4%	2,5%
<b>TOTAL</b>	<b>39,1%</b>	<b>28,2%</b>	<b>9,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>20,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centres commerciaux  
CVP : Commerces de vente aux professionnels



### Composition du patrimoine à fin 2012 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2012	TOTAL 2011
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	43 722	-	-	-	10 906	-	330	54 957	50 774
Région Parisienne	36 912	57 917	3 959	15 733	86 431	-	25	200 976	195 534
Province	113 523	313 809	41 136	3 000	39 036	23 735	7 278	541 517	494 810
Etranger (Belgique)	9 542	-	-	-	-	-	-	9 542	6 433
<b>TOTAL</b>	<b>203 699</b>	<b>371 726</b>	<b>45 095</b>	<b>18 733</b>	<b>136 372</b>	<b>23 735</b>	<b>7 632</b>	<b>806 992</b>	<b>747 551</b>

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centres commerciaux  
CVP : Commerces de vente aux professionnels

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) a progressé compte tenu de la typologie et la localisation des acquisitions de l'année (orientées en centre-ville et notamment à Paris) et s'établit à 1 590 € / m² au 31 décembre 2012 contre 1 418 € / m² à fin 2011.

## Autres informations

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2012 sont les suivants :

- l'immeuble boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>ème</sup> pour 39,7 M€,
- l'immeuble « Les Collines de l'Arche » à La Défense pour 33,6 M€,
- la galerie commerciale Casino de Béziers (34) pour 31,8 M€,
- la galerie commerciale Casino de Villefranche-sur-Saône pour 30,3 M€,
- l'immeuble rue de Silly à Boulogne-Billancourt pour 25,2 M€.

## LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2012, le patrimoine était constitué de 1 775 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 32 locataires les plus importants (loyer > 500 000 HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Casino / Rallye (Casino, Monoprix ...)	65	7,48%
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash ...)	23	3,57%
Jardiland	11	3,38%
Vivarte (André, Beryl, La Halle, ...)	42	2,88%
C&A	7	2,29%
Brico Dépôt	3	1,76%
France Telecom / Orange	6	1,69%
Saint-Gobain (Point P, K par K, ...)	7	1,52%
BPCE (Banque Populaire, Caisse d'Epargne, ...)	15	1,35%
GDF Suez	2	1,27%
Conforama	2	1,25%
But	2	1,13%
AXA	2	1,11%
Groupe Eram	9	1,02%
Nouvelles Frontières	25	0,99%
SNCF	2	0,98%
Barclays	4	0,86%
Ministère des Finances	3	0,86%
Société Générale	13	0,81%
Toys'R'us	1	0,80%
Groupe Auchan / Mulliez	8	0,79%
Pôle Emploi	9	0,79%
Picard Surgelés	13	0,70%
BNP Paribas	12	0,65%
Kesa	2	0,57%
Groupe Omnium (Burton, Devred, Eurodif)	5	0,53%
Bertin Technologies	1	0,51%
La Poste	4	0,51%
Truffaut	1	0,51%
Armand Thiery	6	0,50%
EDF	2	0,50%
Financière d'Uzès	3	0,49%
<b>Total général</b>	<b>310</b>	<b>44,05%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'est maintenu au niveau élevé de 93,89 % en 2012, en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (94,66 %).

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Sur l'exercice, 61 locations et relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur :

- 19 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 1 826 m<sup>2</sup>,
- 9 moyennes surfaces de périphérie pour 4 700 m<sup>2</sup>,
- 18 surfaces de bureaux pour 4 258 m<sup>2</sup>,
- 5 cellules de galeries commerciales pour 1 250 m<sup>2</sup>,
- 10 appartements pour 897 m<sup>2</sup>.

Le nombre de cessions de baux sur l'exercice 2012, s'est élevé à 30, dont 5 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur ayant une activité différente de celle de son prédécesseur.

Par ailleurs, 50 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable parmi lesquels 21 revalorisations à la hausse de loyers ont été réalisées.

Le bilan 2012 de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements baux	50	27 072	3 221 416	3 208 542
Relocations	58	12 565	1 979 745	1 918 614
Déspecialisations	5	2 962	454 174	467 403
<b>TOTAL</b>			<b>5 655 335</b>	<b>5 594 559</b>
Locations	3	367		57 300
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				448 250

Les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2012 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyer dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicielles successives qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. D'importants droits d'entrée ont en outre été encaissés. Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions se sont traduites par une baisse des revenus locatifs limitée à 0,2 % du montant total des loyers en année pleine et permettent souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

### HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés en 2012 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE se sont élevés à 10 735,00 € et aucun honoraire de relocation n'a été facturé par A2I ni par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2012, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet d'une provision.

Une provision de 13 K€ constituée depuis 2009 suite à une procédure en référé concernant une demande de remboursement de loyers a été reprise en totalité en 2012 après que le demandeur a été débouté.

## GESTION IMMOBILIERE

### GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

---

Pour rappel, le taux de provision pour grosses réparations depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 est de 4% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Au 31 décembre 2012, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2011	2 984 039 €
+ Nouvelle provision constituée en 2012	3 893 387 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2012	4 575 274 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2012	2 302 152 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2012 ont concerné :

- la réfection de la toiture et des ascenseurs de l'immeuble de bureaux situé 23 boulevard Poissonnière à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 741 K€,
- le désamiantage et la réfection d'un immeuble de bureaux situé rue Léon Paulet à Marseille (13) pour 437 K€,
- la réfection de la toiture de l'actif situé 185 rue Georges Pompidou à Saint-Quentin (02) pour 285 K€,
- la restructuration de la moyenne surface de périphérie située au Boulou (66) pour 153 K€,
- le ravalement d'un immeuble situé au 66 avenue Joffre à Courbevoie (92) pour 132 K€,
- la réfection de la toiture de la moyenne surface de périphérie située à Briançon (05) pour 125 K€,
- la réhabilitation de l'actif situé ZAC de la Tourelle à Achicourt (62) pour 116 K€,
- la réfection de l'actif situé rue Henri Bouquillard à Varennes-Vauzelles (58) pour 111 K€,
- la réfection de la toiture de l'actif situé 105 bis rue de Paradis à Saint-Brice-sous-Forêt (95) pour 111 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2013-2017 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2013 et 2014, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2015, 2016 et 2017 l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

Aucune dépense n'a été immobilisée en 2012.

### SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

---

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 30 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORIENTE se sont élevés à 142 440,53 € HT en 2012, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORIENTE se sont élevés à 9 804,28 € HT en 2012.

A2I assure la gestion technique de certains actifs situés implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 30 885,94 € HT en 2012.

## **ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux IMMORENTE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale IMMORENTE s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, IMMORENTE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation IMMORENTE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

A titre d'exemple, le parc commercial d'Achicourt (62) a obtenu une certification « NF Bâtiments Tertiaires associée à Démarche HQE » dans le cadre d'une importante rénovation avec une approche développement durable visant notamment à réduire considérablement la consommation énergétique, à optimiser la gestion des eaux (installation de dispositifs hydro-économiques, revêtement drainant sur le parking, installation d'un bassin de récupération des eaux...) et à améliorer l'intégration du bâtiment dans le paysage.

En 2011 et 2012, IMMORENTE a par ailleurs réalisé 319 diagnostics de performance énergétique et 14 audits énergétiques. En 2013 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, depuis le 1er janvier 2012, une Annexe Environnementale est progressivement déployée sur tous les nouveaux baux conclus ou renouvelés pour les surfaces locatives supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> puis, à compter du 14 juillet 2013, sur tous les baux en cours. Cette Annexe Environnementale propose aux parties prenantes, en association avec le Bailleur, diverses pistes pour améliorer leurs futures dépenses d'énergie et de fluides et décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions est piloté depuis juin 2011 par un consultant dédié à ces aspects dont la mission consiste à mettre en place des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



*Rennes (35) - rue d'Isly*

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2012 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les revenus par part de votre SCPI ont légèrement diminué (- 2,0 %) par rapport à l'exercice précédent compte tenu d'investissements réalisés plutôt en fin d'exercice. La maîtrise des charges d'exploitation et les efforts en matière de recouvrement, ont permis de limiter à -3,7 % le recul du résultat par part qui s'établit à 15,25 €.

en Euros par part (1)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	21,52	98,6%	21,80	98,9%	20,62	98,8%	20,32	98,7%	19,98	99,0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	1,4%	0,25	1,1%	0,25	1,2%	0,27	1,3%	0,19	1,0%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>21,83</b>	<b>100,0%</b>	<b>22,05</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,88</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,17</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,15	9,9%	2,18	9,9%	2,06	9,8%	2,03	9,9%	1,99	9,9%
Autres frais de gestion	0,73	3,3%	0,78	3,5%	0,77	3,7%	0,76	3,7%	0,71	3,5%
Charges locatives non récupérées	1,02	4,7%	1,19	5,4%	1,15	5,5%	1,06	5,1%	1,10	5,4%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,90</b>	<b>17,9%</b>	<b>4,14</b>	<b>18,8%</b>	<b>3,98</b>	<b>19,1%</b>	<b>3,85</b>	<b>18,7%</b>	<b>3,81</b>	<b>18,9%</b>
Charges financières	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,01	0,1%	0,02	0,1%	0,02	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%
* autres										
Provisions	1,08	4,9%	1,19	5,4%	0,85	4,1%	0,90	4,4%	1,11	5,5%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,09</b>	<b>5,0%</b>	<b>1,21</b>	<b>5,5%</b>	<b>0,86</b>	<b>4,1%</b>	<b>0,92</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,12</b>	<b>5,6%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,99</b>	<b>22,9%</b>	<b>5,35</b>	<b>24,3%</b>	<b>4,84</b>	<b>23,2%</b>	<b>4,77</b>	<b>23,1%</b>	<b>4,93</b>	<b>24,4%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,83</b>	<b>77,1%</b>	<b>16,69</b>	<b>75,7%</b>	<b>16,04</b>	<b>76,8%</b>	<b>15,83</b>	<b>76,9%</b>	<b>15,25</b>	<b>75,6%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	16,08	73,7%	16,08	72,9%	15,84	75,9%	15,72	76,3%	15,12	75,0%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	16,02	73,4%	15,99	72,5%	15,77	75,5%	15,64	75,9%	15,04	74,5%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,75</b>		<b>0,61</b>		<b>0,20</b>		<b>0,11</b>		<b>0,13</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE (3)</b>	<b>4,14</b>		<b>4,49</b>		<b>4,23</b>		<b>3,79</b>		<b>3,47</b>	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

(2) Hors dividende exceptionnel

(3) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2008	60 855 760 €	14 130 905 €	[6 092 381 €]	23,22%
2009	65 568 812 €	16 103 778 €	[6 551 481 €]	24,56%
2010	70 127 598 €	16 468 440 €	[6 994 262 €]	23,48%
2011	82 640 183 €	19 388 100 €	[8 255 832 €]	23,46%
2012	93 793 318 €	23 131 106 €	[9 352 558 €]	24,66%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUÉREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2008	295,00 €	303,76 €	7,40%	7,19%	5,77%	5,61%
2009	305,00 €	305,00 €	7,23%	7,23%	5,60%	5,60%
2010	305,00 €	305,00 €	6,85%	6,85%	5,60%	5,60%
2011	305,00 €	308,87 €	6,75%	6,67%	5,57%	5,50%
2012	312,00 €	313,76 €	6,47%	6,43%	5,29%	5,26%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(3) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividendes ordinaire et exceptionnel versés au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Le dividende ordinaire distribué au titre de l'exercice 2012 sous forme de quatre acomptes est de 15,12 €. Il a été complété par un dividende exceptionnel versé en décembre 2012 de 1,38 € par part procurant ainsi une rentabilité nette sur le prix de part acquéreur moyen de l'exercice 2012 de 5,26 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2012 est de 30 jours à date de facture.

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2011 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2012 (*)
<b>Fonds collectés</b>	1 228 025 724	192 165 352	1 420 191 076
+ Cessions d'immeubles	51 708 019	9 380 071	61 088 091
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble (brutes)	29 620 802	3 957 711	33 578 513
- Prélèvements sur primes d'émission	- 236 927 570	- 41 008 532	- 277 936 101
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 1 053 017 588	- 227 444 921	- 1 280 462 509
- divers	- 23 666 337	- 7 599 350	- 31 265 687
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 4 256 950</b>	<b>- 70 549 668</b>	<b>- 74 806 618</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En euros</i>	2012	2011
Résultat de l'exercice	71 581 999	64 378 149
Dotations nettes aux provisions	686 273	115 040
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>72 268 272</b>	<b>64 493 188</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-2 241 170</b>	<b>2 274 747</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>70 027 101</b>	<b>66 767 935</b>
Achats d'immeubles	-232 255 659	-178 562 365
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	5 740 038	8 992 958
Autres variations d'immobilisations	-4 674 960	-34 007
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-231 190 582</b>	<b>-169 603 414</b>
Collecte nette	181 134 933	196 903 879
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-20 494 019	-21 181 365
Dividendes versés au cours de l'exercice	-70 750 520	-60 799 945
Nouveaux emprunts contractés	7 364 252	-
Remboursements d'emprunts	-	-
Variations des dépôts de garantie	2 295 237	1 693 204
Autres variations financières	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>99 549 883</b>	<b>116 615 774</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-61 613 597</b>	<b>13 780 295</b>
Trésorerie d'ouverture	63 884 841	50 104 546
Trésorerie disponible en fin de période	2 271 243	63 884 841
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-61 613 597</b>	<b>13 780 295</b>



*Saint-Germain-en-Laye (78) – rue du Vieux Marché*

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes.

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2012.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Foncier Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2012, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 25 septembre 2012 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Foncier Expertise et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 9,6 % de la valeur totale du patrimoine) ;

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>En euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	1 208 684 473	1 393 460 601	1 393 460 601
Montant des droits et frais d'acquisitions	72 433 837		86 394 557
- Amortissements	-72 433 837		
- Provision pour gros entretiens	-2 302 152		
<b>SOUS TOTAL</b>	1 206 382 322	1 393 460 601	1 479 855 159
Agencements	5 432 162		
- Amortissements	-525 049		
<b>SOUS TOTAL</b>	4 907 113	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	5 257 783	5 257 783	5 257 783
Immobilisations financières	702 115	702 115	702 115
Liquidités nettes à investir	-54 002 372	-54 002 372	-54 002 372
<b>SOUS TOTAL</b>	-48 042 474	-48 042 474	-48 042 474
Commission de souscription	150 399 429		159 090 298
- Amortissements	-150 399 429		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	159 090 298
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	1 163 246 961	1 345 418 127	1 590 902 983
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	5 102 264	5 102 264	5 102 264
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012	227,99	263,69	311,80
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012	232,28	267,98	316,09

Par rapport à l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

<i>En euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	Δ 2012/2011
	<b>Valeurs après distribution en 2013 du solde du dividende 2012</b>		
Valeur comptable / part	223,93	227,99	1,81%
Valeur de réalisation / part	260,51	263,69	1,22%
Valeur de reconstitution / part	307,13	311,80	1,52%
	<b>Valeurs avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012</b>		
Valeur comptable / part	228,67	232,28	1,58%
Valeur de réalisation / part	265,25	267,98	1,03%
Valeur de reconstitution / part	311,88	316,09	1,35%

## FISCALITE

### FISCALITE 2012 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

- **Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :**

Revenus fonciers bruts	: 22,91 €	- Produits financiers	: 0,22 €
- Frais et charges déductibles	: 7,73 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,01 €		
= Revenus fonciers nets	: 15,17 €		
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	: 15,12 €		
<i>Rappel dividende exceptionnel versé*</i>	: 1,38 €		

\* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles

- **Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :**

- Revenu imposable : 15,65 €

### REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORANTE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont notamment pas concernées par le présent paragraphe, l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

L'attention est attirée sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

- **FISCALITE DES REVENUS**

Pour rappel, les associés personnes physiques sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en

2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **FISCALITE DES PLUS-VALUES**

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élèvera à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de retrait de parts, la Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les personnes morales demeurent imposées directement sur leur déclaration de résultat. De la même manière que les exercices précédents, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale une résolution visant à distribuer aux personnes non imposées à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, l'équivalent de l'impôt sur les plus-values immobilières que ces dernières acquittent afin de maintenir l'égalité entre associés (cf. 5<sup>ème</sup> résolution).

Pour les associés relevant du régime des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette imposition se traduit par un versement en numéraire. La distribution proposée est prélevée sur le poste « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».

- **NON RESIDENTS**

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

- **IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE**

Concernant la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2013 s'établit à **288,00 €**.

## **ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE**

En application des articles L. 225-68 du Code de Commerce et L. 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI IMMORENTE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### **ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels.

En dehors des réunions, le Conseil de Surveillance est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la vie de la SCPI et notamment des acquisitions engagées. Chaque trimestre, les états suivants sont communiqués aux membres du Conseil de Surveillance :

- Collecte : récapitulatifs des souscriptions et des retraits mensuels, pourcentages du capital détenu par les compagnies d'assurance ;
- Investissements : récapitulatif trimestriel et cumulé des investissements réalisés, tableau d'équilibre des engagements d'achats comparés à la trésorerie ;
- Gestion locative : calcul du taux d'occupation avec les dates prévisionnelles de vacances déjà connues, locations et relocations effectuées sur l'année avec le comparatif des anciens et des nouveaux loyers, arbitrages effectués sur l'année, renouvellements et cessions de baux avec comparatif des anciens et des nouveaux loyers ;
- Situation comptable du trimestre : bilan, compte de résultat, analyse de l'évolution des créances douteuses et de l'équilibre global des charges refacturables.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### **CONTROLE INTERNE**

---

#### **Objectifs**

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

#### **Environnement de contrôle**

En tant que SCPI, IMMORENTE a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de SCPI, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle. Par ailleurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne développé par la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, exposée et validée par votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit.

## ***PERSPECTIVES***

En 2013, IMMORENTE continuera d'investir à Paris et dans le centre-ville des grandes agglomérations, majoritairement sur des actifs commerciaux mais aussi sur des immeubles tertiaires si de bonnes opportunités se présentent.

Elle s'attachera à ajuster au mieux sa collecte d'épargne à ses projets d'investissement et entend mettre en place un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt opportun. Sa taille (une capitalisation de plus de 1,6 milliards d'euros à fin 2012), la forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...), les efforts constants pour optimiser son taux d'occupation, et une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes sont autant d'atouts pour maintenir des performances honorables dans un contexte économique très dégradé.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2012

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>En euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2012		Exercice N, clos le 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droit au bail	1 580 000	2 060 306	1 580 000	2 127 003
Terrains et constructions locatives	1 212 011 586	1 391 400 295	998 643 703	1 160 942 159
Immobilisations en cours	5 257 783	5 257 783	623 273	623 273
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 302 152	-	- 2 984 039	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 1 216 547 218</b>	<b>= 1 398 718 385</b>	<b>= 997 862 937</b>	<b>= 1 163 692 435</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	702 115	702 115	651 752	651 752
Créances				
Locataires et comptes rattachés	10 904 004	10 904 004	8 910 598	8 910 598
Autres créances	11 138 983	11 138 983	9 440 479	9 440 479
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 391 704	- 5 391 704	- 4 073 304	- 4 073 304
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	154 090	154 090	58 600 998	58 600 998
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 117 153	2 117 153	5 283 842	5 283 842
Provisions générales pour risques et charges	-	-	12 695	12 695
Dettes				
Dettes financières	- 23 795 737	- 23 795 737	- 14 085 885	- 14 085 885
Dettes d'exploitation	- 47 957 080	- 47 957 080	- 47 040 422	- 47 040 422
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>= -52 128 176</b>	<b>= -52 128 176</b>	<b>= 17 675 364</b>	<b>= 17 675 364</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	7 411	7 411	6 976	6 976
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 1 179 493	- 1 179 493	- 442 098	- 442 098
<b>TOTAL III</b>	<b>= -1 172 082</b>	<b>= -1 172 082</b>	<b>= -435 122</b>	<b>= -435 122</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 1 163 246 961</b>	<b>=</b>	<b>= 1 015 103 179</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>= 1 345 418 127</b>	<b>=</b>	<b>= 1 180 932 677</b>	<b>=</b>

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

<i>En euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	689 036 520		86 507 608	775 544 128
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	538 989 204		105 657 744	644 646 948
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-236 927 570		-41 008 532	-277 936 101
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	5 954 467		-3 641 639	2 312 829
<b>Réserves</b>	365 065			365 065
<b>Report à nouveau</b>	17 202 188	483 306		17 685 493
<b>Résultat de l'exercice</b>			71 581 999	71 581 999
Résultat de l'exercice n-1	64 378 149	-64 378 149		
Acomptes sur distribution	-63 894 843	63 894 843	-70 953 399	-70 953 399
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 015 103 179</b>	<b>0</b>	<b>148 143 782</b>	<b>1 163 246 961</b>

## COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	91 302 904	80 776 256
Charges facturées	14 761 135	13 897 602
Produits annexes	2 490 414	1 863 927
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 248 377	2 195 720
Provisions pour grosses réparations	4 575 274	3 618 877
Provisions pour risques et charges	12 695	43 372
Transfert de charges d'exploitation	30 467 249	30 753 936
Autres produits	206	222
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>145 858 253</b>	<b>133 149 912</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	910 240	1 112 132
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>910 240</b>	<b>1 112 132</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	9 341	13 712
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>9 341</b>	<b>13 712</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>146 777 834</b>	<b>134 275 756</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>146 777 834</b>	<b>134 275 756</b>

## COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 761 135	13 897 602
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 436 617	1 673 832
Grosses réparations	4 575 274	3 618 877
Autres charges immobilières	2 720 201	2 621 536
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	9 352 558	8 255 832
Commission de souscription	20 494 019	21 181 365
Frais d'acquisitions	9 484 093	8 999 017
Diverses charges d'exploitation	3 410 366	2 928 566
Dotations aux amortissements d'exploitation	62 456	56 582
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	3 566 776	2 503 494
Provisions pour grosses réparations	3 893 387	3 412 932
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	425 316	746 264
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>75 182 198</b>	<b>69 895 900</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	4 099	1 707
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>4 099</b>	<b>1 707</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	9 538	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>9 538</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>75 195 836</b>	<b>69 897 607</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>71 581 999</b>	<b>64 378 149</b>
<b>Total général</b>	<b>146 777 834</b>	<b>134 275 756</b>

## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 4 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants. Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur cinq ans par la SCPI.

La société FONCIER EXPERTISE procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2012, les actifs achetés après le 25 septembre 2012 n'ont pas fait l'objet d'une expertise (soit 9,6 % de la valeur totale du patrimoine) et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 207 104 473 €) et des agencements nets des amortissements (4 907 113 €),
- à titre plus marginal, le coût d'acquisition de contrats de crédit-bail (1 580 000 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (5 257 783 €).

#### • Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 702 115 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2012, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 593 629 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 7 310 375 €, provisionnés à hauteur de 5 391 704 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

#### • Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 10 508 084 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 10 941 650 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 624 291 € correspondent à la TVA déductible pour 444 680 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus)	154 090 €
- Disponibilités en banque	2 117 153 €

Au 31 décembre 2012, la SCPI utilisait par ailleurs ses autorisations de découvert bancaire à hauteur de 7 364 252 €.

- **Dettes**

<b>Dettes financières :</b>	<b>23 795 737 €</b>
- Dettes bancaires	7 364 252 €
- Dépôts de garantie	16 431 485 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>47 957 080 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	3 703 049 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	10 941 650 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 2 176 337 €)	6 268 120 €
- Dettes fiscales / TVA	1 889 646 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	229 259 €
- Comptes courants d'associés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	22 032 474 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	468 721 €
- Crédoeurs divers (trop perçus)	253 962 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	2 170 199 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2012 sur la prime d'émission. Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>En euros</i>	<b>Mouvements en 2012</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Prime d'émission de début de période	302 061 634	
Augmentation des primes d'émission	105 657 744	644 646 948
- Ecart sur remboursements de parts	-11 030 419	-55 102 836
- Frais d'achats et amortissements	-9 484 093	-72 433 837
- Commission de souscription	-20 494 019	-150 399 429
Solde de la prime d'émission à fin 2012	366 710 846	366 710 846

- **Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles**

Au 31 décembre 2012, les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 2 312 829 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2011	5 954 467 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2012	+ 3 957 711 €
- Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°6 de la prochaine AG)	- 6 871 241 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cession 2012) (résolution n°4 de la prochaine AG)	- 445 677 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques :</i>	- 301 720 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales :</i>	- 143 958 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2012)	- 291 691 €
+ Solde non distribué sur distribution sur plus values sur personnes morales 2011	+ 9 259 €
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	= 2 312 829 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à :	71 581 999 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 49 065 304 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	- 21 888 094 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	<u>628 600 €</u>

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/11	Acquisitions	Cessions	31/12/12
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles	1 580 000			1 580 000
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	993 653 948	222 812 016	9 361 491	1 207 104 473
Immobilisations en cours	623 273	5 095 426	460 916	5 257 783
Immobilisations corporelles d'exploitation	5 452 348		20 186	5 432 162
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	651 752	115 990	65 627	702 115
	<b>1 001 961 321</b>	<b>228 023 432</b>	<b>9 908 220</b>	<b>1 220 076 533</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	462 593	62 456	0	525 049
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	4 073 304	3 566 776	2 248 377	5 391 704
<b>Provisions</b>				
Pour charges	12 695	0	12 695	0
Pour gros entretiens	2 984 039	3 893 387	4 575 274	2 302 152
	<b>7 532 631</b>	<b>7 522 619</b>	<b>6 836 346</b>	<b>8 218 904</b>

Une provision de 13 K€ constituée depuis 2009 et visant à couvrir un risque portant sur une procédure en référé concernant une demande de remboursement de loyer a été reprise en 2012.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes	93 793 318 €
- les charges et taxes refacturées	14 761 135 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt	910 240 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 2 490 414 €, correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés, aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux dégrèvements d'impôts reçus.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	14 761 135 €
- dont charges récupérables :	5 700 845 €
- dont taxes récupérables :	9 060 289 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacant) :	2 436 617 €
- les gros travaux et réparations :	4 575 274 €
- le poste « autres charges immobilières » :	2 720 201 €
- dont taxes non récupérables :	1 879 168 €
- dont loyers des terrains de Vendenheim, de Gennevilliers, Sorgues et Ollioules	280 893 €
- dont amortissements et intérêts des crédits-baux	195 544 €
- dont assurances	364 596 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par IMMORENTE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

La Société de Gestion a obtenu en 2012 des dégrèvements partiels de taxe sur le foncier bâti s'élevant à 153 606 € contribuant à réduire le poste des charges et taxes non refacturables.

- **Charges d'exploitation de la Société**

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2012 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 9 352 558 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2012 à :

- frais de souscription :	20 494 019 €
- frais d'achat du patrimoine :	9 484 093 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2011 facturés à la SCPI en 2012 (489 136 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus values réalisées sur cessions d'immeubles ».

Outre les honoraires sur cessions précités, les diverses charges d'exploitation, soit 3 410 366 €, sont constituées notamment :

- des honoraires divers (1 438 401 €) correspondant notamment aux honoraires de location/relocation et aux honoraires sur cessions 2011 de la Société de Gestion,
- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (613 319 €),
- de la Contribution Economique Territoriale (500 968 €),
- de frais d'actes et de contentieux (362 553 €),
- de la TVA non récupérable (208 362 €),
- de frais postaux (139 995 €),
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (67 307 €),
- d'autres frais bancaires (37 710 €) et,
- des jetons de présence (18 000 €).

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 500 968 € en 2012, dont 307 017 € au titre de 2012, et 143 951 € correspondant à une régularisation au titre de 2011.

- **Dotations aux amortissements, aux provisions et reprises**

On notera plus spécialement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 4% du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 3 893 387 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 4 575 274 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 3 566 776 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 2 248 377 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les reprises sur provisions pour risques et charges pour 12 695 €,
- la dotation de 62 456 € pour l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 425 316 € et est essentiellement composé des pertes sur créances irrécouvrables pour un montant de 425 301 €.

- **Produits et charges exceptionnels**

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 9 538 € et correspondent essentiellement à un dédommagement de 8 000 € versé à un locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire concernant le remboursement de travaux de remise en état d'un local.

Les produits exceptionnels s'élèvent à 9 341 € et sont principalement composés de reclassements comptables de produits non affectés placés en compte d'attente en 2009 et 2010 (8 032 €).

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

### **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2012, trois promesses étaient signées en vue d'acquiescer :

- un ensemble immobilier de bureaux intégralement loué à AXA situé rue d'Amsterdam à Paris (9<sup>ème</sup>) pour 49,0 M€ frais inclus,
- un ensemble immobilier de bureaux intégralement loué à PricewaterhouseCoopers situé rue de Vatimesnil à Levallois-Perret (92) pour 24,6 M€ frais inclus,
- en VEFA un local situé à Bretigny-sur-Orge (91) et loué à l'enseigne Simply Market pour 2,7 M€ frais inclus.

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, IMMORENTE est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2012</i>			<i>Au 31 décembre 2011</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur véonale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur véonale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	437 734 407	545 143 523	107 409 117	378 213 161	470 472 995	92 259 835
Moyennes surface de périphérie	349 127 301	393 034 721	43 907 420	317 364 611	359 496 750	42 132 139
Galleries et centres commerciaux	122 679 727	127 234 000	4 554 273	93 185 118	95 576 988	2 391 869
Commerces de vente aux professionnels	14 585 769	15 365 000	779 231	14 583 169	15 203 421	620 252
Bureaux	264 656 734	287 658 900	23 002 166	172 135 732	197 249 000	25 113 268
Activité	14 573 235	13 483 719	-1 089 516	14 573 235	13 756 000	-817 235
Habitations	11 811 360	12 870 432	1 059 071	11 745 625	12 507 005	761 380
<b>TOTAL</b>	<b>1 215 168 533</b>	<b>1 394 790 295</b>	<b>179 621 762</b>	<b>1 001 800 650</b>	<b>1 164 262 159</b>	<b>162 461 509</b>

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/89	142 938,94		28 066,12	171 005,06
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	LBS leader buisnnes service	64	20/07/89	69 077,70		2 693,28	71 770,98
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Centre Hospitalier Sud Francilien	127	05/09/89	86 667,39		17 835,04	104 502,43
EVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/89	69 058,19		4 162,74	73 220,93
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo	106	23/05/90	281 829,40	45 841,42	8 192,15	335 862,97
			VHD Renov	45					
			Cthimmo	15					
			Libre	30					
			Libre	15					
			M2	80					
			Cie de Diffusion Internationale	15					
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	SARL Idéal	225	19/12/89	371 975,60		10 380,45	382 356,05
			MSB Immobilier	94					
			Rarison (Vétérinaire)	94					
			Green Conduite	69					
			Kabol Ahmet	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes	150	04/04/90	666 831,96	46 343,02	19 902,06	733 077,04
			CFR Relooking	98					
			Salam	130					
			Comptoir d'Afrique	103					
			SARL Vitexport	126					
			Au Bon Fournil	105	25/01/91				
			Esperance	135					
			Esperance	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	14 rue de l'Aluminium	DRIRE Seine et Marne	742	15/10/90	786 286,44		21 170,36	807 456,80
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Libre	249	05/03/91	1 223 424,40	215 338,99	26 505,47	1 465 268,86
			Aero Consulting	120					
			Bodyguard	210					
			Linx	366					
			Tetraktys	80					
MELUN	77000	1 bis rue Duguesclin	Libre	200	15/04/91	201 994,95	16 235,42	31 075,22	249 305,59
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Elysées	GMF	359	30/08/91	599 124,64		16 079,79	615 204,43

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/91	89 944,92		28 821,58	118 766,50
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	Libre	774	27/05/92	1 159 566,71		4 573,47	1 164 140,18
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Amea	198	17/06/92	609 796,07		15 732,40	625 528,47
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Apria RSA	207					
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Elysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/92	509 179,72	25 975,04	13 979,19	549 133,95
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	297	29/10/92	483 572,86	1 473,46	4 573,47	489 619,79
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	Les careaux de Paco	45	02/12/92	118 147,99		25 454,95	143 602,94
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Self Blanc Drug	40	02/12/92	115 308,27	609,80	25 675,33	141 593,40
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/92	373 500,09		10 477,27	383 977,36
PROVINS	77160	avenue de la Vouizie	Picard Surgelés	399	23/12/92	312 520,49		8 954,68	321 475,17
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	295	26/03/93	480 526,92	1 473,46		482 000,38
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	FB Service Plus RH	79	23/08/93	96 405,40		1 132,24	97 537,64
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/93	65 377,49		14 589,26	79 966,75
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	GMF	100	21/06/93	385 696,01		79 395,41	465 091,42
			PrestaForma	20					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Inmaildi	817	03/09/93	815 602,24		4 573,47	820 175,71
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Cabinet Ouest	65	24/09/93	53 357,16		14 855,04	68 212,20
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Assédic de Seine et Marne	602	30/09/93	665 592,41		21 641,49	687 233,90
EVRY	91000	5 rue Montesperan	Nameste	194	20/10/93	213 428,62		4 448,99	217 877,61
A SNIERES	92600	20 rue Bapst	Tee Fanny's (Prêt à porter)	50	08/11/93	77 749,00		16 514,23	94 263,23
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/93	83 846,96			83 846,96
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	La SCI groupe des MMA Avenir santé	50 63	30/12/93	119 672,48	3 048,98	51 613,75	174 335,21
PARIS	75011	119 avenue Philippe Auguste	Caixa	328	24/02/94	614 674,44		151 967,78	766 642,22
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régat Montigny Jallet	149 134	02/03/94	475 031,14		3 782,57	478 813,71
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais Optic Rogil	130 100	02/03/94	306 727,42		65 259,11	371 986,53
PARIS	75010	22 rue Château-Landon	Paris International Campus	132	23/03/94	64 065,10		15 185,91	79 251,01
OZOR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/94	225 765,46		7 445,38	233 210,84
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Josué Richard (Antiquaire)	30	16/06/94	70 888,79		22 014,75	92 903,54
CHOISY LE ROI	94600	avenue Léon Gourdault	BNP	857	28/06/94	352 157,23		74 369,54	426 526,77
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/94	53 357,16		17 681,66	71 038,82
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	Coiffure Zain 786	50	29/06/94	45 734,71		14 569,61	60 304,32

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	7 rue Lepic	Celiane	30	30/06/94	48 021,40	73 937,77	66 343,30	188 302,47
SAINNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Achkar Antoine	55	05/09/94	76 224,51		20 208,60	96 433,11
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/94	95 094,98		26 929,73	122 024,71
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Terrasse & Cie	80	19/08/94	123 186,55		34 750,88	157 937,43
PARIS	75018	212 rue Marcadet	Chez Antonio	65	19/08/94	69 451,84		20 458,14	89 909,98
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	Aissa Mohammed	135	25/08/94	114 336,76		25 944,65	139 681,41
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/94	57 930,63	2 569,38	23 356,77	83 856,78
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	ED	415	05/12/94	418 876,50		27 746,57	446 623,07
PARIS	75015	119 rue de la Convention	SARL Spice One	32	23/12/94	85 371,45		24 721,07	110 092,52
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Follement Sage	33	05/01/95	106 714,31		30 858,35	137 572,66
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/95	99 091,86		31 695,52	130 787,38
BONDY	93140	16/18 rue Polissard	Pole Emploi	330	14/02/95	487 836,86		28 301,10	516 137,96
NAANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	SAS Nantona	95	22/02/95	161 291,06		6 528,66	167 819,72
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	ED	1 207	27/02/95	904 025,91		11 962,69	915 988,60
VERSAILLES	78000	7 rue de la Parioisse	Model'One	97	10/03/95	197 116,58		42 425,34	239 541,92
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	OGF	117	10/03/95	129 581,66		27 905,10	157 486,76
COUCOURONNES	91080	322 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers Sofidy	496	31/03/95	663 153,22	650,59	17 667,21	681 471,02
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	Randy	52	28/04/95	139 871,97		38 023,68	177 895,65
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/95	213 428,62	1 378,90	55 174,82	269 982,34
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	385	10/07/95	274 408,23		70 714,75	345 122,98
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/95	39 636,74		11 323,16	50 959,90
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaidi	823	12/07/95	727 338,53		4 573,47	731 912,00
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne ANPE	327 278	09/10/95	838 469,59	396 622,75	19 961,64	1 255 053,98
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/95	115 099,01		9 402,54	124 501,55
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166 avenue Joseph Kessel	Renault Trucks	638	24/11/95	731 755,28		18 574,16	750 329,44
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/95	106 714,31		31 688,36	138 402,67
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/95	121 959,21		31 851,04	153 810,25
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	Jefermag La Panetière (Pain et Friandise)	450 122	28/12/95	365 877,64	1 546,44	8 243,02	375 667,10
PARIS	75012	208 rue de Charenton	SIS	30	31/01/96	24 391,84		13 748,25	38 140,09
NOGENT SUR MARNE	94130	188 Grande rue Charles de Gaulle	Libre Inpal	160 91	27/02/96	456 203,68		3 194,57	459 398,25
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Defer Communication	88	29/03/96	106 714,31	506,13	28 447,39	135 667,83

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Gestrim	230	12/04/96	304 287,64		14 482,66	318 770,30
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/96	500 337,67		17 476,50	517 814,17
BUSSY SAINT GEORGES	77600	5 rue Jean Monet	Libre	235	09/05/96	269 834,76		1 966,59	271 801,35
PARIS	75005	42 rue Monge	Olympierre Bedjai Daniel Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/96	198 183,72		42 094,95	240 278,67
LE FERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Paumier (Laboratoire) ABJM	92 51	17/06/96 17/06/96	79 283,39		32 213,32	111 496,71
PARIS	75008	13 rue Castellanne	Amphibain	48	24/06/96	72 413,28		22 328,63	94 741,91
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	Poursin	554	28/06/96	234 954,43	5 467,80	56 783,42	297 205,65
COUCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	97	02/07/96	117 690,64		4 847,90	122 538,54
PARIS	75020	116 rue d'Avron	Alimentation Générale Mazrani	30	04/07/96	92 993,90		24 880,66	117 874,56
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/96	73 175,53		20 915,04	94 090,57
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cortito	34	12/09/96	60 979,61		15 843,84	76 823,45
PARIS	75012	68 rue de Charenton	Maldit	105	30/10/96	152 449,02		40 856,34	193 305,36
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 532,68		34 329,10	160 861,78
PARIS	75011	73 à 79 avenue Philippe Auguste	Caixa	20	27/11/96	15 244,90		4 034,31	19 279,21
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	156 avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	608	28/11/96	663 153,22	3 163,01	16 938,42	683 254,65
PARIS	75003	4 rue Réaumur	DL Parade Balkal Tchip'or	104 139 171	18/12/96	335 387,84		99 734,83	435 122,67
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	ED Ilyes 2	1 388 62	19/12/96	700 913,08	146 972,77	201 721,11	1 049 606,96
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Marquelle	62	08/01/97	66 315,32		17 925,57	84 240,89
CLAMART	92140	4 place Maurice Gunsbourg	Picard Surgelés	378	04/02/97	381 122,54		10 686,66	391 809,20
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/97	138 652,38		1 289,26	139 941,64
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Ms Crédit Courtage	55	20/03/97	50 308,18		14 379,65	64 687,83
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10 rue de l'Aluminium	Libre DRIRE Seine et Marne	365 181	28/03/97	495 459,31	39 009,26		534 468,57
PRINGY	77310	avenue Fontainebleau	Libre Alexice Le Floch	340 70 70	22/04/97	388 744,99		41 305,27	430 050,26
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Noemi SANN Heng	54 40 97	14/05/97	118 796,90		27 427,53	146 224,43

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	Pharmacie Ambrosi	130	14/05/97	54 727,49		14 447,37	69 174,86
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Mahe	18	27/05/97	45 734,71		18 450,23	64 184,94
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/97	121 959,21		1 599,53	123 558,74
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	Sobrex	190	16/06/97	182 938,82		38 974,22	221 913,04
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	Libre Quick Ly Luna Coiffure	106 54 34	03/07/97	298 621,40	13 209,61	1 370,14	313 201,15
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Banque Populaire Ville de Gentilly	141 113	03/07/97	295 751,09		2 658,71	298 409,80
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	Italia prestations Abruzzese Le Fournil de Villejuif Christina's Objectif Images La Mazarine	91 50 78  50 56	10/07/97	420 759,29		1 890,37	422 649,66
SAINT THIBAULT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/97	869 569,19		217 471,88	1 087 041,07
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/97	114 336,76		32 985,45	147 322,21
LE KREMLIN BICETRE	94270	18 rue du Général Leclerc	Pelle Vezaro	131 46	29/07/97	76 224,51	9 192,68	23 505,14	108 922,33
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/97	138 728,61		37 922,30	176 650,91
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	Deramaix Libre	137 54	04/09/97	125 770,44		39 772,87	165 543,31
PARIS	75010	7 rue du Faubourg St Martin	BB Star	317	28/08/97	243 918,43		40 109,20	284 027,63
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/97	125 008,19		26 893,93	151 902,12
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/97	121 959,21		36 206,13	158 165,34
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capital Conduite	36	23/09/97	68 602,06		24 097,66	92 699,72
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	K Mono	26	26/09/97	60 979,61		17 248,39	78 228,00
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Chantemur	511	29/09/97	881 155,32		204 877,23	1 086 032,55
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Univers parallèles	602					
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Pcard Surgelés	368	24/10/97	336 607,43		9 562,88	346 170,31
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Thiriet Magasins Edger Interior	460 460	11/12/97	739 377,73		35 346,03	774 723,76
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	Groupe FLO	435	12/12/97	870 788,79		44 608,11	915 396,90
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Anaghim	152	12/12/97	157 949,02		33 575,29	191 524,31
PARIS	75003	3 boulevard Saint Martin	The Phone House	120	21/01/98	266 785,78		69 436,41	336 222,19
PARIS	75003	5 boulevard Saint Martin	Espace Phone	53	21/01/98	91 469,41		23 999,59	115 469,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/98	99 091,86		26 098,34	125 190,20
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	2A Financement	107	04/03/98	121 959,21		9 294,73	131 253,94
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Distribution	1 320	30/03/98	579 306,27		157 685,28	736 991,55
ARPAJON	91290	4 boulevard Voltaire	ASSEDIC du Sud Est Francilien	354	31/03/98	385 391,12			385 391,12
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Phone House	91	09/04/98	105 952,07		28 062,62	134 014,69
PARIS	75012	266 rue de Charenton	Boucherie Dray	30	14/05/98	37 590,12		12 266,65	49 856,77
PARIS	75012	266 rue de Charenton	Didillon	19	14/05/98	23 389,49		7 127,07	30 516,56
PARIS	75017	128 avenue de Clichy	Crédit Lyonnais	201	28/05/98	228 673,53		62 592,97	291 266,50
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier	78	26/06/98	72 413,28		13 794,23	86 207,51
			Pharmacie Conseil Bolivar	145		161 595,96		30 782,91	192 378,87
			LA COURONNE D'ASIE	71		45 734,71		8 712,14	54 446,85
			RA GON PHILIPPE (coiffeur)	52		55 643,89		10 599,78	66 243,67
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Austerlitz Automobiles	98	26/06/98	158 242,08		30 215,95	188 458,03
			Ben Zekri	72		74 547,57		14 234,68	88 782,25
			La Ruche des Pains	20		18 751,23		3 580,50	22 331,73
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	El Ouahabi	118	26/06/98	96 957,57		18 552,99	115 510,56
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/98	108 848,60		20 828,36	129 676,96
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Voyage de la Tour	47	06/08/98	158 546,98		14 717,63	173 264,61
			X Trem Games	53		108 238,80		10 047,32	118 286,12
A SNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/98	99 091,86		29 468,16	128 560,02
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/98	343 010,29		93 766,98	436 777,27
LESIGNY	77150	C:C la Fontaine	Vision claire	82	10/09/98	533 571,56		155 345,55	688 917,11
			PIERRE DE LUNE	66					
			C.P. Pizza	74					
			Gold Hair	65					
			Le St Yon	85					
			Au pressing du Golf	62					
			Marty	51					
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/98	102 903,09		22 235,11	125 138,20
PARIS	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/98	39 636,74		8 974,71	48 611,45
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/98	36 587,76		8 312,52	44 900,28
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Mylis	63	11/09/98	182 938,82		40 368,05	223 306,87
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Melo Meline	94	25/09/98	195 134,74		1 628,16	196 762,90
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	L'atelier Si Petit	59	30/10/98	138 728,61		37 816,50	176 545,11
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaures	La Poste	210	05/11/98	228 673,53		2 126,66	230 800,19
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Osumo	55	16/12/98	72 032,16		26 492,26	98 524,42

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	Chantermur Heytens Groupe André	666 414 430	05/01/99	971 862,48		100 678,31	1 072 540,79
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	Benesly Cordonnerie Aroca Pachyderme Zenatti Immobilier MA TULA Alexandre	28 38 77 39 15	06/01/99	295 559,53		37 853,89	333 413,42
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	32 rue du Vieux Marché	Banque Palatine	273	08/01/99	841 518,58		81 065,10	922 583,68
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	Issy Mode	60	14/01/99	82 322,47		914,69	83 237,16
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Société Générale	153	15/01/99	140 710,44		12 330,61	153 041,05
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	Sergic Libre Alpha 5 (Electricité)	191 6 89	15/01/99	150 924,53	4 253,33	12 575,52	167 753,38
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	Nouvelle Kitec	58	19/02/99	91 469,41		14 217,97	105 687,38
PARIS	75009	54/56 rue Richer	Les ETS Raphaël	14	01/03/99	97 567,37		16 388,46	113 955,83
WATTRELOS	59150	108 boulevard des Couteaux	Tsubaky Nord Expertises Libre Libre Libre Libre Délaissé + locaux techniques Libre Groupe André HDS Libre	205 395 262 1 346 95 440 458 609 1 079	11/03/99	1 402 530,96	11 224,06	134 157,84	1 547 912,86
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Alleb Retail	692	15/03/99	548 816,46		52 395,15	601 211,61
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Jouvenet	63	26/04/99	129 581,66		21 811,29	151 392,95
RIS-ORANGIS	91130	24 rue Albert Rémy	Thiriet Magasins	586	27/04/99	259 163,33		18 183,31	277 346,64
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	Artertis	98	05/05/99	317 093,96		29 296,98	346 390,94
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	Sandwicherie Simtal La cave de Noisy	68 98	06/05/99	167 861,61		15 692,81	183 554,42
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/99	80 797,98		12 211,47	93 009,45
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/99	71 651,04		10 906,70	82 557,74
AURILLAC	15000	C.C 87 avenue Charles de Gaulle	Cordonnerie Minit	31	26/05/99	79 637,69		6 013,83	85 651,52
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/99	138 227,96		9 571,94	147 799,90

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Cordonnerie Minit	44	26/05/99	77 220,00		6 076,65	83 296,65
BOURG DE PEAGE	26300	C.C Alpes Provence	Casino	24	26/05/99	29 010,90		3 482,52	32 493,42
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Libre	1 077	04/06/99	632 663,42		75 865,65	708 529,07
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Libre	32	14/06/99	80 797,98		18 238,81	99 036,79
COUCOURONNINES	91080	10 allée des Champs-Elysées	Ngo et Akollor	53	15/06/99	40 845,82	3 165,06	2 924,06	46 934,94
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	Cordonnerie Minit	56	18/06/99	58 021,64		3 863,75	61 885,39
MONTMILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/99	127 988,88		8 893,98	136 882,86
SOYAUX	16800	route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/99	43 374,03		4 211,40	47 585,43
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion	52	28/06/99	131 106,15		22 157,48	153 263,63
BOURG EN BRESSE	01000	6 avenue Pablo Picasso	Memo	73					
BOURG EN BRESSE	01000	6 avenue Pablo Picasso	Arsac de Lierie	450	30/06/99	670 775,68		59 619,60	730 395,28
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Libre	450					
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	Groupe La dépêche du midi Hamearis (Casino)	23 2 036	30/06/99	1 737 918,80	150 000,00	164 819,04	2 052 737,84
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	POINT P	1 807	12/07/99	468 780,73		365,88	469 146,61
CORBELL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Latre de Tassigny	Nidam	38	23/09/99	99 091,86		12 118,63	111 210,49
BORDEAUX	33000	121/123 rue Sainte Catherine	Corbell Price	1 200	10/09/99	612 045,00		19 656,55	631 701,55
DUON	21000	17 place d'Arcy	Armand Thierry Somat	760	15/09/99	1 067 143,12	150 000,00	69 404,17	1 286 547,29
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faïdherbe	Eurodif	1 200					
ORANGE	84100	ZAC du Coudoulet - route d'Espagne	Mutuelle AG2R	535	15/09/99	312 520,49		21 318,66	333 839,15
PARIS	75010	53/55 rue du Faubourg Saint Martin	Armand Thierry Somat	397	15/09/99	274 408,23		18 774,43	293 182,66
PARIS	75019	15/17 avenue Simon Bolivar	SARL CJC Distribution	1 200	28/09/99	609 796,07		4 116,12	613 912,19
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Terre et construction	129	27/10/99	327 765,39		24 364,78	352 130,17
PARIS	75014	15 rue du Départ	Feny	212					
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Bolivar Australia	261	29/10/99	548 816,46	9 314,63	53 430,32	611 561,41
PARIS	75016	21 avenue Mozart	Picard Surgelés	186					
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Hôpital de Melun	1 285	04/11/99	1 394 908,51		26 275,38	1 421 183,89
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Compagnie Berri	295	05/11/99	1 029 030,87		65 695,98	1 094 726,85
AVIGNON	84000	42 cours Jean Jaurès	Libre	31	19/11/99	54 356,00		9 286,47	63 642,47
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	FEERIE DU BAIN	91				17 146,99	130 484,91
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/99	182 938,82		29 442,72	212 381,54
			Leader Price	998	23/11/99	704 479,83		17 498,10	721 977,93
			Emam	930	23/11/99	941 969,56		22 028,88	963 998,44
			Armand Thierry Somat	440	07/12/99	419 234,80		25 958,93	445 193,73
			Catanese	91	15/12/99	149 247,59		21 355,14	170 602,73
			Libre	371	15/12/99	442 102,15		8 376,53	450 478,68

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINTE BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lut - ZAE Les Perruches	ChaiNess	145	15/12/99	197 726,38		12 306,64	210 033,02
SAINTE BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/99	65 553,08		5 381,25	70 934,33
CHARENTAIS (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	MaconMob Zeeman TextielSupers Ready Cash	425 337 390	21/12/99	865 148,17		63 779,47	928 927,64
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalandes	OXDU Chausseur Falloy	200 922	21/12/99	909 510,84		67 049,92	976 560,76
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/99	843 957,76		62 796,60	906 754,36
BARENTIN	76360	Lot. du Mesnil Roux - boulevard de Normandie	Groupe André Zeeman TextielSupers Calcéo	500 300 404	21/12/99	898 991,85		66 274,45	965 266,30
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Casa France Chaussea	650 600	21/12/99	762 245,09		56 193,36	818 438,45
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Courcelles Vaugirard	60	22/12/99	289 653,13		35 173,04	324 826,17
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Casino France	150 350	23/12/99	182 938,82 335 387,84		1 259,23 2 308,08	184 198,05 337 695,92
CORBEL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	BNP	116	27/12/99	106 081,12		11 464,56	117 545,68
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/00	68 602,06		12 942,14	80 944,20
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	GDL 888	110	26/01/00	167 693,92		11 137,10	178 831,02
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	L'homme Stéphane Thetys	328 118	09/02/00	381 122,54		28 745,37	409 867,91
PONTAULT COMBAULT	77340	Lot.Cial du Petit Noyer 9016 route de Monthéty	Valverde	700	23/02/00	343 010,29		32 769,06	375 779,35
LES AYVELLES/MILLERS SEMEUSE	08000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Sem N.C MV2J Sodim Cuisine Plus	576 200 594	03/03/00	769 747,13		70 832,75	840 579,88
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	Mutualité Fonction Publique	755	08/03/00	1 009 974,74		19 141,36	1 029 116,10
LE MANS	72000	719 rue Roger de la Fresnaye	La Halle aux Vêtements	608	20/03/00	439 053,17		35 997,88	475 051,05
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	279,5	27/03/00	544 586,66		73 229,29	617 815,95
COIGNIERES	78310	Lieudit Le Gibet - RN 10	Libre	1 124	22/05/00	426 857,25		64 562,16	491 419,41
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Libre Libre Libre Giga Service	370 769 296	30/06/00	1 158 612,53		115 123,21	1 273 735,74
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/00	655 530,77		39 865,94	695 396,71
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	SDM	212	11/07/00	146 120,95		10 216,28	156 337,23
ANTONY	92160	avenue du Général de Gaulle / 2-4 rue de la Renaissance	Altair Engineering France Altair Engineering France	495 46	11/07/00	594 551,17		36 918,88	631 470,05

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpellier Libre Speedy	450 350 500	13/07/00	891 826,75		82 270,78	974 097,53
VILLEJUST	91140	Zone de Courtaboeuf	Phoenix IT Services France	774	27/07/00	807 979,79	69 990,00	54 944,22	932 914,01
SAINTE-CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Libre MCS International Gravity Partners	326 260 192	31/07/00	1 082 388,02		65 029,10	1 147 417,12
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	Coach club Garage du Pont de Sèvres Arc Informatique Groupe Diffusion Plus	433 502 583 566	01/08/00	2 971 192,50		174 556,91	3 145 749,41
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Sushi Ba IX Amy Lafayette Paris	61 40	04/08/00	202 757,19		23 641,49	226 398,68
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/00	178 365,35		20 797,40	199 162,75
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Sunrise Telecom Ultimate renaissance Libre Libre OPA Partners Hall	178 127 201 200 73 31	20/09/00	853 714,50	47 260,00	69 685,53	970 660,03
METZ	57005	19 avenue Foch	Libre	804	29/09/00	609 796,07		38 770,12	648 566,19
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/00	1 600 714,68		150 216,21	1 750 930,89
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Resodis	1 250	21/11/00	1 028 111,85		45 586,11	1 073 697,96
YERRES	91330	rue Pierre de Courberlin	Mini Marché	1 142	19/12/00	649 432,81		38 933,99	688 366,80
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers	O2INGENIERIE	923	28/12/00	1 381 668,31		79 703,37	1 461 371,68
LIMOGES	87280	ZAC Beaubreuil	Ludendo	1 100	04/01/01	747 000,18		63 538,41	810 538,59
VENDENHEM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde Publimat	1 400	22/01/01	880 407,68		55 439,06	935 846,74
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Librairie SODIPRESSEL	103	05/03/01	118 910,23		15 659,14	134 569,37
NOYELLES GODAULT	62950	21 rue Maurice Thorez	Robbe	651	23/03/01	228 673,53		25 848,82	254 522,35
SAINTE JEANNE DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	D2D	1 100	23/03/01	541 194,01		61 034,78	602 228,79
SAINTE JEANNE DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	Bishop Planet Indigo	750 350	23/03/01	419 234,80		47 386,96	466 621,76
MONTROUGE	92120	rue Gabriel Péri	Progerep	346	28/03/01	351 677,04	30 243,83	41 230,08	423 150,95
ARLES	13200	Lotissement de l'Aurélienne	D2D	949	29/03/01	415 576,02		37 839,99	453 416,01
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/01	187 512,29		24 204,70	211 716,99

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/01	381 122,54		50 058,05	431 180,59
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	Pole Emploi	104	11/04/01	114 336,76		5 673,62	120 010,38
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Sorekal	40	20/04/01	243 918,43		31 184,92	275 103,35
PARIS	75015	107 rue de Cambonne	Murano Trading	34	18/05/01	73 175,53		11 510,67	84 686,20
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS Libre Libre Libre ACMS Mutuelle Générale Libre	270 280 228 70 320 263	15/06/01	1 311 061,55		110 253,63	1 421 315,18
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Café du marché Café du marché Libre	83 243 25	15/06/01	37 851,66 110 818,71 11 401,10		4 348,40 12 730,98 1 309,76	42 200,09 113 071,51 12 710,87
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Co	582	20/06/01	495 459,31		33 404,97	528 864,28
SAINTE JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/01	533 571,56		47 867,90	581 439,46
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Nord France distribution Calcéo	500 500	02/07/01	731 755,28		73 968,78	805 724,06
TREMBLAY EN FRANCE	93900	33 rue des Chardonnerets	Arneg France Angst & Pfister	169 633	24/07/01	762 245,09		76 470,01	838 715,10
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antès	Europe Transaction Mondial Pêche	600 600	26/07/01	690 594,05		75 188,56	765 782,61
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Agence Immobilière Pnel	76	26/07/01	175 316,37		27 353,08	202 669,45
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hoteller	3 000	03/08/01	1 829 388,21		180 223,94	2 009 612,15
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Laboratoires Bard	1 471	08/08/01	1 768 408,60			1 768 408,60
TREMBLAY EN FRANCE	93290	avenue du Bois de la Fle	Libre UTE SNIA Ile de France Bureautique Libre Interlines	289 2 478 340 1 144 96 657	09/09/01	3 353 878,38	575 520,00	303 221,10	4 232 619,48
NICE	06000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/01	433 606,17		7 195,08	440 801,25
VITRY SUR SEINE	94400	avenue Paul Vaillant Couturier	KB Coiffure	120	13/09/01	187 207,39		16 059,59	203 266,98
GIJORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Rhone Literie	600	19/09/01	487 836,86		50 460,62	538 297,48
MONTLUÇON	03100	Parc Saint Jacques	Libre	759	04/10/01	636 474,65		42 067,35	678 542,00
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Au Palais des Pyrénées	594	04/10/01	446 675,62		27 285,87	473 961,49
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antès	La Rivière	430	04/10/01	365 877,64		15 932,46	381 810,10

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial rue du Général Koenig	Nouvelle des Magasins ED	1 459	04/10/01	745 475,69		44 710,96	790 186,65
COMPIEGNE	60200		ED	1 189	31/10/01	928 871,86		55 609,56	984 481,42
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/01	381 122,54	45 734,71	22 869,01	449 726,26
EVRY	91000	1 rue Pierre Fontaine	Association Génopôle	1 550	30/11/01	1 574 419,41		22 867,35	1 597 286,76
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	Libre	1 200	10/12/01	762 245,09		82 882,48	845 127,57
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/01	609 796,07		60 614,76	670 410,83
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/01	861 336,95		52 308,76	913 645,71
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	Salame Alexandre	99	14/12/01	137 204,12		9 528,20	146 732,32
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	194	14/12/01	594 551,17		11 206,39	605 757,56
			Soleil d'or	104					
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	Chaussea	1 174	17/12/01	1 048 848,46		52 845,97	1 101 694,43
BOUSSY SAINT ANTOINE	91800	C:C du Val d'Yerres II	Sharp vision	404	19/12/01	564 061,36		62 036,99	626 098,35
			La Romainville	190					
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/01	335 387,84		41 736,52	377 124,36
VENCE	06140	place du Grand Jardin	Sodesup 2	677	20/12/01	747 000,18	13 117,50	68 663,24	828 780,92
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Leader Price	990	26/12/01	564 061,36		61 182,72	625 244,08
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Caubet	94	27/12/01	217 239,85		28 656,21	245 896,06
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	Dédé	76	27/12/01	144 826,57		18 862,47	163 689,04
SAINT MEMME	51470	ZAC de Voitrelle	Hygéné Cuisines	620	15/01/02	373 500,09		22 583,58	396 083,67
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Le fournil des Délices	153	01/02/02	716 510,00		62 821,68	779 331,68
			Abtan Hagege	153					
			Superette Yveline	664					
BONDOUFLE	91070	C:C Les Trois Parts	ED	589	01/02/02	647 908,32		39 803,24	687 711,56
			Xenidis Briard	123					
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey	132	05/02/02	179 127,59		21 211,88	200 339,47
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	GLS	6 295	21/03/02	3 277 653,87		72 915,13	3 350 569,00
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galléni	Tati Développement	836	29/04/02	731 755,28		74 940,69	806 695,97
SARAN	45770	Lotissement Cent Arpents	Média Saturn	4 828	06/06/02	6 528 933,51		385 062,59	6 913 996,10
			Case France	578					
			Aubert	568					
			Leader Price	1 042					
			Orléan Or	483					
			Mirn	483					
			Arsac Distribution	412					
			Maxi Toys	1 175					
			Histoire de BB	1 038					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Laouga	410	24/06/02	518 326,66		37 400,64	555 727,30
VINCENNES	94300	127 rue de Fontenay	Bio Vincennes	190	01/07/02	350 632,74		21 874,38	372 507,12
EVRY	91000	24 cours Blaise Pascal	Caisse d'Epargne Kappadokia Auto-école E.C.F. ED	220 120 64 536	01/08/02	686 020,58	2 500,00	41 785,52	730 306,10
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Libre	66	27/08/02	72 369,00		4 814,33	77 183,33
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Chambre des Métiers	109	27/08/02	122 000,00		8 110,82	130 110,82
NANCY	54000	place André Méginot	Boulangerie Paul Darty	253 2 880	02/10/02	2 515 408,78		149 145,81	2 664 554,59
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métaire	Kiloutou	712	16/10/02	609 796,00		47 481,55	657 277,55
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/02	534 000,00		14 294,24	548 294,24
REIMS	51100	rue Francis Garnier rue Francis Garnier	Véfir Ets Couturier	2 200 1 680	06/11/02 06/11/02	1 784 076,00 1 246 454,00		137 669,07 96 183,21	1 921 745,07 1 342 637,21
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/02	1 726 028,00		294 770,13	2 020 798,13
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A. OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/02	113 575,00		8 965,41	122 540,41
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Libre	1 250	11/12/02	629 946,52		42 968,90	672 915,42
VILLABE	91100	avenue des Courtes Epluches	Macucina Libre	580 590	11/12/02	959 000,00		82 155,07	1 041 155,07
SAINTE MAURICE	94410	impasse des Usines	Le verger St Maurice	65	13/12/02	548 121,13		33 961,85	582 082,98
			BNP PARIBAS Pharmacie de la Gare de l'Est Virgin Beauté	71 81 56					
SAINTE PARRIS AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	Mondial Pêche	1 096	24/12/02	525 000,00		41 559,32	566 559,32
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Meines	SAS Compagnie de Brocellande (Armor Lux)	601	24/12/02	260 000,00		20 005,52	280 005,52
CERGY PONTOISE	95000	rue des Galeries	Crédit Mutuel La Brulerie B.B.A. Mijomo Mme Neret Joelle Top Bagages S.S.A. Sacramento Diffusion	232 69 71 55 69 78 29	24/12/02	2 245 000,00		175 118,46	2 420 118,46
NOYELLES GODAULT	62950	5510 avenue de la République	VD Création Sport International Distribution	636 530	31/01/03	1 016 165,80			1 016 165,80
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Mondial Moquette	834	14/02/03	726 828,70		-1 268,02	725 560,68

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHENNEVIÈRES SUR MARNE	94430	C.C de Pînce Vent	Mondial Moquette Véfir	743 766	14/02/03	1 639 711,10		-2 741,20	1 636 969,90
COIGNIÈRES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	Mondial Moquette	1 091	14/02/03	1 066 052,40		-1 813,33	1 064 239,07
PORTIET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/03	1 598 816,70		-2 680,66	1 596 136,04
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/03	99 092,00		15 322,19	114 414,19
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/03	1 475 955,70			1 475 955,70
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	La Compagnie Européenne de la Chaussure	734	06/03/03	1 295 816,60		110 984,79	1 406 801,39
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/03	1 425 133,00		141 176,09	1 566 309,09
VILLEJUST	91140	avenue de l'Océanie	SNC Tabac Presse KEVA	92	25/04/03	1 200 000,00		44 596,98	1 244 596,98
			SAS CYLABE	114					
			SARL Rudy	74					
			Ti T'air D'armor	127					
			La Cantine	89					
			avenue Sushi	140					
ROUEN	76100	51 avenue de Caen	Baratte	1 900	30/04/03	625 000,00		56 663,57	681 663,57
COIGNIÈRES	78310	rue des Frères Lumière	Miniprix	670	21/05/03	610 467,00		39 143,66	649 610,66
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP	202	21/05/03	1 220 000,00		75 105,90	1 295 105,90
			SCP Fermont Le Bidois & Levy	116					
			Agence immobilière Innovac	154					
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	ABC Games international	182	21/05/03	480 000,00		53 321,73	533 321,73
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	Franck Provost	98	12/06/03	2 800 000,00		247 511,43	3 047 511,43
			ED	489					
			La Halle aux Chaussures	412					
VILLEJUIF	94800	40/42 boulevard Maxime Gorki	Safi	3 600	13/06/03	647 908,32		84 261,47	732 169,79
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	Euro Pentel	1 910	13/06/03	2 747 716,00		206 062,62	2 953 778,62
			Zen'it Energie	2 513					
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Libre	1 848	07/07/03	1 415 000,00		106 705,96	1 521 705,96
			CJ	927					
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	1 001	07/07/03	475 367,00		79 588,58	554 955,58
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	DBJ	85	25/07/03	70 126,55		7 229,33	77 355,88
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire	29	25/07/03	250 016,38		25 751,06	275 767,44
			Di Romano	39					
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/03	526 040,57		54 191,77	580 232,34
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	5 771	29/07/03	3 417 120,00		59 312,50	3 476 432,50
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/03	5 014 877,90		87 217,63	5 102 095,53

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE KREMLIN BICETRE	94270	116 avenue de Fontainebleau	JPB Collectors Espace Bureaux	987 960	21/09/03	940 000,00		101 904,89	1 041 904,89
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Toys'R' Us	4 860	29/08/03	4 838 451,45		317 664,29	5 156 115,74
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF Trésorerie Générale APEC Libre Le Logement Français Libre Libre Libre Libre Syndic + Libre Amphia Pôle Emploi ANPA	1 591 398 400 651 623 209 241 418 60 627 400 837 227	15/09/03	4 725 000,75	563 555,23	275 491,01	5 564 046,99
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco Amato Sib	972 93	06/10/03 05/12/12	442 088,87	40 842,91	27 937,50	510 869,28
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	311 rue Ampère	Jardin Loisirs	990	06/10/2003-05/12/12	457 484,56	53 252,43	29 668,56	540 405,55
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	273 rue Ampère	Libre Actuel Concept	495 495	06/10/03 05/12/12	498 426,57	39 569,17	31 138,88	569 134,62
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	NDBM1	637	08/10/03	914 000,00		101 498,58	1 015 498,58
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Saint Lô Literie Hygèna Cuisines	782 331	15/10/03 15/10/03	976 012,88		83 768,84	1 059 781,72
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	13 rue de Bernau	Libre Europroviande Allo auto control Libre Arnet	445 102 164 113 52	15/10/03	850 000,00		90 614,49	940 614,49
AUXERRE	89000	7 place Robillard	Yes Coquines	144	24/10/03	170 000,00		10 585,95	180 585,95
PARIS	75017	26 avenue de la Grande Armée	Peugeot Motorcycle Scooter Grande Armée Torcello	263 91 37	29/10/03	1 350 000,00		117 644,31	1 467 644,31
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Steria	2 237	09/12/03	3 200 000,00		307 329,59	3 507 329,59
BOBIGNY		7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/03	6 136 000,00			6 136 000,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	
SAINT DENIS	93000	34-36 boulevard Jules Guesde	Banque Populaire	342	17/12/03	2 741 093,10			2 741 093,10	
			OPAC Communautaire	1 877						
			Orange France	18						
			Free mobile	3						
BARENTIN	76360	Le Mesnil Roux	HDM (M. Dudonné)	783	19/12/03	550 000,00		62 609,11	612 609,11	
			Libre	305						
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Kloutou	823	22/12/03	750 000,00		44 449,94	794 449,94	
			Télesurance	549	30/01/04	6 720 000,00	564 398,35	404 009,76	7 688 408,11	
MARSELLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Ville de Marseille	3 577						
			Ministère de la Justice	328						
			S.I.2.A	44						
			Kury Ingénierie	44						
			S.C.E.T	298						
			Banque Populaire	274						
			Onet Sécurité	139						
			D.N.R.E.D.	651						
			O2 Développement	62						
			11 locaux libres	1 639						
			Blue Sark	1 039						
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques			04/02/04	1 205 000,00		86 882,97	1 291 882,97	
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville			04/02/04	785 000,00		58 495,37	843 495,37	
LE CREUZOT	71200	rue Marceau - rue de Chanzy	Leader Creuzot	2 124	16/02/04	980 000,00		58 246,76	1 038 246,76	
			La couronne Royale	500	20/02/04	1 400 000,00		141 841,83	1 541 841,83	
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	Recam Sonofadex	655						
			Frans Bonhomme	936						
			Agora	420						
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse			31/03/04	725 000,00		80 143,00	805 143,00	
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7 464	09/04/04	6 250 000,00		332 399,34	6 582 399,34	
			Libre	6 502	09/04/04	5 159 000,00	84 799,13	298 163,68	5 541 962,81	
SCHILTIGHEIM	67300	54 route de Bischwiller			09/04/04	4 850 000,00		293 405,82	5 143 405,82	
METZ	57000	150 avenue André Malraux			09/04/04	5 043 000,00	66 461,00	296 904,16	5 406 365,16	
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/04	1 300 000,00		76 821,89	1 376 821,89	
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	ANPE	1 132	06/05/04	890 000,00		90 810,01	980 810,01	
GARGES LES GONESSE	95140	12 bis avenue de Starlingrad	Festin du Dragon	700	10/06/04					
			SARL Kalyani Foods	500						
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	MEZZO	487	24/06/04	585 000,00		35 772,33	620 772,33	
			Conseil Général de Haute Garonne	198						
			Alt Formation	150						
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/04	707 792,03		76 335,79	784 127,82	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre Toulon Var Technologies Nice Matin	229 348 644	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
NANTES	44000	23 rue des Chalaitres	Chemont Distribution	1 482	15/07/04	306 000,00		29 064,24	335 064,24
SAINTE HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660	15/07/04 28/02/06	240 000,00 13 720,42		22 795,32 5 490,99	262 795,32 19 211,41
VANNES	56000	rue Henri Dunant & Robert Schumann	CSF	1 190	15/07/04	884 340,00		83 993,93	968 333,93
ANGLLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/04	841 500,00		79 926,27	921 426,27
SAINTE-BRIEUC	22000	Centre Gial Les Villages	Village Coiffure Auvray Ladevese Hyperrallye Libre Libre	81 147 137 80 55	15/07/04	571 200,00		54 402,31	625 602,31
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés CE2J M. Candalot	265 228 102	27/07/04	1 386 000,00		115 434,86	1 501 434,86
EVRY	91026	307 square des Champs-Elysées	Alitcom Chambre des Métiers	64 40	11/08/04	122 000,00		9 132,81	131 132,81
PARIS	75008	10 rue de la Pépinière	Coupons de Saint Pierre Office Dépôt	407 787	20/08/04	2 250 000,00		131 570,10	2 381 570,10
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/04	1 170 000,00		68 428,99	1 238 428,99
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarasteve SARL Degrif des stocks MatMur Assurances	131 54 131	20/08/04	1 378 000,00		80 571,51	1 458 571,51
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/04	1 900 000,00		111 123,67	2 011 123,67
MACON	71000	41 & 41 bis rue de Lyon	Marimar	2 659	06/09/04	695 000,00		68 036,59	763 036,59
LE BLANC-MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chaussure	350	07/09/04	580 000,00		38 939,05	618 939,05
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	IFRA SUD V&B	642 487	08/09/04	1 170 000,00		86 659,55	1 256 659,55
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau DPIC Euridep Moto World Libre Top Cash	360 750 530 500 560 490	20/09/04	1 250 000,00	20 846,50	124 990,41	1 395 836,91
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/04	550 000,00		55 226,30	605 226,30

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	GL3 Shopping (prêt à porter)	59	20/10/04	200 000,00		22 034,67	222 034,67
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. Garange	70 104	20/10/04	500 000,00		50 320,94	550 320,94
PARIS			G.B. Immobilier Or et Antique	23 39					
PARIS	75016	94 rue Raynourd	Kennedy Pressing	56	20/10/04	200 000,00		20 128,31	220 128,31
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer	307	20/10/04	800 000,00		80 513,22	880 513,22
QUETIGNY	21800	19 rue des Chaldans	TBMD	1 232	03/11/04	920 000,00		83 663,81	1 003 663,81
PARIS	75018	131 rue Ordener	Carnaeu International	208	04/11/04	982 523,00	15 500,00	71 087,36	1 069 110,36
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/04	230 026,00		18 948,09	248 974,09
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	Nouvelles Frontières	82	04/11/04	833 335,00		66 764,49	900 099,49
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	Nouvelles Frontières	90	04/11/04	349 567,00		31 697,33	381 264,33
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Nouvelles Frontières	70	04/11/04	287 141,00		23 547,16	310 688,16
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Nouvelles Frontières	154	04/11/04	449 440,00		36 609,84	486 049,84
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Benha	187	04/11/04	436 955,00		35 616,01	472 571,01
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbain Haguenaer	Nouvelles Frontières	143	04/11/04	149 816,00		12 491,22	162 307,22
PERPIGNAN	66000	40 boulevard Georges Clémenceau	Nouvelles Frontières	114	04/11/04	224 720,00		18 621,08	243 341,08
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/04	174 781,00		14 500,78	189 281,78
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Avi Tour	128	04/11/04	124 845,00		10 482,53	135 327,53
LIMOGES	87000	17 rue Ferrerie	Nouvelles Frontières	260	04/11/04	295 881,00		24 250,36	320 131,36
RENNES	35000	10 quai Emile Zola	Nouvelles Frontières	113	04/11/04	224 720,00		18 521,07	243 241,07
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	298 878,00		24 789,59	323 667,59
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	Nouvelles Frontières	84	30/11/04	673 410,00		52 636,93	726 046,93
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Nouvelles Frontières	200	30/11/04	555 556,00		43 721,01	599 277,01
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand / 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/04	411 990,00		30 354,38	442 344,38
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	233 460,00		19 136,57	252 596,57
CERGY PONTOISE	95300	3 rue du Marché Neuf	Nouvelles Frontières	124	30/11/04	449 440,00		35 720,63	485 160,63
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Nouvelles Frontières	109	30/11/04	399 502,00		31 756,39	431 258,39
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Nouvelles Frontières	127	30/11/04	115 356,00		10 580,86	125 936,86
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	Nouvelles Frontières	81	30/11/04	399 502,00	7 239,74	32 033,66	438 775,40
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Nouvelles Frontières	257	30/11/04	277 156,00		22 616,62	299 772,62
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Nouvelles Frontières	83	30/11/04	149 816,00		13 086,29	162 902,29
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Nouvelles Frontières	76	30/11/04	288 390,00		23 881,61	312 271,61
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Nouvelles Frontières	228	30/11/04	561 800,00		44 329,45	606 129,45
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Nouvelles Frontières	150	30/11/04	337 081,00		27 828,39	364 909,39

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Hadest	184	30/11/04	811 491,00		63 263,44	874 754,44
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	Nouvelles Frontières	128	30/11/04	224 720,00		18 884,84	243 604,84
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	Nouvelles Frontières	119	30/11/04	399 502,00		32 156,01	431 658,01
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/04	399 502,00		31 619,72	431 121,72
GMORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	AGK & Co (La Compagnie de destokage)	720	02/12/04	548 816,46		60 415,49	609 231,95
AIX EN PROVENCE	13090	30 rue Henri Bessemer	JNW Distribution	3 319	07/12/04	2 211 391,00		129 462,02	2 340 853,02
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/04	2 660 156,00		155 734,11	2 815 890,11
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	Genedis	4 847	07/12/04	3 192 026,00		186 870,27	3 378 896,27
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Genedis	3 351	07/12/04	2 046 974,00		119 834,72	2 166 808,72
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/04	1 997 274,00		116 925,14	2 114 199,14
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/04	2 092 179,00		122 483,11	2 214 662,11
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Libre	425	16/12/04	1 000 000,00		96 847,22	1 096 847,22
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	SARL Batick	595					
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la Côte d'Amour	Casino	2 203	17/02/05	2 159 000,00		127 269,35	2 286 269,35
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	Libre	809	24/02/05	564 000,00		49 682,98	613 682,98
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	SBG	720	03/03/05	570 000,00		65 341,26	635 341,26
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	POINT P	4 450	09/03/05	3 132 530,00			3 132 530,00
GARGES LES GONESSE	95140	3 rue Jacques Anquetil	Sogilevis	444	14/03/05	1 017 000,00		95 684,58	1 112 684,58
PARIS	75006	91 boulevard Saint-Germain	Mala	1 500	15/03/05	675 000,00		70 148,72	745 148,72
NANTES	44000	4 rue Vauban	Starbucks coffee	148	15/03/05	2 000 000,00		198 159,89	2 198 159,89
AUBAGNE	13400	Techniparc Bastidone	Flores	55	29/03/05	536 869,95		42 190,86	579 060,81
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Boure	242					
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	Mairie de Nantes	87					
VESOU	70000	rue du Petit Montmarin	Office Nantais de Courtage	46					
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Libre	561	30/03/05	300 000,00		19 627,67	319 627,67
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/05	470 000,00		29 531,04	499 531,04
			Libre	1 665	31/03/05	2 775 000,00		253 774,90	3 028 774,90
			American Automobiles 60	1 137					
			Libre	1 540					
			Vesoul Optic	432	12/05/05	382 000,00		53 706,17	435 706,17
			Norma	938	14/06/05	1 300 000,00		96 649,34	1 396 649,34
			Libre	274					
			Al Mansour	100					
			Croissant de lune	66					
			Picard Surgelés	347	15/06/05	457 346,99		10 800,00	468 146,99

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT-BRIEUC	22000	C.C Les Villages	Parfumerie et Espace Beauté SARL Izer Christina Libre	205 20 44	30/06/05	470 000,00		28 357,09	498 357,09
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/05	105 000,00		9 066,15	114 066,15
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	JS avenir	80	01/07/05	131 250,00		11 616,02	142 866,02
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/05	250 000,00		18 133,67	268 133,67
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	GMF Assurances Audika centre audiométrique	56 51	01/07/05	173 250,00		10 553,53	183 803,53
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRT intérim	94	01/07/05	143 058,49		8 946,11	152 004,60
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/05	276 042,00		19 172,66	295 214,66
BRIJAY LA BUSSIÈRE	62000	137 rue A. Leroy	Libre	66	01/07/05	56 000,00		3 501,94	59 501,94
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/05	72 080,00		4 312,83	76 392,83
ROUEN	76000	21 quai Cornelle	Leader Interim	55	01/07/05	60 000,00		3 590,17	63 590,17
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Thierry BUNEL	123 9	01/07/05	228 800,00		15 891,47	244 691,47
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Maublanc	31	01/07/05	46 242,00		2 891,63	49 133,63
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/05	260 000,00		16 258,98	276 258,98
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/05	1 050 000,00		114 515,02	1 164 515,02
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/05	3 600 000,00	218 660,40	196 975,32	4 015 635,72
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/05	2 800 000,00		163 805,96	2 963 805,96
MONTLUCON	03103	rue de la Gaité	Libre	278	16/09/05	160 000,00		10 232,06	170 232,06
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Flaugere et Drevon	212	16/09/05	450 000,00	42 501,06	28 777,84	521 278,90
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Département de la Drome	230					
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/05	245 000,00		15 667,95	260 667,95
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	GMF Assurances	114	16/09/05	117 000,00		7 481,95	124 481,95
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000,00		233 956,40	4 233 956,40
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/05	3 790 500,00		66 180,29	3 856 680,29
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Protea	3 839	05/12/05	1 130 000,00		100 634,14	1 230 634,14
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Védir	5 727	07/12/05	3 200 000,00		327 332,28	3 527 332,28
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Davanzo Motorev	430 235 356	12/12/05	1 400 000,00		75 399,08	1 475 399,08
A CHICOURT	62217	Zac de la Tourelle	Thémis Libre Libre	3 215 2 300 1 200	20/12/05	3 331 712,50		94 200,37	3 425 912,87
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/06	2 875 000,00		279 827,32	3 154 827,32

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	Nouvelles Jardineries La compagnie Bio & Nature	1 546 1 532	23/02/06	5 200 000,00	131 451,00	304 583,15	5 636 034,15
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Indogo Gallery Belgium Cosmeticary	146 112 242	22/03/06	2 200 000,00		280 850,00	2 480 850,00
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire 1812	375 52	31/03/06	1 565 000,00		155 381,78	1 720 381,78
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Libre	2 345	27/06/06	1 200 000,00		133 377,19	1 333 377,19
PARIS	75019	8 rue de Romainville	Distribution Casino France	393	29/06/06	760 000,00		77 203,52	837 203,52
SAINT HERBLAIN	44800	308 boulevard Marcel Paul	Atlica Les Relais d'Alsace	1 482	30/06/06	1 260 000,00		76 752,81	1 336 752,81
SAINTE MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inqueterie 1 rue P. Martin	Genedis	2 350	03/07/06	1 800 000,00		108 405,51	1 908 405,51
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/06	1 575 000,00		94 886,07	1 669 886,07
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/06	1 463 000,00		88 156,39	1 551 156,39
PONT SAINT-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Materiaux	2 978	03/07/06	1 985 671,00		122 314,45	2 107 985,45
SAINTE NAZAIRE	44660	76 rue de la République	Libre	1 200	12/09/06	1 070 000,00	11 922,94	95 441,23	1 177 364,17
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion Compagnie Européenne de la Chaussure Vétir	800 650 710	20/09/06	2 438 796,82		57 346,03	2 496 142,85
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	655	06/10/06	630 000,00		38 701,14	668 701,14
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Beryl	420	10/10/06	520 000,00		30 590,99	550 590,99
AUXERRE	89000	4 rue de Temple	Groupe André	282	10/10/06	370 000,00	14 110,00	21 937,23	406 047,23
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl	324	10/10/06	455 011,66	101 160,72	26 729,00	582 901,38
			Pages Vedrenne	67		93 671,85	20 825,64	5 502,62	120 000,11
			Jiljan Vêtements	176		247 590,41	55 045,67	14 544,34	317 180,42
			Libre	120		168 600,89	37 484,29	9 904,21	215 989,39
			Libre	25		35 125,19	7 809,23	2 063,38	44 997,79
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl	1 403	10/10/06	6 100 000,00		351 453,23	6 451 453,23
			Mim	303					
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl	2 298	10/10/06	8 450 000,00	16 800,00	495 044,72	8 961 844,72
			Etam	99					
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Beryl	1 688	10/10/06	2 800 000,00		169 350,10	2 969 350,10
			Etam	182					
			Armand Thierry	187					
			MIM	238					
			B'Coif	136					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HOUEMONT	54180	1 allée des Peupliers 1-4 allée des Prunus	SRPNE (REXEL) Geodis	2 200 3 448	10/10/06	2 200 000,00	201 236,63	129 249,71	2 530 486,34
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Beryl Libre Libre	153 80 109	10/10/06	223 684,21 116 959,06 159 356,73		13 184,41 6 893,81 9 392,81	236 868,62 123 852,87 168 749,54
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc 31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Beryl Lune Optic	429 180	10/10/06	700 000,00		41 323,81	741 323,81
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	771	10/10/06	600 000,00		34 490,95	634 490,95
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Beryl	551	10/10/06	1 450 000,00	11 590,00	85 399,80	1 546 989,80
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Beryl	692	10/10/06	920 000,00		54 090,99	974 090,99
CERGY	95000	C.C Les Trois Fontaines	Beryl	290	10/10/06	1 300 000,00		76 353,71	1 376 353,71
LYON	69004	8 Grande rue de la Croix Rousse	Elam Libre	235 38	10/10/06	660 000,00		39 036,99	699 036,99
CHALON SUR SAONE	71100	C.C avenue de l'Europe de Thalie	Beryl	234	10/10/06	307 000,00	13 310,12	18 281,89	338 592,01
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Tricot	279	10/10/06	300 000,00		17 687,81	317 687,81
REMS	51100	34 place d'Erion	Beryl Libre Foumel Libre Libre	368 131 111 111 193	10/10/06	1 054 879,65 375 514,22 318 183,81 318 183,81 553 238,51	28 736,58 10 229,60 8 667,83 8 667,83 15 071,09	83 539,81 19 343,69 19 343,69 19 343,69 33 633,62	1 167 156,04 385 743,82 346 195,32 346 195,32 600 416,20
SEDAN	82000	11 place d'Armes	Passafort	125	10/10/06	115 000,00		6 949,81	121 949,81
VESOUL	70000	37 rue d'Alsace Lorraine	Beryl	455	10/10/06	403 000,00		23 648,71	426 648,71
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	Beryl	523	10/10/06	377 000,00	11 285,53	22 232,15	410 517,68
CHATELLERAULT	86100	107 rue de Bourdon	Libre	387	10/10/06	250 000,00		14 783,56	264 783,56
SAINTE QUENTIN	02100	120 - 122 rue de l'Isle	Libre	437	10/10/06	283 000,00	42 956,29	16 708,21	342 664,50
NICE	06000	27 29 rue Jean Médecin	Beryl	286	10/10/06	674 000,00		39 946,87	713 946,87
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	Libre Cucum Benoit Libre Perraut Libre Libre	329 30 139 130 60 60 60	10/10/06	285 024,75 25 990,10 120 420,79 112 623,76 51 980,20 51 980,20 51 980,20	21 884,61 1 995,56 9 246,08 8 647,41 3 991,11 3 991,11 3 991,11	24 370,87   6 870,04 4 202,72 3 076,35 3 472,46	331 280,23 27 985,66 129 666,87 128 141,22 60 174,03 59 047,66 59 443,77
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	Beryl	131	10/10/06	200 000,00		11 857,74	211 857,74
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Beryl	253	10/10/06	450 000,00		28 063,10	478 063,10

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F	44 304	10/10/06	300 000,00	21 640,48	17 383,18	339 023,66
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl Libre Petigny Pierre Wetzel Libre Brandt Catherine	251 90 114 106 97 106	10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06	206 976,44 74 214,66 94 005,24 87 408,38 79 986,91 87 408,38	34 306,24 12 301,04 15 581,32 14 487,89 13 257,79 14 487,89	13 697,55 4 581,35 6 827,31 4 774,72 4 379,36 3 922,73	254 980,22 91 097,05 116 413,87 106 670,99 97 624,06 105 819,00
LURE	42260	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	Floralur	136	10/10/06	120 000,00		7 291,80	127 291,80
DOLE	39100	45 Grande rue	Beryl Pernot	304 112	10/10/06 10/10/06	292 307,69 107 692,31		17 408,83 6 674,45	309 716,53 114 366,75
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Beryl Libre	296 110	10/10/06 10/10/06	400 985,22 149 014,78		23 681,63 9 063,54	424 666,85 158 078,32
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bâle	libre Bouquet Herve Noël Libre	300 130 130 130	10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06	350 973,17 152 342,28 152 342,28 152 342,28	4 072,03 1 767,49 1 767,49 1 767,49	20 021,13 8 675,82 8 675,82 8 675,82	375 066,33 162 785,59 162 785,59 162 785,59
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl Frasteya	191 37	10/10/06	240 000,00		14 302,37	254 302,37
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/06	603 000,00		35 388,81	638 388,81
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Beryl	117	10/10/06	600 000,00	2 038,00	35 074,97	637 112,97
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl Philippe Mack Ney/Zimmzemann Libre	271 92 44 93 92	10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06	686 655,41 233 108,11 111 486,49 235 641,89 233 108,11	36 074,46 12 246,68 5 857,11 12 379,80 12 246,68	44 751,23 14 286,77 117 343,59 14 442,06 14 286,77	767 481,10 259 641,56 117 343,59 262 463,75 259 641,56
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Hyper Cuisines Loretti	600 600	11/12/06	1 150 000,00		127 485,12	1 277 485,12
CHA TELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Cuisinella	354	11/12/06	264 475,00	4 500,00	16 742,67	285 717,67
CHARMES	88130	Le Biassa rue des Charmottes	Compagnie Européenne de la Chaussure La Halle	700 1 300	14/12/06	2 140 000,00	11 987,00	46 367,14	2 198 354,14
SAIN T QUENTIN	02100	rue Georges Pompidou	Boulangerie St-Quentin Leader Price Libre	200 1 327 630	22/12/06	2 535 000,00		90 932,48	2 625 932,48
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Café Le Celtique SBH	104 101	28/12/06	768 000,00		47 935,74	815 935,74

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/06	1 367 000,00		85 735,41	1 452 735,41
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	La Défense Pressing	134	28/12/06	455 000,00		28 452,71	483 452,71
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Marion Rebecca Bois et Patine Food & Co	29 55 71	28/12/06	589 000,00		38 093,49	627 093,49
SEVRES	92310	15 - 21 route de Gallardon	Lusidistr Libre	379 93	28/12/06	769 000,00		47 472,54	816 472,54
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/06	1 450 000,00		91 055,40	1 541 055,40
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	Manpower	72	28/12/06	210 000,00		13 774,16	223 774,16
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Namoune CIC CES Formations Libre	48 80 32 143	28/12/06	1 120 000,00		70 721,93	1 190 721,93
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Gérard Cormy Drs SILBER, MAINGAUD, PASQUET & ASSOCIES Patrick Rafaël Libre JR Primeurs	150 85 99 69 87	28/12/06	1 100 000,00		67 680,28	1 167 680,28
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP Boucherie Meissonnier Délices d'initités LucikBazar Meissonnier Tiger Lily SARL Ludmila creation	201 100 255 145 66 74	28/12/06	3 570 000,00		215 988,90	3 785 988,90
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Jumelle Ezzi	157 60	28/12/06	1 228 000,00		75 360,70	1 303 360,70
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/06	907 000,00		57 717,17	964 717,17
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Do Ré Mince	355 60	28/12/06	2 156 000,00		134 783,61	2 290 783,61
PARIS	75017	80 rue de Prony	Daniel Maizil Priam	151 44	28/12/06	792 000,00		48 915,75	840 915,75
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/06	2 189 000,00		136 871,91	2 325 871,91

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition			
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL	206	28/12/06	2 536 000,00		154 079,71	2 690 079,71			
			P. Aspect	121								
			Eric Bompard	88								
			Audissimo	112								
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	Stylancien	56	28/12/06	523 000,00		32 722,37	555 722,37			
			Gan Assurances	48								
			Libre	47								
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Baugin	75	28/12/06	2 125 000,00		129 295,66	2 254 295,66			
			D3A Création	178								
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudum	Starsun	75	28/12/06	300 000,00		19 331,49	319 331,49			
			Martinez Didier	35								
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Hekayem Fleurs	276	28/12/06	5 467 000,00		333 390,40	5 800 390,40			
			T&C Retail	62								
			BNP	132								
			Laurence Tavernier Nouvelle	33								
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Di Castri	83	28/12/06	1 280 000,00		78 521,91	1 358 521,91			
			Anne Lamort	39								
			Delcros	63								
			Cosmos Aliquante	76								
			Blanch'nett	35								
			French Art	21								
			Satouri M.	82								
			Petard M.	55								
			Periples	47								
			Cedimont	1 520								
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans			30/01/07	2 250 000,00		154 593,03	2 404 593,03			
			S.A. ORCHESTRA - KAZIBAO (Kids Chattellerault)	378						9 000,00	20 366,58	292 351,58
			Libre	1 600						27/03/07	1 890 000,00	171 341,56
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Multilots Caen	1 200	29/03/07	5 260 000,00		415 545,45	5 675 545,45			
			Tendance Deco Astuce Deco	705								
			Pichemin - Cash Converters	705								
			La Halle	1 063								
			Libre	100								
Compagnie Euopéenne de la Chaussure	996											
VARENNES VAUZELLES	58000	rue Henri Bouquillard	Orchid	1 047	29/03/07	1 570 000,00		106 261,99	1 676 261,99			
			Okaidi	404						29/03/07	840 000,00	68 786,49
ORANGE	84100	1 place de La République	Boulangerie B.G	316	29/03/07	480 000,00		40 104,47	520 104,47			

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/07	610 000,00		48 691,61	658 691,61
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/07	500 000,00		12 000,00	512 000,00
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/07	140 000,00		9 792,65	149 792,65
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle	1 121	16/05/07	2 968 000,00			2 968 000,00
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	La Compagnie Européenne de la Chaussure	686					
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Picard Surgelés	347	29/05/07	830 000,00		16 210,00	846 210,00
			Casino	503	06/06/07	365 000,00		23 338,97	388 338,97
			Libre	251					
			Libre	386					
ORLEANS	45000	11rue Claude Lewy	Burostoc	653	14/06/07	685 000,00		84 351,38	769 351,38
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Literie de Villiers sur Marne	254	20/06/07	2 140 000,00		50 845,29	2 190 845,29
			Hygiene Cuisines	511	20/06/07				
JAUX	60880	402 rue des Métiers	DHOM	1 010	12/07/07	1 050 000,00		137 636,98	1 187 636,98
			W Diffusion	1 340					
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	ED	1 260	17/07/07	1 500 000,00		28 033,39	1 528 033,39
			Libre	505					
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Hans Anders	145	18/07/07	640 000,00		69 113,57	709 113,57
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Matsuri	77	27/07/07	989 218,00			989 218,00
			Marphil	96					
PARIS	75002	28 rue Poisonnière	Libre	58,36	27/07/07	313 456,00			313 456,00
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/07	1 238 571,00			1 238 571,00
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/07	778 757,00			778 757,00
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	Naturaroma	63	27/07/07	414 228,00			414 228,00
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	CCA	72	27/07/07	569 723,00			569 723,00
PARIS	75007	20 rue Clerc	S.J.C Chocolats	19	27/07/07	417 458,00			417 458,00
			Papeterie des GOBELINS	37					
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/07	73 490,00			73 490,00
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/07	185 927,00			185 927,00
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/07	329 269,00			329 269,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	Libre	71	27/07/07	229 947,06			229 947,06
			Ménard/Fourcade	66	27/07/07	212 326,10			212 326,10
PARIS	75009	69 rue de Provence	Hazout	85	27/07/07	274 031,85			274 031,85
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Hotel Britania	898	27/07/07	3 189 500,00			3 189 500,00
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Asie St Lazare	231					
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Libre	31	27/07/07	312 701,00			312 701,00
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Libre	31					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	Sinoroyal	267	27/07/07	1 430 899,00			1 430 899,00
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot	209	27/07/07	1 030 189,00			1 030 189,00
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	272	27/07/07	1 257 511,78			1 257 511,78
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine	53	27/07/07	207 733,86			207 733,86
			Perles des Iles	118	27/07/07	459 343,05			459 343,05
			Libre	16	27/07/07	64 426,02			64 426,02
			Libre	25	27/07/07	98 572,98			98 572,98
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Zachira	58	27/07/07	225 784,09			225 784,09
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg	91	27/07/07	704 675,00			704 675,00
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	Felix Fitoussi	119					
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Stampe	52	27/07/07	327 918,00			327 918,00
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Gestimmob	74	27/07/07	1 900 342,00			1 900 342,00
			Cyclauto	54					
			Meca Biscuits	93					
			Spintank	382					
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Hanna Rose	43	27/07/07	300 526,00			300 526,00
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	L'Abribus	89	27/07/07	432 279,00			432 279,00
PARIS	75013	6 rue Primatice	Benthi	74	27/07/07	329 153,00			329 153,00
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	SAS AAI.D.F (Enseigne AFFLELOU)	113	27/07/07	1 312 175,00			1 312 175,00
PARIS	75015	60 rue du Commerce	Didari	48	27/07/07	1 087 034,00			1 087 034,00
			Ben Ilouz	104					
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/07	476 632,00			476 632,00
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'oréal	45	27/07/07	278 837,00			278 837,00
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie	75	27/07/07	751 229,00			751 229,00
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain	109	27/07/07	999 573,00			999 573,00
			Mieux qu'Ailleurs	38					
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	46	27/07/07	1 235 774,00			1 235 774,00
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	63					
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/07	850 856,00			850 856,00
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Libre	30	27/07/07	146 576,00			146 576,00
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/07	390 695,00			390 695,00
PARIS	75018	15 rue Paul Albert	Fiszer Maciej	43	27/07/07	153 006,00			153 006,00
PARIS	75018	21 rue Lepic	Les Teintureries Economiques	149	27/07/07	636 787,55			636 787,55
			Benaissa Fadela	15	27/07/07	62 749,45			62 749,45
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/07	625 283,00			625 283,00
PARIS	75019	150 rue de Flandres	Jian Jun	49	27/07/07	334 305,00			334 305,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75020	42 rue de Belleville	City Glamour	66	27/07/07	309 569,00			309 569,00
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	Shiva	101	27/07/07	400 109,00			400 109,00
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/07	227 167,00			227 167,00
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	BNP Paribas	98	27/07/07	835 392,00			835 392,00
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Plaut Bruno Seven Seventy	67 36	27/07/07	266 792,00			266 792,00
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/07	980 747,00		2 587,00	983 334,00
FLOREN	56880	rue Louis Cadoudal	Max plus Libre Libre	937 450 458	07/09/07	2 312 000,00		255 756,32	2 567 756,32
PARIS	75005	10 rue Broca	SUSHI NEVADA	56	27/09/07	475 298,00			475 298,00
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Chez Tania	45	27/09/07	195 873,00			195 873,00
HAZEBROUK	59190	52 rue du Général Leclerc	Hans anders	104	07/11/07	355 000,00		45 122,14	400 122,14
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	SARL Breizh Sofa	613	12/11/07	2 600 000,00		208 410,84	2 808 410,84
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	SARL Kegin Dimag Le Goff Cycles	475 472 421					
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Agen sud coiffure Libre Adecco	68 104 153	12/11/07	660 000,00		85 789,09	745 789,09
SAINTEGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	Cot Diffusion	1 070	06/12/07	1 300 000,00		157 468,82	1 457 468,82
SAINTEHERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique EGC Canalisations	2 338 1 082	10/12/07	4 300 000,00		160 175,95	4 460 175,95
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavailles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grono Serveis Catalunya Nord	730 730 411 310	19/12/07	1 050 000,00		104 419,51	1 154 419,51
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/07	9 442 000,00		546 354,65	9 988 354,65
SAINTEQUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000,00		310 744,31	5 448 744,31
BA YONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/07	959 099,92		79 942,68	1 039 042,60
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	Libre	209	21/12/07	568 989,86		47 996,11	616 985,97
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Vion Immobilier	168	21/12/07	625 888,85		52 461,28	678 350,13
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Libre	274	21/12/07	768 666,24		64 538,58	833 204,82
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Boursorama	155	21/12/07	668 315,50		56 058,33	724 373,83
ANTIBES	06600	11 avenue Thiers	Société Générale	53	21/12/07	177 198,26		15 493,33	192 691,59
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	Société Générale	124	21/12/07	948 316,49		78 862,47	1 027 178,96

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75014	53 rue Daguerre	Société Générale	107	21/12/07	910 383,78		75 799,89	986 183,67
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/07	1 215 460,26		100 701,08	1 316 161,34
ruel MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835,24		55 706,02	723 541,26
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/07	789 845,59		64 457,36	854 302,95
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Everstyle Concept	129	27/12/07	240 000,00		15 044,78	255 044,78
CHÂTEAU-THIERRY	02400	10 Grande rue	Bayard Helene	106	27/12/07	165 000,00		10 909,35	175 909,35
SAINTE MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Sessad Les Hautes Roches Crédit Mutuel de Saint Malo	161 141	28/12/07	580 000,00		35 799,81	615 799,81
ANDELAT	15100	Zone Commerciale de Montplain	VETIR	916	10/01/08	1 120 000,00		21 734,67	1 141 734,67
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	Libre EDB JB Auto Services	485 795 628	21/02/08	1 920 000,00		196 231,18	2 116 231,18
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Les Gourmands de l'Etang Mutualité de la vienne Société Générale Crédit Agricole Mondange Anne-Gaëlle Chato Maillochon	90 172 93 195 105 218 217	25/03/08	2 146 845,99		147 309,72	2 294 155,71
SAINTE EGREVE	38120	3 rue Marcel Paul	Hygiena Cuisines	362	16/05/08	554 000,00		54 371,31	608 371,31
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre Easy Man	1 385 600	28/05/08	2 390 000,00		44 864,74	2 434 864,74
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial Perrial Distribution	105 962	30/05/08	950 000,00		59 073,41	1 009 073,41
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Toutou Bazar	486	04/06/08	515 000,00		75 086,56	590 086,56
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Ki Diffusion	925	13/06/08	640 000,00		69 898,75	709 898,75
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Soccam ABP	3 293 366	01/07/08	8 527 500,00		765 765,92	9 293 265,92
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Nantes Import Literie Confort Distribution Electro Cass Libre Boulevard Mobilier	1 964 616 961 1 056 883	04/07/08	5 400 000,00		290 073,71	5 690 073,71
SAINTE DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	JSR Deo Sport	1 180 120	14/10/08	730 000,00		89 804,51	819 804,51
ARCUJEL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/08	2 300 543,09			2 300 543,09

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500,00		283 195,29	3 335 695,29
SARAN	45770	rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpentis	Eurequat	264					
CONCARNEAU	29900	Zone d'activité Ecopark Keriloleit	Feu Vert	1 279	09/12/08	1 130 000,00		125 375,12	1 255 375,12
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	La Halle	1 428	17/12/08	2 050 000,00		122 700,00	2 172 700,00
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Chez Zhou	625	17/12/08				
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Delizius	195	13/02/09	859 003,65		40 000,00	899 003,65
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Sodissoisy	1 963	17/06/09	2 125 000,00		130 359,33	2 255 359,33
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Spar	594	09/07/09	827 190,00			827 190,00
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino	240	09/07/09	224 800,00			224 800,00
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Latre de Tassigny	Distribution Casino	115	09/07/09	276 080,00			276 080,00
TOULON	83200	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Distribution Casino	210	09/07/09	321 840,00			321 840,00
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Mailraux	Distribution Casino	161	09/07/09	491 700,00			491 700,00
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Boucherie Deroche	63					
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Distribution Casino	85	09/07/09	144 000,00			144 000,00
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Distribution Casino	238	09/07/09	431 160,00			431 160,00
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Vauzelles Fleurs	52					
BORDEAUX	33000	57 cours Pasteur	Lacour Francoise	36					
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Leader Ptice	1 570	09/07/09	1 413 950,00			1 413 950,00
PARIS	75002	1/3 rue Lullu	Lavo Jet	68					
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Orchestra	467	23/07/09	1 014 700,00		25 520,00	1 040 220,00
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Carmaieu	247					
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Truffaut	3 606	30/09/09	6 700 000,00		421 150,00	7 121 150,00
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Bodis	375	06/10/09	1 060 000,00		107 550,00	1 167 550,00
IZON	33450	Hammeau Maucailou	Ville de Bordeaux	1 222	07/10/09	1 900 000,00		116 230,98	2 016 230,98
RIANTEC	56670	route de Kerdurand	Monoprix	3 682	03/11/09	7 290 000,00		446 109,02	7 736 109,02
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Christian Bernard Diffusion	684	13/11/09	3 900 000,00		345 437,81	4 245 437,81
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Jardinierie du Confluent	2 396	24/11/09	1 760 000,00		153 757,87	1 913 757,87
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Pinkie	56	30/11/09	539 400,00		52 414,89	591 814,89
			Célio France	189	30/11/09	734 700,00		71 049,70	805 749,70
			Distribution Casino	3 763	01/12/09	4 440 240,00			4 440 240,00
			Distribution Casino	4 298	01/12/09	3 882 841,00			3 882 841,00
			Casino Carburants	947					
			Distribution Casino	1 148	01/12/09	539 920,00			539 920,00
			Lapeyre	4 064	22/12/09	3 442 000,00		178 864,53	3 620 864,53
			Brico Dépôt		01/02/10	4 011 511,00		284 473,66	4 295 984,66
			Brico Dépôt	7 670	01/02/10	9 445 031,00		567 719,57	10 012 750,57

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/10	8 449 045,00		592 754,85	9 041 799,85
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/10	2 950 000,00		243 836,31	3 193 836,31
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/10	7 150 000,00		496 702,06	7 646 702,06
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric Unédic SCP Desplanches et devauchelle FNAC ATIS REAL Devred Merillac Jeff de Bruges	164 335 145 2 562 142 212 125 109	12/07/10	10 620 000,00		644 767,76	11 264 767,76
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye Jardins de Gally	3 694 512	20/07/10	4 700 000,00		380 481,33	5 080 481,33
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/10	3 410 000,00		277 796,98	3 687 796,98
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/10	4 500 000,00		365 840,31	4 865 840,31
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/10	3 500 000,00		284 241,69	3 784 241,69
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Marc Orian Jennifer Crousty KS	55 687 57	30/07/10	1 150 000,00		114 618,83	1 264 618,83
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/10	715 000,00		34 152,65	749 152,65
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre Stéphane Boisnard Ouest Voyage	612 205 209	24/09/10	1 550 000,00		155 075,80	1 705 075,80
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interiors	137	30/09/10	800 000,00		68 223,65	868 223,65
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode CINQ SUR CINQ Photomaton H&M BERSHKA France Sarl GRA FITI SCM BORDEAUX Distribution Casino France 9 logements libres 41 logements occupés	120 144 7 1 548 635 453 81 118 604 3 037	01/10/10	18 800 000,00	393 990,04	1 136 828,38	20 330 818,42
MORTSEL	2640	3 rue de Bordeaux/14 place Jean Jaurès 10 rue Charles Gille	Alto N.V	212	12/10/10	905 000,00		121 722,77	1 026 722,77
ANTWERPEN	2030	Kammenstraat 37	Fitz Retail	93	12/10/10	1 030 000,00		128 806,02	1 158 806,02

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	Bestseller Belsay	404 180	12/10/10	2 198 000,00		272 110,00	2 470 110,00
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	Alto N.V	105	12/10/10	579 000,00		83 404,67	662 404,67
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	R 95 TH American Clothing Associates	172	12/10/10	1 000 000,00		126 439,76	1 126 439,76
MORTSEL	2640	Statielei 1	Alto N.V	173	12/10/10	935 000,00		123 186,06	1 058 186,06
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 16	The phone house	157	13/10/10	492 100,00		73 752,40	565 852,40
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Point Soleil	48	21/10/10	353 151,00		22 203,75	375 354,75
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/10	1 008 313,00		63 385,26	1 071 698,26
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	Tahiti	156	21/10/10	490 276,00		30 457,53	520 733,53
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Mme Anne PILLAT Epse CASTELNAU	57	21/10/10	435 166,00		27 336,99	462 502,99
MOULINS	03000	39 place d'Allier	LCL	1 064	21/10/10	1 568 169,00		98 252,56	1 666 421,56
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	Chez Momo	67	21/10/10	586 608,00		32 597,06	619 205,06
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Libre	71					
VICHY	03000	2-4 rue Georges Clémenceau	Banque Populaire InterDiscount Internity	7					
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Burton	429	21/10/10	1 039 152,00		67 403,70	1 106 555,70
BRVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Thomas Cook	459	21/10/10	1 408 193,00		85 773,63	1 493 966,63
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Nocibe	222	21/10/10	1 256 820,00		76 611,11	1 333 431,11
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Libre	478	21/10/10	2 159 549,00		130 825,75	2 290 374,75
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	Clin d'œil	204	21/10/10	743 915,00		45 853,92	789 768,92
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	Devred	145	21/10/10	814 932,00		50 065,53	864 997,53
MACON	71000	115 rue de Carnot	Libre	232	21/10/10	636 620,00		39 208,30	675 828,30
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Distribution réseau Boutiques	268	21/10/10	1 045 532,00		63 821,93	1 109 353,93
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Reuven's II	50	21/10/10	417 156,00		26 147,53	443 303,53
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Libre	165	28/10/10	1 100 000,00		142 555,91	1 242 555,91
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Libre	257	28/10/10	2 350 000,00		269 100,61	2 619 100,61
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Guess	297	03/11/10	841 000,00		134 035,20	975 035,20
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38-40 rue de la République	Image et Passion	185	23/11/10	557 408,00		34 752,46	592 160,46
			Bouygues Telecom	62	23/11/10	743 212,00		45 642,23	788 854,23
			Bouygues Telecom	73	23/11/10	1 375 986,00		83 846,56	1 459 832,56
			Ephigea	33	23/11/10				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4 826	03/12/10	9 670 000,00		601 425,00	10 271 425,00
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Cosse	119	02/12/10	532 239,00		49 491,51	581 730,51
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/10	324 365,00		30 161,85	354 526,85
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Dokrak	53	02/12/10	488 054,00		45 382,86	533 436,86
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/10	799 363,00		74 330,67	873 693,67
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/10	355 496,00		33 056,64	388 552,64
PARIS	75016	48 bis rue de Belles Feuilles	Lafarge	144	02/12/10	1 065 483,00		99 076,47	1 164 559,47
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	20 commerces	3 612	01/12/10	10 544 550,00		745 853,86	11 290 403,86
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	Mercure Luminaires	455	14/12/10	370 000,00		47 952,86	417 952,86
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Belesa	71	10/12/10	427 500,00		44 546,79	472 046,79
BIA RRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/10	2 250 400,00		141 088,43	2 391 488,43
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	727	17/12/10	4 482 400,00		279 699,61	4 762 099,61
BRIANCON	05100	1 chemin Fanton	Distribution Casino Casino Cafeteria	5 868 724	23/12/10	11 121 966,00		-1 265,06	11 120 700,94
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino	1 974	23/12/10	3 466 369,00			3 466 369,00
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Casino Carburants	828	23/12/10	1 633 154,00			1 633 154,00
AUREC SUR LOIRE	43110	route de Firminy	Distribution Casino	1 606	23/12/10	2 956 154,00			2 956 154,00
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	AurecDis	2 908	23/12/10	1 627 385,00			1 627 385,00
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Distribution Casino	1 596	23/12/10	1 627 385,00			1 627 385,00
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Cicobail	495	23/12/10	350 922,00			350 922,00
			Quick France	585	23/12/10	912 873,00			912 873,00
			Masséna	891	23/12/10	642 464,00			642 464,00
			Darty	2 079	23/12/10	1 837 055,00			1 837 055,00
			Serare	504	23/12/10	645 024,00			645 024,00
			Cap Nord	1 445	23/12/10	1 137 209,00			1 137 209,00
ANNONAY	07100	avenue de l'Europe	Distribution Casino	456	23/12/10	1 859 008,00		17,49	1 859 025,49
			Sagueyay	171					
			Zanioptik	181					
			GEB distribution	254					
			La Lyonnaise de Banque	393					
BOURG EN BRESSE	01000	12 avenue des Sports	Distribution Casino	4 234	23/12/10	5 859 319,00		55,13	5 859 374,13
			Photomaton	2					
			Casino restauration	2 449					
CASTRES	81100	boulevard Carnot	Lidl	1 525	23/12/10	1 958 410,00		18,43	1 958 428,43
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	SNC Kernours	1 857	23/12/10	1 924 602,00		18,11	1 924 620,11
EAUZE		38 boulevard Pasteur	Etablissement Henri Prost	648	23/12/10	251 366,00		3,21	251 369,21

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FIGEAC	46100	place des Carnes	Leader Price	1 126	23/12/10	1 395 728,00		13,13	1 395 741,13
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	Granal Leader Price	245 1 582	23/12/10	1 819 098,00		17,12	1 819 115,12
MONTBELIARD	25200	2 route d'Héricourt	Montbéliard Distribution MAAF Assurances Styl 25 Hypronet	2 524 142 112 197	23/12/10	2 253 866,00		21,21	2 253 887,21
MONTEILIMAR	26200	route de Marseille	Leader Price Casino Cafétéria	1 203 830	23/12/10	3 242 937,00		30,51	3 242 967,51
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	L3M Montpelliér Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/10	3 985 005,00		37,49	3 985 042,49
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	PLMP Casino	1 491	23/12/10	714 549,00		6,72	714 555,72
RENAVE		lieu dit le Plan	Pyrog	1 453	23/12/10	1 415 664,00		13,32	1 415 677,32
SAUJON		15 avenue Tiers	Leader Price	1 530	23/12/10	1 119 162,00		10,53	1 119 172,53
TOULON		55 avenue Aristide Briand	Casino Supermarché Distribution Casino	1 574 975	23/12/10	3 995 579,00		37,60	3 995 616,60
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	PCCM PIn Vert Libre	112 63	23/12/10	800 616,00		13,46	800 629,46
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Dupret	201	23/12/10	552 501,00		9,29	552 510,29
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/10	358 921,00		6,04	358 927,04
LA DESTROUSSE	13112	lieu dit Souque Nègre	14 commerces occupés 2 commerces libres	666 102	23/12/10 23/12/10	2 220 479,00		37,34	2 220 516,34
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Pharmacie	200	23/12/10	1 383 846,00		23,27	1 383 869,27
LA NAPOULE	06210	boulevard des Ecoreuils	16 commerces occupés 4 commerces libres	1 379 321	23/12/10	5 201 393,00		87,47	5 201 480,47
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Romain Coiff Alice & Arsen Libre	84 120 500	23/12/10	2 046 350,00		34,41	2 046 384,41
MARSEILLE	13013	avenue Marcel Deprat	Société d'exploitation du chalet du bricoleur	2 707	23/12/10	3 521 019,00		59,21	3 521 078,21
MOUANS SARTOUX	06370	1006 Chemin des Gourettes	Casino Cafétéria	777	23/12/10	1 534 362,00		25,80	1 534 387,80
SAINTE RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	REDON Jean Paul (Azur Pressing) Presse	75 33	23/12/10	220 119,00		3,71	220 122,71
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe Van Bustele Plerre Flette Oscar	202 37 24	27/12/10	1 000 000,00		112 726,41	1 112 726,41

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURCOING (suite)	59200	13 rue de Lille	Vanackere Alain Paul Martine Verdiere Jérémy Caplier Romain	34 25 44 22					
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Malombre & Partners	389	28/01/11	1 200 000,00		154 841,50	1 354 841,50
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Adventure Travel	821	31/03/11	1 800 000,00		285 598,70	2 085 598,70
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Free Record Shop	127	30/03/11	450 000,00		75 632,35	525 632,35
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/11	2 160 000,00		131 355,26	2 291 355,26
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/11	1 792 200,00		109 663,16	1 901 863,16
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	E Deal	235	31/03/11	1 818 900,00		110 988,00	1 929 888,00
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis	92	31/03/11	1 998 200,00		121 522,01	2 119 722,01
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Promemoria	96					
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/11	1 900 601,00		116 069,82	2 016 670,82
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	Schmidt & Mamann	101	31/03/11	1 490 301,00		92 099,44	1 582 400,44
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	Risser	275					
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	Djeddaoui CNAVTS	97 166	31/03/11	1 159 401,00		71 762,90	1 231 163,90
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/11	203 300,00		13 891,87	217 191,87
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Cé pour vous (Melle KREBS)	47	31/03/11	321 900,00		20 914,74	342 814,74
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Bonne	78	31/03/11	158 501,00		11 907,84	170 408,84
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	SR Institut	70	31/03/11	422 500,00		26 106,88	448 606,88
PARIS	75017	69 place Félix Lobigeois	EF3	185	31/03/11	1 015 400,00		64 453,09	1 079 853,09
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	GZTPB31	38	31/03/11	198 200,00		13 469,27	211 669,27
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/11	523 800,00		33 015,15	556 815,15
PARIS	75018	44 rue Damrémont	EVBAACH	178	31/03/11	697 901,00		43 568,43	741 469,43
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/11	1 059 700,00		65 218,83	1 124 918,83
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/11	490 000,00		89 536,00	579 536,00
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Handyman	292	13/05/11	450 000,00		73 670,95	523 670,95
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	Wireless Technologies	165	13/05/11	640 000,00		108 372,00	748 372,00
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Vankens LGTF Axance.com IEIF ACART Grahal PeKolek	489 460 463 372 286 73	16/05/11	18 013 121,00		1 220 933,47	19 234 054,47

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75002	23 boulevard Poissonnière	Corcoran's Venus	612 20					
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	Financière d'Uzès Aldys Valmon Dalibo Tessil Form Konami Expertissim Entropysoft OLFEO Calyptus Bourin Editeur Faith Connexion	1 267 35 186 110 375 115 177 271 222 183 100 564	16/05/11	20 136 879,00		1 436 110,49	21 572 989,49
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Colombier Libre	24 87	19/05/11	259 200,00		17 489,05	276 689,05
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	Hans Anders	70	24/06/11	410 000,00		78 891,00	488 891,00
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT Boutique Fashion	97 89	24/06/11	590 000,00		90 506,85	680 506,85
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Kiw i SunWear	47	05/07/11	755 000,00		103 337,00	858 337,00
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Technicis Spin Master Technicis Eris	344 347 842 200	27/07/11	7 610 500,00		603 635,91	8 214 135,91
MECHELEN	2800	78 Bruul	Venzi	51	05/08/11	300 000,00		51 921,25	351 921,25
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Adecco	300	18/08/11	460 000,00		85 862,25	545 862,25
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/11	1 900 000,00		212 833,25	2 112 833,25
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	Van Daelen	165	26/08/11	2 440 000,00		273 040,95	2 713 040,95
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Planet on line	128	26/08/11	905 000,00		118 779,80	1 023 779,80
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred	218	26/08/11	3 500 000,00		211 777,19	3 711 777,19
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/11	675 000,00		70 942,00	745 942,00
BRUXELLES	1000	147 chaussée d'Ixelles	Nouvelles Frontières	94	01/09/11	450 000,00		84 170,10	534 170,10
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Belgacom	123	21/09/11	1 100 000,00		153 663,65	1 253 663,65
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	L'Alvéole	35	27/09/11	305 000,00		29 414,85	334 414,85
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa Berdah	95 33	27/09/11	1 080 000,00		101 833,33	1 181 833,33

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin)	9 414	13/10/11	13 053 000,00		1 278 234,25	14 331 234,25
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/11	3 440 000,00		208 378,95	3 648 378,95
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	L.K Atelier coiffure	24	04/11/11	260 000,00		27 115,87	287 115,87
Pierrelaye	95220	2-14 avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/11	7 068 421,05		567 536,89	7 635 957,94
PARIS	75015	56 avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/11	4 000 000,00		248 959,68	4 248 959,68
BEZIERS	34500	C.C Les allées - ZAC Montimaran	48 commerces occupés 1 commerce libre	10 736 110	22/12/11	33 786 600,00		19 000,00	33 805 600,00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	14 commerces occupés 2 commerces libres	2 404 81	22/12/11	7 758 551,00 -35 391,61		4 966,41	7 763 517,41
ALBI	81000	2 et 4 rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseis"	8 commerces occupés	1 512	22/12/11	6 578 024,00		5 440,78	6 583 464,78
SAINTE LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	9 commerces occupés	930	22/12/11	1 483 877,00		31,48	1 483 908,48
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	16 commerces occupés 2 commerces libres	1 235 25	22/12/11	7 550 045,00		7 461,33	7 557 506,33
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	Jacqueson Tourisme	72	30/01/12	176 000,00		12 500,00	188 500,00
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	Steven SARL	48	05/03/12	420 000,00			420 000,00
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Société L.E.S	242	05/03/12	670 733,00			670 733,00
CANNES	06400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/12	3 746 219,00			3 746 219,00
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Libre	699	05/03/12	3 000 000,00			3 000 000,00
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Chefatex SARL	73	05/03/12	674 648,00			674 648,00
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	Méricourt SARL (Restaurant Les 3 C)	88	05/03/12	403 418,00			403 418,00
TOURCOING	59200	16/17 Grand place	Okaidi	343	05/03/12	954 983,00			954 983,00
PARIS	75008	90 rue Monceau	Salto Premier	39	05/03/12	441 371,00			441 371,00
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Norma SARL	418	05/03/12	1 861 000,00			1 861 000,00
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Dune Concept SARL Libre	102 164	05/03/12	551 913,00			551 913,00
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/12	3 049 733,00			3 049 733,00
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	ML SARL	118	05/03/12	910 635,00			910 635,00
PARIS	75016	26 avenue Victor Hugo	Meje boutique Cassegrain graveur	53 22	05/03/12	3 030 263,00			3 030 263,00
PARIS	75007	69 rue de l'Université	T & C Retail	39	15/03/12	474 952,00			474 952,00
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/12	3 140 000,00		414 821,57	3 554 821,57
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/12	510 000,00		80 968,30	590 968,30
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/12	510 000,00		80 888,92	590 888,92
ANTWERPEN	2000	Nationalesstraat, 12	Sté Holdbenel SA (Marco Aldany)	123	16/05/12	822 000,00		87 382,56	909 382,56
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/12	6 700 000,00		567 700,00	7 267 700,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES	1080	rue de Wand 58 A	KPN Group Belgium	100	12/07/12	385 000,00		77 966,99	462 966,99
SAINT DENIS	93000	9 allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/12	5 684 665,00		445 053,02	6 129 718,02
TOULON	83000	avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2 914	27/07/12	3 098 758,00		242 564,49	3 341 322,49
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/12	3 494 469,00		273 298,70	3 767 767,70
ORLEANS	45000	36 rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/12	5 180 674,00		404 315,09	5 584 989,09
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/12	5 014 317,00		392 199,71	5 406 516,71
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Ache-Bât Concorde B	AXA Technologies Services	1 783	17/07/12	33 421 500,00		2 041 550,00	35 463 050,00
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Consuel	614					
MONTAUBAN	82350	729 route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	Orsys	926					
MARCO EN BAROEUL	59700	61 rue du cheval blanc	SASU VSC Group (SNCF)	2 369					
PERPIGNAN	66000	2000 avenue d'Argeles sur mer	ASL 4 (Local de stockage)	120					
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	Picard Surgelés	334	24/09/12	430 000,00		51 750,00	481 750,00
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 12 l'impasse des pommiers	JARDILAND	5 861	02/10/12	2 177 224,00		6 730,76	2 183 954,76
ANGERS	49000	5 rue St Lazare	JARDILAND	5 245	02/10/12	5 728 736,00		17 710,05	5 746 446,05
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	JARDILAND	3 528	02/10/12	8 543 201,00		26 410,81	8 569 611,81
PARIS	75008	25 rue du Gal FOY	JARDILAND	3 532	02/10/12	6 392 324,00		19 761,50	6 412 085,50
			CARREFOUR PROXIMITE OUEST	1 196	02/10/12	2 791 865,00		8 630,89	2 800 495,89
			Ferraj Lahsen	424	15/10/12	460 000,00		34 100,00	494 100,00
			AAA Transw ord	57	08/11/12	340 000,00		49 763,39	389 763,39
			Initiative Ile de France	65	13/11/12	20 000 000,00		1 345 382,00	21 345 382,00
			BCW Associés	58					
			HDLA Avocats SELARL	618					
			JFSC Executive Match	140					
			Foncière MAGELLAN	63					
			Editions du Toucan	67					
			Cabinet PELLETIER	62					
			SCM FOY 25	64					
			CAPEM	242					
			Central National France	63					
			SCM DONNEL	64					
			Mr ARNAUDIS - Melle CERCEAU	222					
			TRIALOG (+Cave n°5)	57					
			TRIALOG	222					
			Cabinet LHEOC	64					
			ARCAS Conseil	53					
			BJMR Avocats	60					
			DENIS Frères SAS (+Archives)	180					
			AYAM SARL	90					
PARIS (suite)	75008	25 rue du Gal FOY		68					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULOUSE	31100	295 route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTIET	4 536	29/11/12	4 899 748,00		21 743,28	4 921 491,28
TOULOUSE	31400	182 route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/12	4 729 092,00		14 619,71	4 743 711,71
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 rue de Silly	Aubay Ciena Limited Nex & Com Netxp Fleet Logistics France Delarne SI ACMS Libre	1 329 1 016 563 545 532 357 257 258	10/12/12	25 200 000,00		1 568 596,00	26 768 596,00
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 rue de Silly							
PARIS	75009	51 rue Le Peletier	Optique Le Peletier Zen Attitude GOUTU NOLIS Euro Asian Equities Demathieu & Bard Hotwire Paris CV Zenika MARECHAL Jean Jacques V. Gatheller & B. Tabutiaux Joelle BERCKMANS	71 45 44 306 385 303 280 255 16 57 22	17/12/12	14 650 000,00		1 033 040,80	15 683 040,80
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/12	1 100 000,00		155 582,62	1 255 582,62
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bid Burdeau/ /345 rue François Meunier	HEMA Belgique Bvba 35 commerces occupés 2 commerces libres	339 5 288 267	20/12/12	30 000 000,00		11 362,00	30 011 362,00
MARSEILLE	13006	80 avenue du Prado	Foncia SAGI	802	21/12/12	1 136 773,00		81,86	1 136 854,86
CLERMONT FERRAND	63000	26 avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/12	2 230 212,00		160,59	2 230 372,59
BORDEAUX	33000	19 rue Vital Carles	Foncia CHABANEAU	825	21/12/12	2 224 773,00		160,21	2 224 933,21
NANTES	44000	2 place Delorme	Foncia L'OCEANIC	214	21/12/12	426 303,00		30,70	426 333,70
NANCY	54000	45 rue henri Poincaré	Foncia SOLODIM	698	21/12/12	925 394,00		485,24	925 879,24
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>806 992</b>		<b>1 209 850 152</b>	<b>5 318 381</b>	<b>67 505 056</b>	<b>1 282 696 975</b>

\* il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et, notamment, celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

N.B. : La différence entre les immobilisations locatives (hors immobilisations en cours) figurant dans l'état du patrimoine et le total des prix d'achat + agencements du présent tableau s'explique par le traitement des acquisitions en crédit-bail d'Arceuil en octobre 2008 et de Paris, rue Mouffetard en février 2009. L'état du patrimoine mentionne le prix d'acquisition des contrats de crédits-bail tandis que le tableau ci-dessus précise le prix de revient de l'actif immobilier (la différence correspond à la dette résiduelle des crédits-bail au moment des acquisitions).

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Chers associés,

Votre Conseil de surveillance est heureux de vous présenter son rapport sur l'exercice social d'IMMORENTE clôturé le 31 décembre dernier.

Le Conseil s'est réuni le 15 mars, le 14 juin et le 25 octobre 2012, puis le 28 février 2013 pour examiner la situation et la gestion de la SCPI, ainsi que les comptes de l'exercice 2012.

L'assiduité des membres et la régularité des rapports de la Société de gestion ont permis de suivre les transactions immobilières, la collecte d'épargne et les indicateurs des tableaux de bord trimestriels. Le Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la situation locative, le recouvrement des loyers et charges, et à défendre le maintien d'une distribution régulière malgré la nouvelle aggravation des prélèvements obligatoires (fiscalité des plus-values, Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises).

Le rapport annuel expose en détail les données utiles sur le marché des parts, le patrimoine constitué, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de 2012 et les perspectives pour 2013.

A l'issue de l'exercice, le Conseil tient à souligner la qualité du travail accompli par la Société de gestion. En témoignent les résultats financiers d'IMMORENTE et la fluidité de son marché secondaire.

Les comptes sociaux d'IMMORENTE ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil, qui les approuve sans réserve.

Sur le bénéfice de l'exercice 2012 qui s'élève à 71 581 998,56 € (soit 15,25 € par part), la Société de gestion a distribué 70 953 398,52 € de dividendes ordinaires de (soit 15,12 € par part).

De plus, un dividende exceptionnel de 1,38 € par part, soit au total de 6 871 240,80 €, a été distribué en décembre 2012, par ponction de la réserve des plus-values nettes sur cessions d'immeubles. Il porte à 5,26 % le rendement de la part sur le prix de part acquéreur moyen de l'année. Au 31 décembre 2012, le stock des plus-values de cession d'immeuble s'établit à 2 312 828,56 €.

Les provisions d'usage n'en ont pas moins été constituées, notamment la provision pour grosses réparations, portée à 2 302 151,61 € au 31 décembre 2012.

Votre Conseil a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Enfin, le Conseil souhaite rappeler à l'attention des associés que la directive AIFM, si elle était transposée en droit français sans adaptation, entraînerait notamment l'intervention d'un dépositaire. Les frais qui résulteraient des nouvelles dispositions pèseraient sur les performances de la SCPI. Le Conseil juge inadapté, en l'état, le dispositif envisagé, car les règles qui régissent les SCPI ont fait leurs preuves. Il invite les associés à poursuivre leur action aux côtés de la Société de gestion, qui participe activement aux différentes étapes des négociations et tient le Conseil informé de ses interventions.

Le Conseil remercie les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont facilité sa mission.

Nous vous proposons d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

**Eric OBERKAMPF**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. IMMORENTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. 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 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

## **2. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion du et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 26 avril 2013

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal Lagand  
*Associé*

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de l'exécution des conventions suivantes.

### ***Avec la société de gestion Sofidy***

L'Assemblée générale du 21 juin 2001 a autorisé la rémunération de la société de gestion Sofidy, sur les ventes d'immeubles effectuées directement par elle. Cette rémunération est égale à 0,75 % hors taxes des ventes et 5 % hors taxes des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables. Cette autorisation, accordée par année, a été renouvelée par l'Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2012, pour les ventes réalisées par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2012.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2013.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2012, votre société a enregistré une charge à payer de € 291 690,98 hors taxes.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### ***Avec la société de gestion Sofidy***

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, votre société verse à Sofidy :

- Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2012, un montant de € 20 494 019,20 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Au cours de l'exercice 2012, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 9 352 557,97 hors taxes.

#### ***Avec la société de gestion Sofidy***

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m<sup>2</sup> sis 303, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de € 5 850 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/m<sup>2</sup>.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy en 2012, la somme de € 7 421,16 hors taxes et hors charges locatives.

#### ***Avec la société de gestion Sofidy***

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 172 m<sup>2</sup> sis 307, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de € 18 920 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/m<sup>2</sup>.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy en 2012 la somme de € 24 100,56 hors taxes et hors charges locatives.

#### ***Avec la société GSA Immobilier***

La société GSA Immobilier, filiale à 51 % de Sofidy, a signé un bail prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2006, portant sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry, moyennant un loyer annuel de € 27 000 hors taxes et hors charges, déterminé à dire d'expert. Ce bail a été modifié par un avenant prenant effet en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et impliquant un surloyer annuel, en complément du loyer principal, de € 3 157,44 hors taxes permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés.

A ce titre, votre société a facturé à GSA Immobilier la somme de € 34 035,37 hors taxes et hors charges locatives en 2012.

#### ***Avec la Société de Gestion SOFIDY***

La société a signé le 19 septembre 2011 une convention avec la société de gestion SOFIDY, prévoyant la rémunération forfaitaire de celle-ci de € 100 hors taxes pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

Cette convention n'a pas d'impact sur les comptes de votre société.

Paris La Défense, le 26 avril 2013

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand  
Associé

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

## **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2012 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

### **DEUXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2012	71 581 998,56 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>17 685 493,25 €</u>
Total Bénéfice distribuable	89 267 491,81 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 70 953 398,52 € et le solde au report à nouveau soit 18 314 093,29 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 15,12 €.

### **TROISIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2012.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2012, la cession intervenue en 2012 des locaux :

- de la rue du Pont des Landes à Coignières (78) pour un prix net vendeur de 2 150 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 1 042 626 €,
- du boulevard du Grand Pré à Nevers (58) pour un prix net vendeur de 1 300 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 294 445 €,
- de la rue de la Guerlande à Châtenoy-le-Royal (71) pour un prix net vendeur de 1 280 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 514 198 €,
- de la rue Victor Baltard à Claye-Souilly (77) pour un prix net vendeur de 960 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 45 000 €,

- de l'avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison (92) pour un prix net vendeur de 665 500 € et une moins-value de 359 500 €,
  - de la rue Marc Charras à Saint-Etienne (42) pour un prix net vendeur de 600 000 € auquel vient s'ajouter une indemnité d'assurance de 897 282 € et une plus-value nette de fiscalité de 582 283 €,
  - de la ZA de la Fosse à la Barbière à Aulnay-sous-Bois (93) pour un prix net vendeur de 400 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 84 323 €,
  - de la rue Eugène Varlin à Pierrefitte (93) pour un prix net vendeur de 1 350 000 € et une moins-value de 247 518 €,
  - de la rue d'Arago à Puteaux (92) pour un prix net vendeur de 740 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 267 341 €,
  - de la rue d'Hauteville à Paris (10ème) pour un prix net vendeur de 710 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 567 308 €,
  - de la rue Claude Bernard à Paris (5ème) pour un prix net vendeur de 690 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 353 845 €,
  - de la rue Gabriel Peri à Montrouge (92) pour un prix net vendeur de 670 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 308 455 €,
  - de l'avenue du chemin Pierreux à Nanterre pour un prix net vendeur de 600 000 € et une moins-value de 30 000 €,
  - de la rue Vauban à Nantes (44) pour un prix net vendeur de 195 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 36 627 €,
  - du boulevard Roy aux Pavillons-sous-Bois (93) pour un prix net vendeur de 130 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 52 600 €,
- et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 3 957 710,90 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 301 719,52 € acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice 2012. Afin de respecter l'égalité entre associés, elle autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux autres associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit, pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale maximum de 143 957,79 €. L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 3 512 033,59 €.

## **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2012, des honoraires exceptionnels fixés à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 291 189,30 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 6 871 240,80 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement versée le 13 décembre 2012 sous forme d'un acompte de 1,38 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après en avoir avisé le Conseil de Surveillance, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des acomptes sur dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 250 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée, et que suite à la démission de la compagnie d'Assurance AVIP de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 15 novembre 2012, ce mandat est à pourvoir pour la durée restant à courir, soit pour un an. Vu les candidatures exprimées de :

- L'APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,
- Monsieur Georges BADER,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Patrick BETTIN,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Dominique BOULOIS,
- Monsieur Christian BOUTHIE,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Patrick CALMET,
- Monsieur Bernard CHARRON,
- Monsieur Julien DELOUME,
- Monsieur Bruno FISCHER,
- Monsieur Jean-Philippe GONTIER,
- Monsieur Laurent GRAVEY,
- La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER,
- Monsieur Eric OBERKAMPF,

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre candidats suivants, pour une durée de trois ans :

- 
- 
- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015,

et le candidat suivant pour une durée d'un an :

- 

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 20 000 € pour l'année 2013, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale décide de nommer le cabinet KPMG Audit en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2019 statuant sur les comptes de 2018.

De même, l'Assemblée Générale décide de nommer KPMG Audit FS II représenté par Malcolm MCLARTY en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2019 statuant sur les comptes de 2018.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



**Sofidy SA**  
303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.immorente.com](http://www.immorente.com)

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

