



Société Civile de Placements Immobiliers



# IMMORENTE

La référence des SCPI de murs de commerces

RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2009

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	2
<b>Chiffres clés 2009</b>	3
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2009</b>	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	11
Gestion immobilière	12
Résultats financiers	14
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	18
Perspectives	19
Présentation des projets de résolution	20
<b>Rapport financier sur l'exercice 2009</b>	22
Etat du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	23
Compte de résultat de l'exercice	24
Annexe aux comptes annuels	26
Tableau de composition du patrimoine	31
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	60
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	61
<b>Projets de résolutions</b>	65

## **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 janvier 2008  
Date de création : 1988

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2009**

Monsieur Eric OBERKAMPF, Président  
Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président  
Monsieur Hervé BES de BERC, représentant de la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE  
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, représentant de la Compagnie d'Assurance AVIP  
Monsieur Robert BOUSCH  
Madame Martine CHASSERIEAU  
Monsieur Bernard COTTIN  
Monsieur Régis GALPIN  
Monsieur Hubert MARTINIER  
Monsieur Yves PERNOT  
Monsieur Patrick QUERE  
Monsieur Sébastien SIMON, représentant de la Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE

### **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 533 856 €  
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 2009

	31.12.09		31.12.08	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	91 817 304		85 633 783	
dont loyers	63 859 713		59 514 920	
Charges	41 601 168		38 007 821	
Résultat	50 216 136	16,69	47 625 962	16,83
Somme distribuable	64 804 177		59 995 719	
Dividende	48 312 971	16,08	45 407 678	16,08
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	3 123 251	1,00	2 778 044	0,95

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	494 138 320		453 722 584	
Total des capitaux propres	677 227 064		601 104 020	
Immobilisations locatives	639 900 915		602 385 227	
Dettes bancaires	848		4 123	
Nombre de parts	3 250 910		2 985 017	
Nombre d'associés	10 705		9 880	
Capitalisation	991 527 550		910 430 185	
Prix de souscription		305,00		305,00
Valeur de retrait		274,50		274,50

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	775 324 851		766 442 250	
Valeur comptable	677 227 064	208,32	601 104 020	201,37
Valeur de réalisation	816 234 995	251,08	767 444 376	257,10
Valeur de reconstitution	960 339 029	295,41	905 515 328	303,35
Surface du patrimoine (m²)	592 491 m²		570 598 m²	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	94,46%		94,54%	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 10 décembre 2009

<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

<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,60%		5,77%
Revalorisation de la part sur l'exercice		-		3,39%

<sup>(3)</sup> dividende annuel versé (ordinaire + exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier

<b>Performance globale 2009</b>	<b>5,60 %</b>
TRI sur 5 ans :	10,42 %
TRI sur 10 ans :	9,84 %
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,90 %



# **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009**

Chers Associé(e)s,

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

Les conséquences de la crise financière et économique mondiale sur l'économie française ont été lourdes : l'année 2009 restera ainsi marquée par une activité économique fortement ralentie (PIB en baisse de 2,2 %), d'importantes destructions d'emploi, une consommation des ménages atone, un recul de près de 12 % de l'investissement des entreprises et un endettement public en nette hausse. La réponse des banques centrales avec une politique monétaire expansionniste et des taux de refinancement bancaires inférieurs à 1 % a permis d'éviter la répétition de la crise de 1929.

Dans ce contexte, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise s'est contracté à 7,6 milliards d'euros engagés en 2009 contre 12,5 milliards en 2008 et 27,5 milliards en 2007 (source : CB Richard Ellis). L'année a cependant été marquée par une nette reprise des volumes à compter de septembre 2009 : près de la moitié des investissements de l'année ont ainsi été réalisés sur le seul quatrième trimestre 2009. A fin 2009, le marché de l'investissement se normalise progressivement grâce à des conditions de financement redevenues favorables. Le mouvement de hausse des taux de rendement et de baisse des valeurs vénale est enrayé et laisse apparaître un paysage modifié sur chacune des classes d'actifs immobiliers, avec à chaque fois un net avantage pour les produits les plus sécurisés.

### **Commerces**

Dans un contexte général incertain, les commerces, réputés très sécuritaires, ont plutôt bien tiré leur épingle du jeu sur fond de consommation des ménages certes chahutée mais finalement positive à fin 2009 (progression de + 1,0 % en moyenne annuelle après un recul de - 0,6 % en 2008). La catégorie des commerces est la seule à avoir vu ses volumes de transaction progresser en 2009. Elle n'a pas été épargnée par une correction sur les valeurs vénale mais les meilleurs actifs de centre-ville, et d'une manière générale les meilleurs emplacements, n'ont pas été véritablement affectés au bénéfice de l'effet rareté. En matière de taux de rendement, les commerces de centre-ville se situent à fin 2009 dans une fourchette comprise entre 5,5 et 7,5 %, ceux de périphérie entre 7 et 10 %. La période difficile pour le chiffre d'affaires des commerçants conduit à des négociations sur les loyers avec une pression à la baisse sur les valeurs locatives, à l'exception là encore des meilleurs emplacements de centre-ville. Ce sont cependant davantage les valeurs de fonds de commerce qui jouent le rôle d'amortisseur, les valeurs locatives offrant plus de résistance.

### **Bureaux**

Sous l'effet d'un marché de l'emploi très détérioré, la demande de bureaux a nettement diminué en 2009. Sur le marché de l'investissement, le volume des transactions a chuté et les opérations se sont concentrées sur les quartiers d'affaires traditionnels les plus sécurisés. Le niveau des stocks disponibles a progressé de manière significative en 2009. Les taux de rendement se sont nettement relevés (reconstitution des primes de risque) en particulier dans les zones tertiaires les moins actives. Ils se situent entre 7 et 9 % en région et à 6 % dans Paris dit « QCA » (Quartier Central des Affaires). Au niveau des valeurs locatives, les bureaux subissent clairement les conséquences de la crise et la correction à la baisse dépasse les 10 % en moyenne par rapport au pic de l'été 2008. Les bailleurs cherchent en contrepartie des baux avec des durées fermes et des signatures de qualité (le service public et parapublic est très présent dans la demande actuelle). L'ensemble de ces effets, conjugué à des attentes accrues des utilisateurs en matière de consommation d'énergie, et de développement durable en général, pèsent sur la valeur des actifs de bureaux et créent probablement des opportunités à l'achat pour l'année à venir.

### **Logements**

Après un début d'exercice caractérisé par des volumes atones, un resserrement des conditions d'accès au crédit et une accélération de la baisse des prix des logements, la dernière partie de l'année 2009 a permis de reprendre quelques couleurs.

La baisse des prix est enrayée, les promoteurs écoulent à nouveau leurs stocks de logements neufs et le niveau des taux d'intérêt des crédits stimulent les acheteurs. Les mesures gouvernementales incitatives et les besoins liés à la pression démographique française devraient également continuer à soutenir ce marché en 2010, 2011 et 2012, le rythme annuel des permis de construire et des mises en chantier (330 000 en 2009) étant insuffisant pour satisfaire la demande annuelle évaluée à 400 000 logements.

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

- elle a donné la priorité à ses actions en matière de gestion locative dans le but d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement sélective et sécuritaire afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long termes,
- elle a poursuivi sa politique de valorisation du patrimoine par des arbitrages opportunistes permettant de dégager des plus-values significatives et de procéder à une distribution de dividende exceptionnel.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2009, 265 893 parts nouvelles ont été créées (net des retraits), soit un apport net de capitaux de 83 235 323 €.

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
2005	328 737 696,00	71 773 155,00	67 047 066,00	2 162 748	7 079	7 175 314,50	245,00
2006	373 978 368,00	83 995 855,00	78 027 393,50	2 460 384	8 298	8 399 585,50	275,00
2007	421 966 744,00	98 765 420,00	91 650 187,00	2 776 097	9 244	9 876 542,00	295,00
2008	453 722 584,00	89 571 265,00	65 994 366,00	2 985 017	9 880	8 957 127,00	305,00
2009	494 138 320,00	102 476 950,00	83 235 320,00	3 250 910	10 705	10 247 695,00	305,00

Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 8,35 % en passant de 9 880 à 10 705. Parmi ceux-ci, huit compagnies d'assurance détenaient au 31 décembre 2009, 25,03 % du capital de la SCPI :

- la Compagnie d'Assurance AVIP (10,05 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la Compagnie d'Assurance SOGECAP – ORADEA VIE (7,85 %) au titre des contrats UNEP MULTISELECTION et UNEP MULTISELECTION PLUS,
- la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE PARTENAIRE (2,59 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- la Compagnie d'Assurance SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,31 %) au titre du contrat SELECTION-R OXYGENE,
- les compagnies DEXIA EPARGNE PENSION, AVIVA, ARCALIS et GENERALI-VIE (2,23 % au total) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 70 097 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2009. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés dans le mois de leur demande. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

3 104 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 1er Janv.	au 31 Déc.			
2005	1 466	21 844	1,24 %	1,08 %	15 jours	-	-
2006	1 990	25 689	1,28 %	1,12 %	15 jours	-	-
2007	6 206	27 137	1,36 %	1,20 %	15 jours	-	-
2008	3 338	85 955	3,22 %	2,99 %	15 jours	-	-
2009	3 104	70 097	2,45 %	2,25 %	15 jours	-	-

\*hors décès et successions



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

### **INVESTISSEMENTS 2009**

En 2009, IMMORENTE a acquis 23 nouveaux actifs immobiliers totalisant une superficie de 32 855 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 46,4 M€ frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 7,04 %, un taux conforme aux objectifs de la SCPI et aux évolutions actuelles du marché. Cette rentabilité doit également être appréciée au regard de la qualité des nouveaux emplacements, du caractère sécuritaire assuré dans certains cas par des baux fermes et des perspectives de revalorisations des loyers dans les années à venir.

#### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2009**

21 opérations sur 23 réalisées (96 % en prix de revient) ont porté sur des actifs commerciaux. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

- l'acquisition d'une surface commerciale de 3 600 m<sup>2</sup> située à Paris (13<sup>ème</sup>), le long des quais de Seine, exploitée par l'enseigne Truffaut, pour un prix de revient de 7,1 M€,
- l'acquisition d'un actif commercial de 3 682 m<sup>2</sup> en centre-ville de Reims (51), loué à Monoprix et dont le prix de revient ressort à 7,7 M€,
- la participation à une opération d'externalisation du Groupe Casino portant sur 11 murs de magasins : six « Petit Casino », deux « Spar », un « Leader Price » et deux « Hyper Casino ». Cette opération a été réalisée en 2 tranches pour un prix de revient global de 13 M€. Elle offre un profil sécuritaire avec la signature d'un grand groupe de distribution alimentaire, une bonne mutualisation reposant sur un mix petits formats de proximité / moyennes surfaces et un taux d'effort moyen (loyer rapporté au chiffre d'affaires) raisonnable.

Dans une logique de diversification des risques et sans remettre en cause sa stratégie de concentration sur les commerces notamment de centre-ville, IMMORENTE a également acquis :

- 684 m<sup>2</sup> à usage de bureaux situés rue de Lully à Paris (2<sup>ème</sup>), pour un prix de revient de 4,3 M€,
- 1 222 m<sup>2</sup> à usage de bureaux situés dans le centre-ville de Bordeaux et loués à des services techniques de la Ville, pour un prix de revient de 2 M€.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 34 et suivantes.

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

##### **- La performance à long terme**

La Société de Gestion a continué à privilégier des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché :

- 229 €/m<sup>2</sup> HT et HC en moyenne pour les surfaces de bureaux acquises sur l'exercice,
- 129 €/m<sup>2</sup> HT et HC en moyenne pour les deux actifs de Paris (13<sup>ème</sup>) et de Reims,
- 82 €/ m<sup>2</sup> HT et HC en moyenne pour le reste des acquisitions « murs de commerces » de l'exercice dont l'externalisation l'externalisation Casino.

La performance à long terme passe également par la recherche de locataires de qualité tels que par exemple le groupe Casino, l'enseigne Truffaut et la mairie de Bordeaux pour ce qui est de l'exercice écoulé.

##### **- La sécurité au travers de la mutualisation des risques**

Les investissements 2009 ont été réalisés à 34 % à Paris et en région parisienne et 66 % en province. Ils portent sur 23 actifs, 30 nouveaux baux et se répartissent partout en France. Le principal locataire développé au cours de l'exercice (Groupe Casino) ne représente que 4,13 % du total des loyers de la SCPI. Le tableau des « Locataires les plus importants » illustre la diversification du risque au sein du portefeuille : un peu plus d'un tiers des loyers se répartit sur 211 unités locatives.

## ARBITRAGES 2009

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 2009 ont principalement porté sur des moyennes surfaces de périphérie :

- deux magasins d'une surface respective de 1 090 m<sup>2</sup> et 1 623 m<sup>2</sup> situés à Beauvais (60) pour un prix net vendeur de 3 087 K€, générant une plus-value brute de 1 410 K€,
- un magasin de 1 334 m<sup>2</sup> à Vert Saint Denis (77) pour un prix net vendeur de 1 211 K€ et ayant permis de dégager une plus value brute de 448 K€,
- deux magasins d'une surface respective de 1 260 m<sup>2</sup> et 1 187 m<sup>2</sup> situés à Champagne-au-mont-d'Or (69) pour un prix net vendeur de 3 650 K€, générant une plus-value brute de 1 950 K€,
- 1 430 m<sup>2</sup> de moyennes surface de périphérie à Givors (69) pour un prix net vendeur de 2 800 K€ et ayant permis de dégager 1 661 K€ de plus value brute,
- un magasin de 1 000 m<sup>2</sup> à Lampertheim (67) pour un prix net vendeur de 1 790 K€, générant une plus-value brute de 708 K€,
- un magasin d'une surface de 1 210 m<sup>2</sup> à Cormontreuil (51) pour un prix net vendeur de 2 003 K€ et ayant permis de dégager une plus value brute de 1 086 K€.

Par ailleurs, quelques arbitrages opportunistes ont porté sur des commerces et logements de centre-ville :

- un magasin de 215 m<sup>2</sup> comprenant deux parkings situés rue d'Hauteville à Paris (10<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 490 K€, ayant permis de dégager une plus-value brute de 365 K€,
- une boutique de 103 m<sup>2</sup> à Chevilly (45) pour un prix net vendeur de 210 K€, générant une plus-value brute de 110 K€,
- un appartement de 55 m<sup>2</sup> situés à Versailles (78) pour un prix net vendeur de 137 K€ et dégageant une plus value brute de 118 K€,
- une boutique de 62 m<sup>2</sup> boulevard de Strasbourg à Paris (10<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 460 K€ dégageant une plus value brute de 334 K€.

Les différentes cessions intervenues sur 2009 pour un prix de vente total de 15 837 876 € ont permis de dégager une plus-value brute globale de 8 189 664 € et de 6 994 112 € après prise en compte de la fiscalité acquittée directement par la SCPI. Les prix de vente sont en moyenne supérieurs de 3,72 % aux expertises réalisées fin 2008.

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 528 267,25 € HT et prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ». Ces honoraires sont fixés comme suit : 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables. (*cf. cinquième 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. quatrième et huitième résolution*)

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2009

### Evolution du patrimoine de fin 2008 à fin 2009 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commerces de centre-ville et milieu urbain	40,19 %	38,72 %
Moyennes surface de périphérie	34,39 %	35,37 %
Galleries et centres commerciaux	2,95 %	3,04 %
Commerces de vente aux professionnels	1,04 %	0,98 %
Bureaux	19,38 %	19,70 %
Activité	1,32 %	1,43 %
Habitations	0,73 %	0,76 %

## Composition du patrimoine à fin 2009 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2009	TOTAL 2008
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	18,52%				0,65%		0,19%	19,36%	18,56%
Région Parisienne	8,82%	7,39%	1,12%	0,78%	13,54%		0,00%	31,65%	32,92%
Province	12,59%	26,99%	1,84%	0,26%	5,19%	1,32%	0,54%	48,73%	48,24%
Etranger	0,26%							0,26%	0,27%
<b>TOTAL 2009</b>	<b>40,19%</b>	<b>34,38%</b>	<b>2,96%</b>	<b>1,04%</b>	<b>19,38%</b>	<b>1,32%</b>	<b>0,73%</b>	<b>100,00%</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 2009 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2009
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	37 602				1 074		350	39 026
Région Parisienne	36 022	50 633	4 588	8 675	77 484		25	177 428
Province	70 770	230 799	10 785	3 000	37 395	19 698	3 089	375 537
Etranger	500							500
<b>TOTAL</b>	<b>144 895</b>	<b>281 432</b>	<b>15 373</b>	<b>11 675</b>	<b>115 953</b>	<b>19 698</b>	<b>3 464</b>	<b>592 491</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 légèrement progressé. Il s'établit à 1081 € / m² au 31 décembre 2009 contre 1 057 € / m² à fin 2008.

## LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2009, le patrimoine était constitué de 1 232 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 17 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
<b>Groupe Carrefour</b>	<b>24</b>	<b>5,23%</b>
Promocash	12	3,40%
Europa Discount	9	1,27%
Champion	2	0,36%
Penny Market	1	0,19%
<b>Groupe Vivarte</b>	<b>54</b>	<b>4,77%</b>
Beryl	34	2,20%
La halle	7	1,15%
La Cie européenne de la chaussure	8	0,79%
Chaussures Groupe André	5	0,63%
<b>Groupe Rallye</b>	<b>33</b>	<b>4,13%</b>
Casino	16	1,76%
Leader Price	11	1,64%
Go Sport	1	0,40%
Franprix	2	0,21%
Spar	1	0,09%
Rallye	2	0,04%
<b>France Telecom</b>	<b>4</b>	<b>3,31%</b>
France Telecom	3	3,30%
Orange	1	0,01%
<b>GDF SUEZ</b>	<b>2</b>	<b>1,90%</b>
<b>Groupe PPR</b>	<b>2</b>	<b>1,75%</b>
Conforama	2	1,75%
<b>Ministère des Finances</b>	<b>5</b>	<b>1,68%</b>
<b>Nouvelles Frontières</b>	<b>28</b>	<b>1,58%</b>
<b>Groupe Eram</b>	<b>8</b>	<b>1,45%</b>
Vêtir	5	1,15%
Mi-temps	3	0,30%
<b>Saint-Gobain</b>	<b>6</b>	<b>1,43%</b>
Point P	3	0,66%
Lapeyere	1	0,42%
La Plateforme du Bâtiment	1	0,31%
K par K	1	0,04%
<b>Groupe Auchan / Mulliez</b>	<b>6</b>	<b>1,34%</b>
Kiabi	2	0,50%
Top Office	1	0,46%
Atac	1	0,24%
Décathlon	2	0,15%
<b>Toys R us</b>	<b>1</b>	<b>1,12%</b>
<b>Groupe Société Générale</b>	<b>14</b>	<b>1,02%</b>
Société Générale	7	0,43%
Crédit du Nord	3	0,28%
Boursorama	4	0,30%
<b>Picard Surgelés</b>	<b>12</b>	<b>0,90%</b>
<b>Groupe Sandinvest (CVDH)</b>	<b>6</b>	<b>0,90%</b>
Chantemur	5	0,74%
Mondial Tissus	1	0,16%
<b>Bertin Technologies</b>	<b>1</b>	<b>0,89%</b>
<b>Groupe Blokker</b>	<b>5</b>	<b>0,88%</b>
Casa	4	0,71%
Maxi Toys	1	0,17%
<b>TOTAL</b>	<b>211</b>	<b>34,29%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation moyen des biens détenus par IMMORENTE s'est maintenu à un niveau élevé de 94,46 %, quasiment stable par rapport à celui de l'année précédente (94,54 %).

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.

La vacance de 5,54 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 3 757 587 €.

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

Sur l'exercice, 56 locations et relocations ont été effectuées. Elles ont concerné :

- 22 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 3 994 m<sup>2</sup>,
- 14 moyennes surfaces de périphérie représentant pour 13 636 m<sup>2</sup>,
- des unités de galerie marchande ou centre commercial pour 754 m<sup>2</sup>,
- 11 ensembles de bureaux pour 5 679 m<sup>2</sup>,
- et 5 appartements pour 492 m<sup>2</sup>.

Au total, ces relocations ont porté sur 24 555 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2 454 982 €, en baisse de 5 % par rapport aux loyers précédents mais avec de nombreux droits d'entrée à la clé. Par ailleurs, le volume de loyer lié à ces actions de relocation s'inscrit en nette progression (+ 24 %) par rapport à l'exercice précédent.

Le nombre de cessions de baux sur l'exercice 2009, s'est élevé à 27, dont 10 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur ayant une activité différente de celle de son prédécesseur. Le volume de loyer des cessions de bail ayant fait l'objet d'une déspecialisation s'inscrit en très forte augmentation par rapport à 2008 et a permis d'encaisser des indemnités de déspecialisation.

Par ailleurs, 42 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable parmi lesquels 25 revalorisations à la hausse de loyers ont été réalisées. Ces renouvellements se sont traduits par une augmentation de loyer en année pleine de 185 K€, soit une progression de 9,88 %.

Le bilan 2009 de la gestion locative se résume comme suit :

<i>en Euros</i>	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Renouvellements baux	1 876 869	2 062 233	185 363	9,88%
Relocations	2 584 278	2 454 982	- 129 296	-5,00%
Déspecialisations	366 219	413 034	46 815	12,78%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 827 367</b>	<b>4 930 249</b>	<b>102 882</b>	<b>2,13%</b>
Locations		2 800		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		465 564		
<b>TOTAL</b>		<b>5 398 613</b>		

La baisse du niveau de loyer constatée en matière de relocation est largement compensée par l'encaissement de droit d'entrée. Ainsi, le total des indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée encaissés sur l'exercice 2009 est 2,33 fois supérieur au volume de l'exercice précédent.

Au total, les actions menées par la Société de Gestion en matière de gestion locative ont permis d'augmenter en année pleine les loyers de 2,13 % pour les baux concernés hors augmentations indicielles.

## 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 2009 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE se sont élevés à 65 115 €.

Par ailleurs, dans le cadre de la vente de l'actif de Schiltigheim, A2I a assisté votre Société de Gestion dans ses démarches (étude de marché, recherche d'acquéreur, support technique) et a perçu en 2009 des honoraires à hauteur de 15 000 € H.T.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2009, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul contentieux notable est à signaler. Il porte sur un risque d'expropriation ou de déplacement de locataires dans le cadre de la restructuration du centre commercial d'Arras. Une provision de 200 K€ a été constituée à ce titre au 31 décembre 2009.

## ***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 2009, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2008	2 046 224 €
+ Nouvelle provision constituée en 2009	2 704 930 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2009	- 2 331 696 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2009	2 419 458 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2009 ont concerné :

- divers travaux de sécurité et mise en conformité d'un actif à Saran (45) pour 382 K€,
- des travaux de réfection, de climatisation et de toiture sur un immeuble à Tremblay en France (93) pour un montant de 249 K€,
- des travaux de toiture sur un magasin à Macon (71) pour 180 K€,
- des travaux de réfection et de climatisation sur un immeuble à Marseille (13) pour 162 K€,
- des travaux de climatisation sur un actif à Bordeaux (33) pour 151 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 2010-2014 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2010 et 2011, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2012, 2013 et 2014 l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

### 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, aux conditions du marché au sein de 27 immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 96 315,52 € HT en 2009, 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 IMMORENTE se sont élevés à 3 360,00 € HT en 2009.

A2I assure la veille technique de certains actifs situés implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 13 083,62 € HT en 2009.

## **ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement l'immobilier d'entreprises.

IMMORENTE s'attache au strict respect des normes et dispositions réglementaires relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires et environnementales 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.

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012 et à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2010 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2009 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 augmenté (+ 1 %) par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation des charges locatives non récupérées (+ 16 %) et des dotations nettes aux provisions (+ 10 %) entraîne un léger recul du résultat par part qui diminue de 0,8 % par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 16,69 € par part.

en Euros par part (1)	EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009	
	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	21,21	98,4%	20,30	97,5%	21,34	99,1%	21,52	98,6%	21,80	98,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,34	1,6%	0,51	2,5%	0,20	0,9%	0,31	1,4%	0,25	1,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>21,55</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,81</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,53</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,83</b>	<b>100,0%</b>	<b>22,05</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,10	9,7%	2,05	9,9%	2,13	9,9%	2,15	9,9%	2,18	9,9%
Autres frais de gestion	0,67	3,1%	0,87	4,2%	0,67	3,1%	0,73	3,3%	0,78	3,5%
Charges locatives non récupérées	1,10	5,1%	1,05	5,0%	0,72	3,3%	1,02	4,7%	1,19	5,4%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,86</b>	<b>17,9%</b>	<b>3,97</b>	<b>19,1%</b>	<b>3,51</b>	<b>16,3%</b>	<b>3,90</b>	<b>17,9%</b>	<b>4,14</b>	<b>18,8%</b>
Charges financières					0,03	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,02	0,1%	0,02	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,02	0,1%
* autres										
Provisions	1,48	6,8%	0,85	4,1%	1,17	5,5%	1,08	4,9%	1,19	5,4%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,49</b>	<b>6,9%</b>	<b>0,87</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,22</b>	<b>5,7%</b>	<b>1,09</b>	<b>5,0%</b>	<b>1,21</b>	<b>5,5%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,36</b>	<b>24,9%</b>	<b>4,83</b>	<b>23,2%</b>	<b>4,73</b>	<b>22,0%</b>	<b>4,99</b>	<b>22,9%</b>	<b>5,35</b>	<b>24,3%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,19</b>	<b>75,1%</b>	<b>15,98</b>	<b>76,8%</b>	<b>16,80</b>	<b>78,0%</b>	<b>16,83</b>	<b>77,1%</b>	<b>16,69</b>	<b>75,7%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	15,36	71,3%	15,36	73,8%	15,60	72,4%	16,08	73,7%	16,08	72,9%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	15,28	70,9%	15,23	73,2%	15,54	72,1%	16,02	73,4%	15,99	72,5%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,83</b>		<b>0,62</b>		<b>1,20</b>		<b>0,75</b>		<b>0,61</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE (3)</b>	<b>3,65</b>		<b>3,20</b>		<b>3,34</b>		<b>4,14</b>		<b>4,49</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

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
2005	40 466 924 €	9 693 464 €	(4 080 227 €)	23,95 %
2006	45 088 851 €	10 743 006 €	(4 553 737 €)	23,82 %
2007	54 428 161 €	12 075 145 €	(5 441 023 €)	22,19 %
2008	60 855 760 €	14 130 905 €	(6 092 381 €)	23,22 %
2009	65 568 812 €	16 103 778 €	(6 551 481 €)	24,56 %

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

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

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
<b>2005</b>	230,00 €	207,00 €	9,37 %	10,41 %	6,68 %	7,42 %
<b>2006</b>	245,00 €	220,50 €	8,49 %	9,44 %	6,68 %	7,42 %
<b>2007</b>	275,00 €	247,50 €	7,83 %	8,70 %	5,67 %	6,30 %
<b>2008</b>	295,00 €	265,50 €	7,40 %	8,22 %	5,77 %	6,41 %
<b>2009</b>	305,00 €	274,50 €	7,23 %	8,03 %	5,60 %	6,22 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> janvier.

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1<sup>er</sup> janvier dans le cadre du régime du capital variable.

(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 2009 sous forme de quatre acomptes est de 16,08 €. Il a été complété par un dividende exceptionnel versé en décembre 2009 de 1 € par part procurant ainsi une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2009 de 5,60 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2008 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2009 (*)
<b>Fonds collectés</b>	724 927 352	91 822 206	816 749 558
<b>+ Cessions d'immeubles</b>	18 342 147	7 648 212	25 990 359
<b>+ Plus / moins values sur cession d'immeuble</b>	6 304 039	8 189 664	14 493 703
<b>- Prélèvements sur primes d'émission</b>	- 139 197 046	- 20 944 920	- 160 141 966
<b>- Achat d'immeubles</b>	- 621 035 684	- 45 210 340	- 666 246 024
<b>- divers</b>	- 5 883 430	- 4 847 070	- 10 730 500
<b>= Sommes restant à investir</b>	- <b>16 542 622</b>	<b>36 657 752</b>	<b>20 115 130</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...) ne sont pas pris en compte.

### 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 2009 est de 30 jours à date de facture.

## 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 2009.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de Foncier Expertise, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2009, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 29 septembre 2009 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 ;

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de Foncier Expertise, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les 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	634 650 215	775 324 851	775 324 851
Montant des droits et frais d'acquisitions	43 329 849		48 070 141
- Amortissements	-43 329 849		
- Provision pour gros entretiens	-2 419 458		
<b>SOUS TOTAL</b>	632 230 757	775 324 851	823 394 992
Agencements	4 199 945		
- Amortissements	-113 781		
<b>SOUS TOTAL</b>	4 086 164	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	1 164 536	1 164 536	1 164 536
Immobilisations financières	451 606	451 606	451 606
Liquidités nettes à investir	39 294 002	39 294 002	39 294 002
<b>SOUS TOTAL</b>	40 910 144	40 910 144	40 910 144
Commission de souscription	87 035 067		96 033 904
- Amortissements	-87 035 067		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	96 033 904
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	677 227 064	816 234 995	960 339 039
Nombre de parts sociales au 31/12/2009	3 250 910	3 250 910	3 250 910
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2010 du solde du dividende 2009	208,32	251,08	295,41
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009	213,44	256,20	300,53

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

<i>En euros</i>	31/12/2008	31/12/2009	Δ 2009/2008
	<b>Valeurs après distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	201,37	208,32	3,45%
Valeur de réalisation / part	257,10	251,08	-2,34%
Valeur de reconstitution / part	303,35	295,41	-2,62%
	<b>Valeurs avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	206,62	213,44	3,30%
Valeur de réalisation / part	262,34	256,20	-2,34%
Valeur de reconstitution / part	308,60	300,53	-2,62%

## **FISCALITE**

### **FISCALITE 2009 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**

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

Revenus fonciers bruts	: 24,72 €	- Produits financiers	: 0,31 €
- Frais et charges déductibles	: 8,01 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,03 €		
= Revenus fonciers nets	: 16,68 €		
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	: 16,08 €		
<i>Rappel dividende exceptionnel versé*</i>	: 1,00 €		

\* 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 : 19,54 €

### **IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Le régime des plus-values immobilières a été réformé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values immobilières des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu étant désormais imposées immédiatement au moment de chaque cession sur la base d'une déclaration des notaires et du versement par ces derniers de l'impôt afférent aux cessions concernées. Les personnes morales demeurent imposées directement sur leur déclaration de résultat. De la même manière que l'exercice précédent, 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 qu'elles acquittent afin de maintenir l'égalité entre associés (cf. résolution n°4).

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

## **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 et de bonnes pratiques de la profession de gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français » 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 règlement.

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.

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 compte-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 2010, IMMORENTE s'attachera à faire preuve de la même résistance qu'en 2009 en jouant sur ses principaux atouts :

- son positionnement sur les actifs commerciaux dont les valeurs se maintiennent du fait du rôle d'amortisseur joué par les fonds de commerce, du niveau des taux d'intérêts et de la concurrence des investisseurs sur cette classe d'actifs,
- la forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité...) compte tenu d'une capitalisation importante ayant franchi le cap du milliard d'euros en janvier 2010,
- son statut de « valeur de rendement » entretenu par des efforts constants sur son taux d'occupation, des objectifs d'investissements importants et une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes.

## ***PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION***

### ***Résolution N°13 – Maintien d'IMMORENTE en SCPI***

#### **Préambule :**

Le Législateur a souhaité faire évoluer les SCPI en créant un nouveau support susceptible:

- D'améliorer leur liquidité
- D'apporter plus de souplesse (Investissement en valeurs mobilières, endettement, suppression des limitations des travaux,...)
- De donner accès à la fiscalité des valeurs mobilières (OPCI SPPICAV),
- De mieux sécuriser l'épargnant (dépositaire, deux valorisateurs,...).

En 2005, la Réforme est « passée aux forceps ». Après une loi d'habilitation votée par le Parlement, le gouvernement a légiféré par voie d'ordonnance après ratification.

La loi prévoyait à l'origine l'obligation des SCPI de se transformer en OPCI. Face à la levée de boucliers des associations de défense des épargnants et de certaines sociétés de gestion, les termes de la Loi ont depuis été assouplis et permettent aujourd'hui le maintien des SCPI dans leur forme juridique actuelle aux côtés des nouveaux OPCI.

La loi prévoit néanmoins toujours l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'Assemblée Générale de leurs associés, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») relatives aux OPCI, soit au plus tard le 18 avril 2012, une résolution se prononçant sur « *la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier (OPCI)* ». Dans le cadre d'une interprétation stricte des textes, la loi donne donc aux associés de la SCPI le choix d'une transformation en un seul véhicule, SPPICAV ou FPI, qui doit être effectué dans le cadre d'une AGE, statuant aux conditions de majorité et de quorum prévues pour modifier les statuts.

#### **Analyse des avantages et inconvénients des OPCI**

- Avantages :
  - o Plus de liquidité (capital variable à l'image de votre SCPI, poche de trésorerie)
  - o Plus de souplesse (accès aux valeurs mobilières, endettement, travaux non limités,...)
  - o Accès à la fiscalité des valeurs mobilières (SPPICAV)
  - o Plus de sécurité (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o L'OPCI SPPICAV RFA (A Règles de Fonctionnement Allégées) connaît un très grand succès auprès des institutionnels dans le cadre d'opérations d'externalisations à grande échelle d'actifs immobiliers.
- Inconvénients :
  - o C'est un autre produit d'épargne très différent de celui auquel avaient adhéré les associés en souscrivant à la SCPI.
  - o Plus de risques (accès aux valeurs mobilières, endettement,...)
  - o Changement de la fiscalité de l'épargnant (SPPICAV)
  - o Plus de coûts (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o Les OPCI sont surtout utilisés par les institutionnels (OPCI RFA)
  - o La transformation des SCPI en OPCI est très difficile, voire impossible à ce jour
  - o Les porteurs de parts sont hostiles à la transformation

#### **La transformation est très difficile, voire impossible à ce jour :**

##### Hypothèse d'une transformation de la SCPI en SPPICAV :

Cette transformation est très complexe à réaliser en l'absence de textes précis. Si elle devait s'effectuer, elle impliquerait néanmoins les conséquences suivantes :

- Changement de fiscalité pour l'associé (devenant actionnaire) qui devient imposable au titre de la fiscalité des revenus des valeurs mobilières, avec abandon de la fiscalité des revenus fonciers. De ce fait, les intérêts d'emprunt ne sont plus déductibles, et l'exonération totale de l'impôt sur les plus-values pour détention d'au moins 15 ans ne joue plus.
- La SPPICAV issue de la transformation deviendrait une SPPICAV « Grand Public ». A ce titre, et compte-tenu de la position de l'AMF connue à ce jour, celle-ci devrait rapidement être amenée à diminuer fortement son exposition à l'immobilier à hauteur de 65% maximum de son actif. Le reste du patrimoine devant être investi en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés. Le recours à l'endettement devient structurellement possible.

#### Hypothèse d'une transformation de la SCPI en FPI :

Les organisations professionnelles ainsi que les spécialistes du droit constatent aujourd'hui, en l'état des Textes, sinon une impossibilité, au moins une très grande complexité, à opérer cette transformation. Ce constat est renforcé par le fait qu'à ce jour aucun OPCI FPI n'a jamais été créé (contre plus de soixante OPCI SPPICAV, essentiellement RFA).

A noter que le FPI, à l'instar de la SPPICAV, dispose également de la possibilité de s'endetter et d'investir une partie de son patrimoine (jusqu'à 40%) en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés.

#### **Dans les deux cas :**

Les OPCI (SPPICAV ou FPI) doivent remplir des obligations nouvelles par rapport à celles des SCPI :

- A l'image des OPCVM, recours à un dépositaire dont les missions principales sont de contrôler les flux financiers du fonds, de s'assurer du respect des ratios (notamment ceux visant la composition de l'actif), mais également de gérer le passif (registre des associés, versements des dividendes, calcul de la fiscalité, etc...)
- Recours à deux experts immobiliers, réalisant une expertise complète et trois actualisations annuelles, contre un seul expert pour les SCPI réalisant une expertise complète et quatre actualisations sur une période de 5 ans...

Ces obligations supplémentaires visant à apporter un surcroît de sécurité aux porteurs de parts, complexifient néanmoins la gestion du fonds et génèrent des coûts non négligeables.

#### **En conséquence :**

En raison des points développés ci-dessus, et constatant, d'une part le bon fonctionnement des SCPI depuis de nombreuses années sous leur forme juridique actuelle, et d'autre part l'hostilité des épargnants à toute transformation, votre Société de Gestion est favorable au maintien d'*IMMORENTE* sous la forme de SCPI et vous propose d'approuver la non transformation de votre SCPI en organisme de placement collectif immobilier.

Il convient également de préciser que l'Assemblée Générale disposera de la possibilité ultérieure de revenir sur son choix et de voter le cas échéant la transformation en OPCI.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2009

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2009		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droit au bail	1 580 000	1 580 000	1 255 000	1 255 000
Terrains et constructions locatives	637 156 379	773 744 851	600 893 118	765 187 250
Immobilisations en cours	1 164 536	1 164 536	237 109	237 109
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	- 2 419 458	-	- 2 046 224	
Autres provisions pour risques et charges		-		
<b>TOTAL I</b>	<b>= 637 481 457</b>	<b>= 776 489 387</b>	<b>= 600 339 003</b>	<b>= 766 679 359</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	451 606	451 606	415 170	415 170
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 027 234	7 027 234	5 558 808	5 558 808
Autres créances	7 351 428	7 351 428	6 225 634	6 225 634
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 610 554	- 3 610 554	- 2 932 744	- 2 932 744
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	70 079 987	70 079 987	28 922 132	28 922 132
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 930 972	5 930 972	3 642 581	3 642 581
Provisions générales pour risques et charges	- 206 400	- 206 400	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 11 325 524	- 11 325 524	- 10 680 940	- 10 680 940
Dettes d'exploitation	- 35 361 648	- 35 361 648	- 29 953 076	- 29 953 076
Dettes diverses		-		
<b>TOTAL II</b>	<b>= 40 337 100</b>	<b>= 40 337 100</b>	<b>= 1 197 565</b>	<b>= 1 197 565</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 591 493	- 591 493	- 432 547	- 432 547
<b>TOTAL III</b>	<b>= -591 493</b>	<b>= -591 493</b>	<b>= -432 547</b>	<b>= -432 547</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 677 227 064</b>	<b>=</b>	<b>= 601 104 021</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 816 234 995</b>	<b>=</b>	<b>= 767 444 377</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	453 722 584		40 415 736	494 138 320
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	271 204 768		51 406 470	322 611 238
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-139 197 046		-20 944 920	-160 141 966
<b>Ecart 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>	420 609		3 342 593	3 763 202
<i>dont plus ou moins values réalisées sur l'exercice</i>			8 189 664	
<i>dont plus values distribuées</i>			-3 123 251	
<i>dont autres distributions</i>			-1 723 819	
<b>Réserves</b>	365 065			365 065
<b>Report à nouveau</b>	12 369 757	2 218 284		14 588 041
<b>Résultat de l'exercice</b>			50 216 136	50 216 136
Résultat de l'exercice n-1	47 625 962	-47 625 962		
Acomptes sur distribution	-45 407 678	45 407 678	-48 312 971	-48 312 971
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>601 104 021</b>		<b>76 123 044</b>	<b>677 227 064</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2009	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	63 859 713	59 514 920
Charges facturées	9 314 983	8 469 451
Produits annexes	1 709 099	1 340 840
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	1 492 674	1 836 997
Provisions pour grosses réparations	2 331 696	2 384 494
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	12 358 037	11 185 974
Autres produits	579	10
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>91 066 781</b>	<b>84 732 686</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	737 919	889 810
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>737 919</b>	<b>889 810</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	12 603	11 287
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>12 603</b>	<b>11 287</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>91 817 304</b>	<b>85 633 783</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>91 817 304</b>	<b>85 633 783</b>



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

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2009	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 314 983	8 469 451
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 630 602	1 171 048
Grosses réparations	2 331 696	2 384 494
Autres charges immobilières	1 937 753	1 709 325
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	6 551 481	6 092 381
Commission de souscription	10 247 695	8 957 127
Frais d'acquisitions	2 110 342	2 228 848
Diverses charges d'exploitation	1 889 518	1 674 129
Dotation aux amortissements d'exploitation	46 440	42 072
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 170 484	2 365 007
Provisions pour grosses réparations	2 704 930	2 518 933
Provisions pour risques et charges	206 400	
Autres charges	446 591	392 034
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>41 588 914</b>	<b>38 004 849</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	2 254	2 972
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 254</b>	<b>2 972</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	10 000	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>10 000</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>41 601 168</b>	<b>38 007 821</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>50 216 136</b>	<b>47 625 962</b>
<b>Total général</b>	<b>91 817 304</b>	<b>85 633 783</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 2009, seuls les douze actifs achetés au cours du dernier trimestre n'ont pas fait l'objet d'une expertise 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 (633 311 184 €) et des agencements nets des amortissements (4 086 164 €),
- 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 pour un montant de 1 164 536 €.

#### • Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 415 170 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2009, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 2 048 528 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 4 978 706 €, provisionnés à hauteur de 3 610 554 €. 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 6 679 356 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 6 715 629 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 652 115 € correspondent à de la TVA déductible pour 474 254 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	70 079 987 €
- Disponibilités en banque :	5 930 972 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>11 325 524 €</b>
- Dettes bancaires	848 €
- Dépôts de garantie	11 324 677 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>35 361 648 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	4 625 685 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	6 715 629 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 3 422 570 €)	3 837 008 €
- Dettes fiscales / TVA et CRL	651 177 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	172 829 €
- Dividendes du 4ème trimestre	16 652 612 €
- Plus-values distribuables aux personnes morales	392 505 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	287 725 €
- Créiteurs divers (trop perçus)	465 446 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	1 561 032 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2009 sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2009 est la suivante :

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission 2009</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Solde de la prime d'émission à fin 2008	132 007 722	
Primes d'émission 2009	51 406 470	
Ecarts sur remboursements de parts 2009		8 586 883
Frais d'achats 2009		2 110 342
Commission de souscription 2009		10 247 695
Solde de la prime d'émission à fin 2009	162 469 272	

Depuis l'origine d'IMMORENTE, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission 2009</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Primes d'émission	322 611 238	
Frais acquisitions et amortissements		43 329 849
Commission de souscription		87 035 067
Ecarts sur remboursements de parts		29 777 050
Solde de la prime d'émission	162 469 272	

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

Au 31 décembre 2009, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 3 763 203 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values sur cessions au 31 décembre 2008	420 609 €
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions de l'exercice	+ 8 189 664 €
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°6 de la prochaine AG)	- 3 123 251 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2009) : (résolution n°4 de la prochaine AG)	- 1 195 552 €
dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques :	- 803 047 €
dont provision / distribution aux personnes morales :	- 392 505 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2009) : (résolution n°5 de la prochaine AG)	- 528 267 €
= Plus ou moins-values sur cessions au 31 décembre 2009	= 3 763 203 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2009 ressort à :	50 216 136 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 31 660 359 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2010 s'est élevé à :	- 16 652 612 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	1 903 164 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/08	Entrées	Sorties	31/12/09
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles	1 255 000	325 000		1 580 000
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	597 417 810	43 535 193	7 641 819	633 311 184
Immobilisations en cours	237 109	1 164 536	237 109	1 164 536
Immobilisations corporelles d'exploitation	3 783 618	416 327		4 199 945
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	415 170	47 737	11 301	451 606
	<b>603 108 707</b>	<b>45 488 793</b>	<b>7 890 229</b>	<b>640 707 271</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/08	Dotations	Reprises	31/12/09
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	308 311	46 440		354 750
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	2 932 744	2 170 484	1 492 674	3 610 554
<b>Provisions</b>				
Pour charges		206 400		206 400
Pour gros entretiens	2 046 224	2 704 930	2 331 696	2 419 458
	<b>5 287 279</b>	<b>5 128 253</b>	<b>3 824 370</b>	<b>6 591 163</b>

Une provision de 200 K€ visant à se couvrir contre un risque d'expropriation ou de déplacement de locataires dans le cadre de la restructuration du centre commercial d'Arras, a été constituée au 31 décembre 2009.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

---

### • Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	65 568 812 €
▪ les charges et taxes refacturées :	9 314 983 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	737 919 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 1 709 099 €, 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 :	9 314 983 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	3 896 881 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	5 418 102 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacant) :	1 630 602 €
▪ les gros travaux et réparations :	2 331 696 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	1 937 753 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	1 417 649 €
▪ <i>dont loyers des terrains de Vendenheim, de Gennevilliers et Sorgues</i>	204 907 €
▪ <i>dont amortissements et intérêts des crédits-baux</i>	195 303 €
▪ <i>dont assurances</i>	119 894 €

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 2009 des dégrèvements partiels de taxe sur le foncier bâti s'élevant à 8 476 € 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 2009 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 6 551 481 €.

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 2009 à :

▪ frais de souscription :	10 247 695 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	2 110 342 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 1 889 818 €, sont constituées notamment des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (624 900 €), de frais d'actes et de contentieux (316 114 €), des honoraires de commercialisation (232 372,70 €), de la TVA non récupérable (113 433 €), de frais postaux (96 069 €), des honoraires du Commissaire aux Comptes (57 460 €), d'autres frais bancaires (25 483 €) et des jetons de présence (16 000 €).

Il convient également de mentionner qu'IMMORENTE adhère à l'ASPIM et a versé à ce titre une cotisation annuelle de 22 131 €.

- **Dotations aux amortissements et provisions**

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 2 704 930 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 2 170 484 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 492 674 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux provisions pour risques et charges pour 206 400 €,
- la dotation de 46 440 € 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 446 591 € et est essentiellement composé des pertes sur créances pour un montant de 446 290 €.

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2009, deux promesses étaient signées en vue d'acquérir un portefeuille de 3 magasins de bricolage situés à Quimper, Avignon et Perpignan, pour 23,7 M€ frais inclus, ainsi qu'un actif à Trappes (78) pour 0,8 M€ frais inclus. Par ailleurs, une offre ferme acceptée pour un montant de 0,4 M€ doit faire l'objet d'une promesse de vente début 2010.

Au 31 décembre 2009, des promesses étaient signées en vue de vendre sept actifs pour un prix net vendeur global de 15,1 M€.

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 2009**

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénale 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 2009</i>			<i>Au 31 décembre 2008</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	248 626 470	311 604 871	62 978 401	226 827 275	296 754 389	69 927 114
Moyennes surface de périphérie	221 429 232	266 598 251	45 169 019	212 041 330	271 081 750	59 040 420
Galeries et centres commerciaux	16 829 664	22 905 000	6 075 336	16 829 664	23 337 000	6 507 336
Commerces de vente aux professionnels	7 514 748	8 040 000	525 252	7 514 748	7 535 000	20 252
Bureaux	129 303 829	150 286 000	20 982 171	123 394 438	150 984 500	27 590 062
Activité	11 133 235	10 238 000	-895 235	11 133 235	10 930 000	-203 235
Habitations	5 476 148	5 652 729	176 581	5 450 379	5 819 611	369 232
<b>TOTAL</b>	<b>640 313 326</b>	<b>775 324 851</b>	<b>135 011 525</b>	<b>603 191 069</b>	<b>766 442 250</b>	<b>163 251 181</b>

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements 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
PUTEAUX	92800	37/43 rue Arago	Elian Polo	239	29/03/90	426 857,25		86 585,30	513 442,55
EVRY	91000	5 rue Montespan	Elian Polo	0	27/04/99	9 146,94		2 861,49	12 008,43
			Noxial	106	23/05/90	281 829,40	45 841,42	8 192,15	335 862,97
			VHD Renov	45					
			CMC IDF	15					
			Printmark	30					
			Grassin	15					
			M2	55					
			Cie de Diffusion Internationale	15					
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	Enes	225	19/12/89	371 975,60		10 380,45	382 356,05
			MSB Immobilier	94					
			Rarison	94					
			Aujula	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
			C.H. Affaires	98	04/04/90				
			Boucherie de la Paix	130	04/04/90				
			Jad'is	103	11/07/90				
			Enes	126	11/07/90				
			Le fournil du Canal	105	25/01/91				
			Esperance	135	25/01/91				
			Esperance	98	25/01/91				
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
			Libre	120					
			CARDIN ELECTRONICA	210					
			Linx	333					
			OPALE	33					
			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
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					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245	01/09/92	509 179,72	25 975,04	13 979,19	549 133,95
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	172	29/10/92	483 572,86	1 473,46	4 573,47	489 619,79
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	Les carreaux de Paco	297	02/12/92	118 147,99		25 454,95	143 602,94
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Self Blanc Drug	45	02/12/92	115 308,27	609,80	25 675,33	141 593,40
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	40	02/12/92	373 500,09		10 477,27	383 977,36
PROVINS	77160	avenue de la Vouizie	Picard Surgelés	365	23/12/92	312 520,49		8 954,68	321 475,17
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	399	26/03/93	480 526,92	1 473,46		482 000,38
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	VEDIOR France	295	23/08/93	96 405,40		1 132,24	97 537,64
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	79	17/05/93	65 377,49		14 589,26	79 966,75
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	GMF	70	21/06/93	385 696,01		79 395,41	465 091,42
			PrestaForma	100					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immalidi	20					
PARIS	75016	123 avenue Mozart	ImmoMoinscher	817	03/09/93	815 602,24		4 573,47	820 175,71
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Assédic de Seine et Marne	65	24/09/93	53 357,16		14 855,04	68 212,20
EVRY	91000	5 rue Montesperan	Namaste	602	30/09/93	665 592,41		21 641,49	687 233,90
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Tee Fanny's (Prêt à porter)	194	20/10/93	213 428,62		4 448,99	217 877,61
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	Libre	50	08/11/93	77 749,00		16 514,23	94 263,23
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	La SCI groupe de MMA	30	30/12/93	203 519,44	3 048,98	51 613,75	258 182,17
			CIMAM	50					
PARIS	75011	119 avenue Philippe Auguste	Caixa	63					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régat Montigny Jallet	328	24/02/94	614 674,44		151 967,78	766 642,22
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais Optic Rogil	149	02/03/94	475 031,14		3 782,57	478 813,71
				134					
PARIS	75010	22 rue Château-Landon	SUPFINO	130	02/03/94	306 727,42		65 259,11	371 986,53
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	100	23/03/94	114 336,76		27 102,25	141 439,01
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Josué Richard	219	06/05/94	225 765,46		7 445,38	233 210,84
CHOISY LE ROI	94600	avenue Léon Gourdault	BNP	259	16/06/94	70 888,79		22 014,75	92 903,54
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	30	28/06/94	352 157,23		74 369,54	426 526,77
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	Coiffure Zain 786	468	29/06/94	53 357,16		17 681,66	71 038,82
PARIS	75018	7 rue Lepic	Celiane	61	29/06/94	45 734,71		14 569,61	60 304,32
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Ling Di	50	30/06/94	48 021,40	73 937,77	66 343,30	188 302,47
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	30	05/08/94	76 224,51		20 208,60	96 433,11
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Terrasse & Cie	55	19/08/94	95 094,98		26 929,73	122 024,71
PARIS	75012	212 rue Marcadet	Zobel	60	19/08/94	123 186,55		34 750,88	157 937,43
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	Aissa Mohammed	80	19/08/94	69 451,84		20 458,14	89 909,98
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	65	25/08/94	114 336,76		25 344,65	139 681,41
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	ED	135	05/12/94	57 930,63	2 569,38	23 356,77	83 856,78
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Agence Immobilière Lafond	31	05/12/94	418 876,50		27 746,57	446 623,07
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Pascal	415	23/12/94	85 371,45		24 721,07	110 092,52
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	32	05/01/95	106 714,31		30 858,35	137 572,66
BONDY	93140	16/18 rue Polissard	ANPE	33	05/01/95	99 091,86		31 695,52	130 787,38
				58					
				330	14/02/95	487 836,86		28 301,10	516 137,96

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	Hasnaoui	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 Paroisse	Libre	97	10/03/95	197 116,58		42 425,34	239 541,92
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	CIC Est	117	10/03/95	129 581,66		27 905,10	157 486,76
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	496	31/03/95	663 153,22	650,59	17 667,21	681 471,02
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	Sofidy	39					
PARIS	75018	19 rue Lepic	Randy	52	28/04/95	139 871,97		38 023,68	177 895,65
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Samba	62	19/05/95	213 428,62	1 378,90	55 174,82	269 982,34
PARIS	75018	15 rue du Poteau	Editions de la Marinière	385	10/07/95	274 408,23		70 714,75	345 122,98
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	I.R.K.	30	11/07/95	39 636,74		11 323,16	50 959,90
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	Immalidi	823	12/07/95	727 338,53		4 573,47	731 912,00
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	ANPE	278	09/10/95	838 469,59	396 622,75	19 961,64	1 255 063,98
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166 avenue Joseph Kessel	Gekik	112	31/10/95	115 099,01		9 402,54	124 501,55
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Renault Trucks	638	24/11/95	731 755,28		18 574,16	750 329,44
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Tian Lu	44	30/11/95	106 714,31		31 688,36	138 402,67
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	Liu	129	28/12/95	121 959,21		31 851,04	153 810,25
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Jeffremag	450	28/12/95	365 877,64	1 546,44	8 243,02	375 667,10
NOGENT SUR MARNE	94130	188 Grande rue Charles de Gaulle	Besson Eric	122					
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	SIS	30	31/01/96	24 391,84		13 748,25	38 140,09
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Mondys	160	27/02/96	456 203,68		3 194,57	459 398,25
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Inpal	91					
BUSSY SAINT GEORGES	77600	5 rue Jean Monet	Defer Communication	88	29/03/96	106 714,31	506,13	28 447,39	135 667,83
PARIS	75005	42 rue Monge	Gestrim	230	12/04/96	304 287,64		14 482,66	318 770,30
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Picard Surgelés	446	19/04/96	500 337,67		17 476,50	517 814,17
PARIS	75008	13 rue Castellanne	La Poste	235	09/05/96	269 834,76		1 966,59	271 801,35
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	Olympierre	53	15/05/96	198 183,72		42 094,95	240 278,67
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	Bedjai	20					
PARIS	75020	116 rue d'Avron	Daniel	20					
VANVES	92170	6 rue de la République	Geapy's	41					
PARIS	75018	57 rue Ramey	Paumier	92	17/06/96	79 283,39		32 213,32	111 496,71
PARIS	75012	68 rue de Charenton	ABJM	51					
MONTLHERY	91310	allée Saint Fiacre	Amphibain	48	24/06/96	72 413,28		22 328,63	94 741,91
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Poursin	554	28/06/96	234 954,43	5 467,80	56 783,42	297 205,65
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	156 avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	97	02/07/96	117 690,64		4 847,90	122 538,54
			Alimentation Générale Mazrani	30	04/07/96	92 993,90		24 880,66	117 874,56
			FH Services	45	06/09/96	73 175,53		20 915,04	94 090,57
			Obseques Solidaires de Paris	34	12/09/96	60 979,61		15 843,84	76 823,45
			Maldit	105	30/10/96	152 449,02		40 856,34	193 305,36
			Azur Cuisine	490	04/11/96	365 877,64		2 652,61	368 530,25
			Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 532,68		34 329,10	160 861,78
			Caixa	20	27/11/96	15 244,90		4 034,31	19 279,21
			Chambre des Métiers	608	28/11/96	663 153,22	3 163,01	16 938,42	683 254,65

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75003	4 rue Réaumur	DL Parade	104	18/12/96	335 387,84		99 734,83	435 122,67
			Balkal	37					
			Balkal	102					
			Tchip'or	95					
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	Tchip'or	76					
			ED	1 388	19/12/96	700 913,08	146 972,77	201 721,11	1 049 606,96
			Libre	62					
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	Crédit municipal de Paris	55	20/03/97	50 308,18		14 379,65	64 687,83
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10 rue de l'Aluminium	CPAM	365	28/03/97	495 459,31	39 009,26		534 468,57
			DRIRE Seine et Marne	181					
PRINGY	77310	avenue Fontainebleau	Primeurs de Pringuy	340	22/04/97	388 744,99		41 305,27	430 050,26
			Alexice	70					
			LGM	70					
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret	54	14/05/97	118 796,90		27 427,53	146 224,43
			Noemi SANN	40					
			PLC	97					
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	Masse	130	14/05/97	54 727,49		14 447,37	69 174,86
			Mahe	18	27/05/97	45 734,71		1 599,53	47 334,24
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/97	121 959,21		18 450,23	140 409,44
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	Jacquier	106	03/07/97	298 621,40	13 209,61	1 370,14	313 201,15
			Quick Ly	54					
			Luna Coiffure	34					
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Banque Populaire	141	03/07/97	295 751,09		2 658,71	298 409,80
			Ville de Gentilly	113					
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	Italia prestations	91	10/07/97	420 759,29		1 890,37	422 649,66
			Abbruzzese	50					
			BERTIN	78					
			Christina's	56					
			Objectif Images	50					
			Libre	56					
SAINT THIBAUT 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
			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	131	29/07/97	76 224,51	9 192,68	23 505,14	108 922,33
			Vezzaro	46					
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	137	04/08/97	125 770,44		39 772,87	165 543,31
			Interim'r	54					
PARIS	75010	7 rue du Faubourg St Martin	BB Star	317	28/08/97	243 918,43		40 109,20	284 027,63
PARIS	75007	33 rue de Verneuil	Penlo	206	29/08/97	261 907,41	4 313,96	54 546,67	320 768,04
			Optique SOVE	100	09/09/97	125 008,19		26 893,93	151 902,12

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	TIMGAD	26	26/09/97	60 979,61		17 248,39	78 228,00
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Chantemur	1 092	29/09/97	881 155,32		204 877,23	1 086 032,55
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/97	336 607,43		9 562,88	346 170,31
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Aubert	965	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	La fourmée des Gourmets	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	Switch	53	21/01/98	91 469,41		23 999,59	115 469,00
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/98	99 091,86		26 098,34	125 190,20
BUSSY ST GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Manpower	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	75010	78 rue Hauteville	Paris Danse Académie	165	27/04/98	105 817,79		27 993,85	133 811,64
PARIS	75012	266 rue de Charenton	Boucherie Dray	30	14/05/98	37 590,12		12 266,65	49 856,77
PARIS	75017	128 avenue de Clichy	K'ROLLS	19	28/05/98	23 389,49		7 127,07	30 516,56
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	Crédit Lyonnais	201	26/06/98	228 673,53		62 592,97	291 266,50
			AC Bolivar Jourdain Immobilier	78		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 (traiteur Chinois)	71		45 734,71		8 712,14	54 446,85
			RAGON 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 Rucho des Pains	20		18 751,23		3 580,50	22 331,73
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Boulangerie Heurtault	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
ASNIERES	92600	34 avenue de la Mame	Adecco	116	06/08/98	99 091,86		29 468,16	128 560,02
PARIS	75009	60 rue Notre Dame de Lorette	Libre	40	24/08/98	65 553,08		11 854,95	77 408,03
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	Ambiance Immobilier	82	10/09/98	533 571,56		155 345,55	688 917,11
			Cormy Karine	66					
			Happy Flower	37					
			C.P. Pizza	37					
			Gold Hair	65					
			Le St Yon	85					
			Au pressing du Golf	62					
			Marty	51					
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence Immobilière LCI	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Libre	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 Jaurès	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
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	Chantemur Heytens	666 414	05/01/99	971 862,48		100 678,31	1 072 540,79
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	Chaussures Groupe André	430					
			Benesty	28	06/01/99	295 559,53		37 853,89	333 413,42
			Cordonnerie Aroca	38					
			Secret d'élégance	77					
			Zenatti Immobilier	39					
			Serrurerie de Trudaine	15					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	32 rue du Vieux Marché	Banque San Paolo	273	08/01/99	841 518,58		81 065,10	922 583,68
COMPIEGNE	60200	1 rue Ferdinand de Lesseps	CASA	751	11/01/99	914 694,10		88 810,92	1 003 505,02
			Aldi Marché	658					
			Aldi Marché	0					
			AGORA	498		220 288,83		22 116,64	242 405,47
			AGORA	0					
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	Mayoute Valérie	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	Libre	191	15/01/99	150 924,53	4 253,33	12 575,52	167 753,38
			AFI	6					
			Alpha 5	89					
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	Nouvelle KiteX	58	19/02/99	91 469,41		14 217,97	105 687,38
LA VILLE DU BOIS	91620	18 allée Saint Fiacre	Le royal de bois	798	25/02/99	518 326,66		73 084,26	591 410,92
PARIS	75009	54/56 rue Richer	Kaphi	14	01/03/99	97 567,37		16 388,46	113 955,83
			FTL Paris Est	31					
WATTRELOS	59150	108 boulevard des Couteaux	Nord Expertises	205	11/03/99	1 402 530,96	11 224,06	134 157,84	1 547 912,86
			Libre	395					
			Libre	262					
			Libre	1 346					
			Délaissé + locaux techniques	95					
			Libre	440					
			Chaussures Groupe André	458					
			HDS	609					
			Libre	1 079					
			Panneaux publicitaires Giraudy	0					
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	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



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DENAIN	59220	112 rue de Villars	Libre	117	04/05/99	423 808,27		50 354,04	474 162,31
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	Libre	892					
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	Libre	98	05/05/99	317 093,96		29 296,98	346 390,94
			Sandwicherie Simtal	68	06/05/99	167 861,61		15 692,81	183 554,42
			La cavenue de Noisy	98					
PARIS	75009	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/99	80 797,98		12 211,47	93 009,45
PARIS	75018	83 rue Ordener	Russel	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
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
TROYES	10000	23/25 rue Raymond Poincaré	Alexis coiffure	160	02/06/99	72 032,16		15 351,40	87 383,56
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Bourg Animalerie	432	04/06/99	632 863,42		75 865,65	708 529,07
			Bourg Animalerie	645					
PARIS	75016	24 rue Lauriston	SaladBar Etoile	32	14/06/99	80 797,98		18 238,81	99 036,79
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	Caplot Christelle Avocat	53	15/06/99	202 757,19	15 711,24	14 514,95	232 983,38
			Hrsho & Scheers	216					
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	Cordonnerie Minit	56	18/06/99	58 021,64		3 863,75	61 885,39
MONTIVILLIERS	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	Librairie Jilani	52	28/06/99	131 106,15		22 157,48	153 263,63
			Memo	73					
BOURG EN BRESSE	01000	6 avenue Pablo Picasso	Asac de Lingerie	450	30/06/99	670 775,68		59 619,60	730 395,28
			Gap Diffusion	450					
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Libre	23	30/06/99	1 737 918,80	150 000,00	164 819,04	2 052 737,84
			Hamearis	1 600					
			Hamearis	271					
			Hall centre commercial	15					
			Hall centre commercial	16					
			Hamearis	61					
			Hamearis	61					
			Hamearis	12					
			Hall centre commercial	0					
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/99	468 780,73		365,88	469 146,61
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Nidam	38	23/08/99	99 091,86		12 118,63	111 210,49
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Latre de Tassigny	Leader Price	1 200	10/09/99	612 045,00		19 656,55	631 701,55
BORDEAUX	33000	121/123 rue Sainte Catherine	Armand Thierry Somat	760	15/09/99	1 067 143,12	150 000,00	69 404,17	1 286 547,29
			Eurodif	1 200					
DIJON	21000	17 place d'Arcy	Mutuelle AG2R	535	15/09/99	312 520,49		21 318,66	333 839,15
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thierry Somat	397	15/09/99	274 408,23		18 774,43	293 182,66
ORANGE	84100	ZAC du Coudoulet - Route d'Espagne	VETIR	1 200	28/09/99	609 796,07		4 116,12	613 912,19
PARIS	75010	53/55 rue du Faubourg Saint Martin	Star & co	129	27/10/99	327 765,39		24 364,78	352 130,17
			Femy	212					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75019	15/17 avenue Simon Bolivar	Boliviar Australia Picard Surgelés	261 186	29/10/99	548 816,46	9 314,63	53 430,32	611 561,41
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun Hôpital de Melun	710 575	04/11/99	1 394 908,51		26 275,38	1 421 183,89
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/99	1 029 030,87		65 695,98	1 094 726,85
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Parker Quick Medical Service	31 91	19/11/99	54 356,00 113 337,92		9 286,47 17 146,99	63 642,47 130 484,91
PARIS	75016	21 avenue Mozart	Guylen	75	22/11/99	182 938,82		29 442,72	212 381,54
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price	998	23/11/99	704 479,83		17 498,10	721 977,93
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Touraine Lingerie	930	23/11/99	941 969,56		22 028,88	963 998,44
AVIGNON	84000	42 cours Jean Jaurès	Amand Thierry Somat	440	07/12/99	419 234,80		25 958,93	445 193,73
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese Catanese	52 39	15/12/99	149 247,59		21 355,14	170 602,73
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Point Mariage	371	15/12/99	442 102,15		8 376,53	450 478,68
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chai Ness	145	15/12/99	197 726,38		12 306,64	210 033,02
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/99	65 553,08		5 381,25	70 934,33
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	Libre Libre 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	Magic Loisir Chausseur Fallay Chausseur Fallay	200 495 427	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
SAINT ETIENNE	42100	rue Marc Charras - Bâtiment B	Cie Européenne de la chaussure Holding Groupe Satoriz Aboulhou	465 300 750	21/12/99	914 999,00		67 454,51	982 453,51
BARENTIN	76360	Lot. du Mesnil Roux - boulevard de Normandie	Chaussures Groupe André V.G.C. distribution 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
CORBEIL 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		12 342,14	80 944,20
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Agence de la Mairie	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	Lhommond 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 Monthéry	Centre Halles Primeurs	700	23/02/00	343 010,29		32 769,06	375 779,35
LES AYVELLESVILLERS SEMEUSE	80000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Pomafi Crozatier MV2J Sodim Cuisine Plus	576 200 594	03/03/00	756 147,13		69 557,67	825 704,80
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	7/9 rue Roger de la Fresnaye	La Halle aux Vêtements	608	20/03/00	439 053,17		35 997,88	475 051,05

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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
COIGNIERES	78310	Maison Blanche - rue du Pont des Landes	Pacific pêche	850	26/05/00	990 918,61		112 851,99	1 103 770,60
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Honda	540					
			Libre	370	30/06/00	1 158 612,53		115 123,21	1 273 735,74
			libre	769					
			libre	296					
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
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	SAB	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 Altair Engineering France	495	11/07/00	594 551,17		36 918,88	631 470,05
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpeller Montpeller textile Speedy	46 450 350 500					
			Phoenix IT Services France	774	13/07/00	891 826,75		82 270,78	974 097,53
VILLEJUST	91140	Zone de Courtaboeuf	La Voix du Client	326	27/07/00	807 979,79	69 990,00	54 944,22	932 914,01
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	MCS International	260	31/07/00	1 082 388,02		65 029,10	1 147 417,12
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	Athling Management (Conseil aux entreprises)	192					
			Coach club	433	01/08/00	2 971 192,50		174 556,91	3 145 749,41
			Garage du Port de Sèvres	502					
			Arc Informatique	583					
			Parne Communication	110					
			Groupe Diffusion Plus	456					
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Sushi Ba IX	61	04/08/00	202 757,19		23 641,49	226 398,68
			Amy Lafayette Paris	40					
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	Le Major	44	04/08/00	178 365,35		20 797,40	199 162,75
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Sunrise Telecom	178	20/09/00	853 714,50		69 685,53	923 400,03
			Ajil IT	127					
			Libre	201					
			Proteam	200					
			OPA Partners	73					
			Hall	31					
METZ	57005	19 avenue Foch	Direction Régionale de l'Environnement	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 Courbertin	Mini Marché	1 142	19/12/00	649 432,81		38 933,99	688 366,80
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers	MC2i	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
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde	1 400	22/01/01	921 223,90		55 439,06	976 662,96
ESSEY LES NANCY	54270	rue du Haut Chêne / rue des Tarbes	Chantemur Centrale	650	31/01/01	426 846,58		29 714,52	456 561,10
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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
OSTWALD	67540	Lieudit Kuehnholz	La Cuisine Directe	603	23/03/01	251 540,88		28 407,79	279 948,67
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dêves de la Condamine	D2D	1 100	23/03/01	541 194,01		61 034,78	602 228,79
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dêves de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/01	419 234,80		47 386,96	466 621,76
MONTRouGE	92120	rue Gabriel Péri	Askemm Concord Novalab Novalab Progerep Entrée et sanitaires	254 75 114 346 53	28/03/01	770 088,35	50 430,00	90 283,99	910 802,34
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	Benilouche	116	05/04/01	187 512,29		24 204,70	211 716,99
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	ANPE	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 Armée de Terre Libre Mutuelle Générale Egis Aménagement	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		4 348,43 12 730,99 1 309,77	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
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/01	533 571,56		48 326,34	581 897,90
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Nord France distribution	500	02/07/01	731 755,28		73 968,78	805 724,06
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	Eurydice Partners Angst & Pfister	169 633	24/07/01	762 245,09		76 470,01	838 715,10
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	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 Pinel	76	26/07/01	175 316,37		27 353,08	202 669,45
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotelier	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 Pie	Libre Ile de France Bureautique Libre	3 107 1 144 753	09/08/01	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	Laetitia 2B	120	13/09/01	187 207,39		16 059,59	203 266,98
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Rhone Lingerie	600	19/09/01	487 836,86		50 460,62	538 297,48
MONTLUÇON	03100	Parc Saint Jacques	Norma	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/01	365 877,64		15 932,46	381 810,10
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Penny Market	1 459	04/10/01	745 475,69		44 710,96	790 186,65
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	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
PARIS	75005	19 rue Claude Bernard	Eunhwa	158	27/11/01	282 030,68		33 843,68	315 874,36
EVRY	91000	1 rue Pierre Fontaine	Association Génomôle	1 550	30/11/01	1 574 419,41		22 867,35	1 597 286,76
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	Champion	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
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	VGM	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
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	La Romainville	190					
VENCE	06140	place du Grand Jardin	Jeyasi Troc	1 958	20/12/01	335 387,84		41 736,52	377 124,36
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Sodesup 2	677	20/12/01	747 000,18	13 117,50	68 663,24	828 780,92
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Leader Price	990	26/12/01	564 061,36		61 182,72	625 244,08
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	Caubet	94	27/12/01	217 239,85		28 656,21	245 896,06
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrille	Dédé	76	27/12/01	144 826,57		18 862,47	163 689,04
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Hygèna Cuisines	620	15/01/02	373 500,09		22 583,58	396 083,67
			Le fourmil 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
CHATENOY LE ROYAL	71880	rue de la Guerlande - Zone Verte	Benod	900	26/04/02	686 020,58		81 130,19	767 150,77
			Espoir	950					
			Vassos centre Auto	388					
			Vama Services	250					
BONDY	93140	84 à 90 avenue Gallieni	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					
			Mim	483					
			Arsac Distribution	412					
			Maxi Toys	1 175					
			Histoire de BB	1 038					
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Laouga	410	24/06/02	518 326,66		37 400,64	555 727,30

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	220	01/08/02	686 020,58	2 500,00	41 785,52	730 306,10
			Kappadokia	120					
			Auto-école E.C.F.	64					
			ED	536					
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Qualiconsult	66	27/08/02	72 369,00		4 814,33	77 183,33
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	109	27/08/02	122 000,00		8 110,82	130 110,82
PAVILLONS SOUS BOIS	93320	boulevard Roy - avenue de Chanzy	Libre	145	01/10/02	286 055,00		18 396,32	304 451,32
			Aisenberg Nathalie	42					
NANCY	54000	place André Magniot	Boulangerie Paul	208	02/10/02	2 515 408,78		149 145,81	2 664 554,59
			Boulangerie Paul	45					
			Darty	2 880					
			Kiloutou	712	16/10/02	609 796,00		47 481,55	657 277,55
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métaire	Kiloutou	400	16/10/02	534 000,00		14 294,24	548 294,24
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	2 200	06/11/02	1 784 076,00		137 669,07	1 921 745,07
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Vétir	1 680		1 246 454,00		96 183,21	1 342 637,21
LA VILLE DU BOIS	91620	ZAC Les Gravières	Ets Couturier	878	06/11/02	702 470,00		54 212,15	756 682,15
	75019	62 bis rue de l'Ourcq	Mi temps	1 221	06/12/02	1 726 028,00		294 770,13	2 020 798,13
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	OGF	135	06/12/02	113 575,00		8 965,41	122 540,41
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Libre	520	11/12/02	900 000,00		61 389,36	961 389,36
VILLABE	91100	avenue des Courtes Epluches	Entraide et Aides Associations	1 250					
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Macucina	580	11/12/02	959 000,00		82 155,07	1 041 155,07
			Libre	590					
			Soniac	65	13/12/02	548 121,13		33 961,85	582 082,98
			BNP PARIBAS	71					
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	Pharmacie de la Gare de l'Est	81					
			Palais de la Beauté	56					
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Moines	Mondia Pêche	1 096	24/12/02	525 000,00		41 559,32	566 559,32
SARTROUVILLE	78500	72/74 et 76 rue Jean-Pierre Thimbaud	Partner marques Diffusion	601	24/12/02	260 000,00		20 005,52	280 005,52
			Alba	506	24/12/02	1 340 000,00		103 569,18	1 443 569,18
CERGY PONTOISE	95000	rue des Galeries	Groupe André	994					
			Crédit Mutuel	232	24/12/02	2 245 000,00		175 118,46	2 420 118,46
			La brûlerie de Cergy	69					
			Mijomo	71					
NOYELLES GODAULT	62950	5510 avenue de la République	Mme Neret Joelle	55					
			Top Bagages	69					
			S.S.A.	78					
			Sacramento Diffusion	29					
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	VD Création	636	31/01/03	1 016 165,80			1 016 165,80
	94430	C.C de Pince Vent	Sport International Distribution	530					
CHENNEVIERES SUR MARNE			Mondial Moquette	834	14/02/03	726 828,70		-1 268,02	725 560,68
			Mondial Moquette	743	14/02/03	1 639 711,10		-2 741,20	1 636 969,90
COIGNIERES			Vétir	766					
	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/03	1 588 817,70		-2 680,66	1 596 137,04
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	Groupe André	734	06/03/03	1 295 816,60		111 105,00	1 406 921,60
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	Soidet& Sausseureau	92	25/04/03	1 200 000,00		44 596,98	1 244 596,98
			Elony	114					
			As de Coupe	74					
			Ti T'air D'armor	127					
			AFLO	89					
			Avenue Sushi	140					
ROUEN	76100	51 avenue de Caen	Libre	1 900	30/04/03	625 000,00		56 663,57	681 663,57
COIGNIERES	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	318	21/05/03	1 220 000,00		75 105,90	1 295 105,90
			Agence immobilière Immovac	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
BONDY	93140	172/174 avenue Gallieni	Top Office	1 638	13/06/03	2 580 000,00			2 580 000,00
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	Doyenne Déco	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	Flochidée	85	25/07/03	70 126,55		7 229,33	77 355,88
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Gallerie Dauphine	29	25/07/03	250 016,38		25 751,06	275 767,44
			Di Romano	39	25/07/03				
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne	208	25/07/03	401 008,75		41 311,21	442 319,95
			Maataoui	62		119 531,45		12 313,92	131 845,37
			Libre	79		152 306,21		15 690,31	167 996,52
			Libre	37		71 333,29		7 348,63	78 681,92
			Libre	8		15 423,41		1 588,89	17 012,31
			Libre	33		63 621,58		6 554,18	70 175,76
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
LE KREMLIN BICETRE	94270	116 avenue de Fontainebleau	C2 d	987	21/08/03	940 000,00		101 904,89	1 041 904,89
			Espace Bureaux	960	21/08/03				
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Toys'R' Us	4 860	29/08/03	4 926 310,37		317 664,29	5 243 974,66
PARIS	75009	92 rue Saint Lazare	CASA France	679	05/09/03	2 267 000,00		11 434,00	2 278 434,00
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre	1 235	15/09/03	4 725 000,75		275 491,01	5 000 491,76
			Trésorerie Générale	398					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)			APEC	400					
			DDCCRF	627					
			Le Logement Français	831					
			MG Formation	719					
			Libre	627					
			Amphia	400					
			Libre	216					
DAMMARIE-LES-LYS			Libre	621					
			ANPA	227					
	77190	255 rue Ampère	Air Déco	972	06/10/03	411 575,57	40 842,91	25 217,22	477 635,70
			Amato Sib	93					
	77190	311 rue Ampère	Jardin Loisirs	990	06/10/03	425 900,11	53 252,43	26 852,80	506 005,34
	77190	273 rue Ampère	Okadis	495	06/10/03	464 024,32	39 569,17	28 071,91	531 665,40
			Actuel Concept	495					
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	S.S.B. Legendre	637	08/10/03	914 000,00		101 498,58	1 015 498,58
	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Libre	782	15/10/03	976 012,88		83 768,84	1 059 781,72
			Hygèna Cuisines	331					
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	13 rue de Bernau	Lidl	445	15/10/03	850 000,00		90 614,49	940 614,49
			Haredan	102					
			Allo auto control	164					
			Ateve Ingénierie	113					
			Amet	52					
	89000	7 place Robillard	Libre	144	24/10/03	170 000,00		10 585,95	180 585,95
	75017	26 avenue de la Grande Armée	Peugeot Motorcycle	263	29/10/03	1 350 000,00		117 644,31	1 467 644,31
PIERREFITTE			The Mobility Company	91					
			Torcello	37					
	93380	4 rue Eugène Varlin	Libre	1 540	28/11/03	1 580 000,00		90 556,89	1 670 556,89
VELIZY			M.M.B	575					
	78140	26 avenue de l'Europe	Steria	2 237	09/12/03	3 200 000,00		307 329,59	3 507 329,59
	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/03	6 136 000,00			6 136 000,00
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					
BARENTIN	76360	Le Mesnil Roux	Concord Authentica	783	19/12/03	550 000,00		62 609,11	612 609,11
			Dudonne	305					
AULNAY SOUS BOIS	93600	La Fosse à la Barbière	Menmetal	330	19/12/03	458 000,00		28 330,59	486 330,59
			Picard Surgelés	600					
AUBAGNES	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Kiloutou	823	22/12/03	750 000,00		44 449,94	794 449,94
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Semaphores Corporate	610	30/01/04	6 720 000,00	564 398,35	404 009,76	7 688 408,11
			Libre	42					
			Téléassurance	549					
			Direction Générale des Douanes	247					
			Ville de Marseille	852					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)			Ville de Marseille	626					
			Ville de Marseille	192					
			Ministère de la Justice	328					
			Ville de Marseille	1 199					
			Ville de Marseille	462					
			Sicier	92					
			S.I.2.A	44					
			Libre	44					
			O2 Développement	44					
			S.C.E.T	298					
			Association Chevalier Bridge	223					
			M et M la Boutique de Retouches	33					
			NS Associés	46					
			Information	122					
			Banque Populaire	274					
			Watchdata Technologie PTE	90					
CORMONTREUIL			Onet Sécurité	139					
			Libre	90					
			D.N.R.E.D.	651					
			Libre	62					
	51350	rue des Parques	MCVF Corporation	1 039	04/02/04	1 205 000,00		86 882,97	1 291 882,97
	95460	16 val Ezanville	Ezanville Mobilier	800	04/02/04	785 000,00		58 495,37	843 495,37
	71200	rue Marceau - rue de Chanzy	Leader Creuzot	2 124	16/02/04	980 000,00		58 246,76	1 038 246,76
	86105	ZAC de l'Herse	La Halle	1 314	17/02/04	1 417 000,00		91 480,88	1 508 480,88
			Demazières	604					
	60200	2 avenue Henri Adnot	La couronne Royale	500	20/02/04	1 400 000,00		141 841,83	1 541 841,83
			Sanofadex	655					
			Frans Bonhomme	936					
	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/04	725 000,00		80 143,00	805 143,00
	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7 464	09/04/04	6 250 000,00		332 399,34	6 582 399,34
	67300	54 route de Bischwiller	Libre	6 502	09/04/04	5 159 000,00	84 799,13	298 163,68	5 541 962,81
SCHILTIGHEIM			France Télécom	6 828	09/04/04	4 850 000,00		293 405,82	5 143 405,82
	57000	150 avenue André Malraux	Berlin Technologies	4 744	22/04/04	5 043 000,00	39 401,00	296 904,16	5 379 305,16
	78180	10 rue Ampère	ANPE	1 132	06/05/04	1 300 000,00		76 821,89	1 376 821,89
	34000	route de Lodeve	Libre	750	25/05/04	1 025 000,00		113 249,08	1 138 249,08
	92500	34 avenue Paul Doumer	Festin du Dragon	700	10/06/04	890 000,00		90 810,01	980 810,01
	95140	12 bis avenue de Stanlingrad	France Meuble	500					
	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	Trois Suisses France	487	24/06/04	585 000,00		35 772,33	620 772,33
			Conseil Général de Haute Garonne	198					
			Metaphora	150					
	83000	quartier de Lagoubiran	Kiabi	1 494	24/06/04	749 415,71		76 335,79	825 751,50
	83000	Carré Vauban	Caisse d'Epargne	1 221	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/04	306 000,00		29 064,24	335 064,24

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché	1 660	15/07/04	253 720,42		28 286,31	282 006,73
VANNES	56000	rue Henri Dunant & Robert Schumann	Comptoir Modernes - Champion	1 190	15/07/04	884 340,00		83 993,93	968 333,93
OSTWALD	67540	9 rue Ferdinand Braun	Case France	765	15/07/04	510 000,00		48 440,05	558 440,05
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/04	841 500,00		79 926,27	921 426,27
ARGENTAN	61200	route de Falaise / rue Maurice Ravel	Libre	1 020	15/07/04	510 000,00		48 440,05	558 440,05
SAINT-BRIEUC	22000	Centre Cial Les Villages	Village Coiffure Auvray Ladevese Hyperrallye Hyperrallye Libre Libre	81 147 81 56 80 55	15/07/04	571 200,00		54 402,31	625 602,31
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Village des fêtes 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	Alticom 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 Hermine de Pashmina distribution Gestrîm	131 54 131	20/08/04	1 378 000,00		80 571,51	1 458 571,51
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Shell	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 Chassure	350	07/09/04	580 000,00		38 939,05	618 939,05
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	Décathlon V&B ITE Conseils	549 487 93	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	Caroussel	108	20/10/04	550 000,00		55 226,30	605 226,30
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 G.B. Immobilier Général Country Shop	70 104 23 39	20/10/04	500 000,00		50 320,94	550 320,94
PARIS	75016	94 rue Raynouard	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ARRAS	62000	14 rue Copernic	Le chambord	98	03/11/04	6 550 000,00	28 000,00	532 063,01	7 110 063,01
			Blin	46					
			Hair Coif Styl 62	56					
			Europe Services	29					
			Libre	70					
			Optic 2000	151					
			Go Sport	2 519					
			Pop Bijoux	52					
			Libre	36					
			Comptoir des Etoffes	141					
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalandis	Mas Press	133	03/11/04	920 000,00		83 663,81	1 003 663,81
			Kiabi	2 113					
			Libre	1 116					
			G Neuf	1 232					
			Libre	208					
			Imosis Immobilier	45					
			Nouvelles Frontières	82					
			Nouvelles Frontières	90					
			Nouvelles Frontières	70					
			Nouvelles Frontières	154					
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Nouvelles Frontières	187	04/11/04	449 440,00	15 500,00	35 616,01	472 571,01
			Libre	143					
			Nouvelles Frontières	114					
			Nouvelles Frontières	146					
			Synergie	128					
			Avi Tour	260					
			Nouvelles Frontières	113					
			Nouvelles Frontières	59					
			Nouvelles Frontières	84					
			Nouvelles Frontières	200					
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	Nouvelles Frontières	115	04/11/04	411 990,00		30 354,38	442 344,38
			Libre	40					
			Nouvelles Frontières	59					
			Nouvelles Frontières	124					
			Nouvelles Frontières	109					
			Nouvelles Frontières	127					
			Nouvelles Frontières	81					
			Nouvelles Frontières	257					
			Nouvelles Frontières	83					
			Nouvelles Frontières	76					
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Nouvelles Frontières	228	30/11/04	561 800,00	7 239,74	32 033,66	438 775,40
			Nouvelles Frontières	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Nouvelles Frontières	264	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbain Haguenauer	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
PERPIGNAN	66000	40 boulevard Georges Clémenceau	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
LIMOGES	87000	17 rue Ferrerie	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
RENNES	35000	10 quai Emile Zola	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
CERGY PONTOISE	95300	3 rue du Marché Neuf	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
ENGHEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
MONTPELLIER	34000	4 rue Jeanne d'Arc	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
			Libre	264					
			Nouvelles Frontières	150					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					
			Nouvelles Frontières	184					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Point Salon	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	Genedis	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 Monerie	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
NEVERS	58000	34 boulevard du Grand Pré	Babou	1 700	16/12/04	1 000 000,00		102 750,00	1 102 750,00
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Kidecor	425	16/12/04	1 000 000,00		96 847,22	1 096 847,22
			Electromenager Discount Autnois	595					
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Casino	2 203	17/02/05	2 159 000,00		127 269,35	2 286 269,35
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la Côte d'Amour	Le jardin de Pekin	809	24/02/05	564 000,00		49 682,98	613 682,98
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG	280	03/03/05	570 000,00		65 341,26	635 341,26
			SBG	440					
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	Point P	4 450	09/03/05	3 132 530,00			3 132 530,00
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogilevis	444	14/03/05	1 017 000,00		95 684,58	1 112 684,58
GARGES LES GONESSE	95140	3 rue Jacques Anquetil	Mala	1 500	15/03/05	675 000,00		70 148,72	745 148,72
PARIS	75006	91 boulevard Saint-Germain	Starbucks coffee	148	15/03/05	2 000 000,00		198 159,89	2 198 159,89
NANTES	44000	4 rue Vauban	Flores	55	29/03/05	695 000,00		54 617,79	749 617,79
			Boure	242					
			Choimet & Sweety	26					
			Médias Côte Ouest	80					
			Mairie de Nantes	87					
			Office Nantais de Courtage	46					
AUBAGNE	13400	Techniparc Bastidone	GSLI	561	30/03/05	300 000,00		19 627,67	319 627,67
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Libre	676	30/03/05	630 000,00		29 531,04	659 531,04
NANTERRE	92000	38 rue des Champs Pierreux	Libre	629	30/03/05	470 000,00		39 980,60	509 980,60
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	LW Automobiles	1 665	31/03/05	2 775 000,00		253 774,90	3 028 774,90
			Américan Automobiles 60	1 137					
			Auto selection	1 540					
VESOUL	70000	rue du Petit Montmarin	Mondial Pêche	450	12/05/05	382 000,00		53 706,17	435 706,17
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Norma	938	14/06/05	1 300 000,00		96 649,34	1 396 649,34
			Fruipius	274					
			Al Mansour	100					
			Carthage	66					
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/05	457 346,99		10 800,00	468 146,99
SAINT-BRIEUC	22000	C.C Les Villages	Libre	42	30/06/05	470 000,00		28 357,09	498 357,09
			Libre	120					
			Sylvie Création (Vente de fleurs naturelles)	43					
			Izer Christina	20					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT-BRIEUC (suite)			Libre	44					
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	56	01/07/05	173 250,00		10 553,53	183 803,53
			Audika centre audiométrique	51					
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/05	139 667,32		8 734,04	148 401,36
			Renaud Jean Sébastien	30		44 574,68		2 787,46	47 362,14
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/05	276 042,00		19 172,66	295 214,66
BRUAY LA BUISSIÈRE	62000	137 rue A. Leroy	GMF Assurances	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	123	01/07/05	228 800,00		15 891,47	244 691,47
			Thierry BUNEL	9					
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Atelier Métamorphoses	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
CHATELLERAULT	86000	ZAC de l'Herse	Ecodif	401	12/07/05	304 800,00		22 233,83	327 033,83
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	13 500,00	196 975,32	3 810 475,32
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/05	2 800 000,00		163 805,96	2 963 805,96
MONTLUÇON	03103	1 rue de la Gaité	GMF Assurances	278	16/09/05	160 000,00		10 232,06	170 232,06
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre	442	16/09/05	450 000,00		28 777,84	478 777,84
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
ARCUEIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	Communauté Agglomération Val de Bièvre	2 393	30/09/05	4 252 500,00		348 051,59	4 600 551,59
			Néopost	333					
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	Vétir	5 727	07/12/05	3 200 000,00		327 332,28	3 527 332,28
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Royal de Mantes Davenzo Motorev	430 235 356	12/12/05	1 400 000,00		75 399,08	1 475 399,08
ACHICOURT	62217	Zac de la Tourelle	Thémis Halji (bricomarché) 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
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	Nouvelles Jardinières 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
CLAYE SOUILLY	77410	19 rue Victor Baltard	SFC	998	24/03/06	915 000,00		101 926,67	1 016 926,67
BRUXELLES (Belgique)	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Ben Hassine Hamadi Ben Ali Rok	146 112	22/03/06	2 200 000,00		280 850,00	2 480 850,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES (suite)			Cosmeticary Rok	77 165					
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire Pourquoi Pas	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
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquêterie 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 Tirrets	Pillaud Matériaux	2 978	03/07/06	1 985 671,00		123 239,01	2 108 910,01
SAINT NAZAIRE	44660	76 rue de la République	Alsatia	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 Euopéenne 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	Distribution Casino France	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	Beryl	282	10/10/06	370 000,00	14 110,00	21 937,23	406 047,23
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne Jilan Vêtements Libre Libre	324 67 176 120 25	10/10/06	455 011,66 93 671,85 247 590,41 168 600,89 35 125,19	101 160,72 20 825,64 55 045,67 37 484,29 7 809,23	26 729,00 5 502,62 14 544,34 9 904,21 2 063,38	582 901,38 120 000,11 317 180,42 215 989,39 44 997,79
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl Mim	1 403 303	10/10/06	6 100 000,00		351 453,23	6 451 453,23
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl Beryl Etam	925 1 373 99	10/10/06	8 450 000,00	16 800,00	495 044,72	8 961 844,72
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Beryl Etam Armand Thierry MIM B'Colif	1 688 182 187 238 136	10/10/06	2 800 000,00		169 350,10	2 969 350,10
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	SRPNE 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 François Mitterrand	Beryl Marey Magali	153 80	10/10/06	223 684,21 116 959,06		13 184,41 6 893,81	236 868,62 123 852,87
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc 31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Richer Auvity Palisson Beryl Lune Optic	109 429 180	10/10/06	159 356,73 700 000,00		9 392,81 41 323,81	168 749,54 741 323,81
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	771	10/10/06	600 000,00	7 582,93	34 490,95	642 073,88
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



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CERGY	95000	C.C Les Trois Fontaines	Beryl	290	10/10/06	1 300 000,00		76 353,71	1 376 353,71
LYON	69006	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Etam	273	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	Beryl	279	10/10/06	300 000,00		17 687,81	317 687,81
REIMS	51100	34 place d'Herlon	Beryl	368	10/10/06	1 054 879,65	31 619,99	83 539,81	1 170 039,45
			Bréaut Sammut Croon	131		375 514,22	11 256,03		386 770,25
			Foumel	111		318 183,81	9 537,55	19 343,69	347 065,05
			Cerez & Chaufour	111		318 183,81	9 537,55	19 343,69	347 065,05
			Libre	193		553 238,51	16 583,31	33 633,62	600 416,20
SEDAN	82000	11 place d'Armes	Passefort	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	Beryl	387	10/10/06	250 000,00		14 783,56	264 783,56
SAINT QUENTIN	21000	120 - 122 rue de l'Isle	Beryl	437	10/10/06	283 000,00	20 675,00	16 708,21	320 383,21
NICE	06000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/06	674 000,00		39 946,87	713 946,87
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Camot 79 rue Eugène Pottier	Beryl	329	10/10/06	237 178,17	13 650,28	19 697,70	270 526,14
			Cucum	30		21 627,19	1 244,71		22 871,89
			Benoit	139		100 205,97	5 767,14		105 973,11
			Libre	176		126 879,51	7 302,28	7 739,64	141 921,43
			Perraut	125		90 113,29	5 186,28	6 908,44	102 208,00
			Burcez Carole	112		80 741,50	4 646,90	4 802,54	90 190,95
			Ciszak	60		43 254,38	2 489,41	2 844,12	48 587,91
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		26 563,10	476 563,10
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl	44	10/10/06	300 000,00	21 640,48	17 785,35	339 425,83
			Frisson	304					
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl	251	10/10/06	206 976,44	32 772,10	14 110,19	253 858,74
			Libre	90		74 214,66	11 750,95	4 581,35	90 546,96
			Bahri / Pierre / Lutz	97		79 986,91	12 664,92	5 809,21	98 461,03
			Wetzel	106		87 408,38	13 840,01	4 774,72	106 023,11
			Halm & Rochat	114		94 005,24	14 884,54	5 047,27	113 937,05
			Brandt Catherine	106		87 408,38	13 840,01	3 860,28	105 108,67
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	304	10/10/06	292 307,69		17 408,83	309 716,53
			Pemot	112		107 692,31		6 674,45	114 366,75
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Beryl	296	10/10/06	400 985,22		23 681,63	424 666,85
			Buonomano	110		149 014,78		9 063,54	158 078,32
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bâle	Beryl	300	10/10/06	350 973,17	4 072,03	20 021,13	375 066,33
			Bouquet Herve	130		152 342,28	1 767,49	8 675,82	162 785,59
			Noël	130		152 342,28	1 767,49	8 675,82	162 785,59
			Libre	130		152 342,28	1 767,49	8 675,82	162 785,59
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	191	10/10/06	240 000,00		14 302,37	254 302,37
			Frasteya	37					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	271	10/10/06	686 655,41	39 704,58	44 751,23	771 111,22
STRASBOURG (suite)			Philippe	92		233 108,11	13 479,05	14 286,77	260 873,93
			Mack	44		111 486,49	6 446,50		117 932,99
			Thriat Sébastien	93		235 641,89	13 625,56	14 442,06	263 709,51
			Dumas Emmanuel	92		233 108,11	13 479,05	14 286,77	260 873,93
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
CHATELLERAULT	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 Blassa rue des Charmottes	Compagnie Euopéenne 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
SAINT QUENTIN	21000	rue Georges Pompidou	Libre Leader Price	200 1 327	22/12/06	2 535 000,00		90 932,48	2 625 932,48
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Compagnie Euopéenne de la Chaussure Libre	104 101	28/12/06	768 000,00		47 935,74	815 935,74
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	Import Distribution Bois et Patine Food Online Services	29 55 71	28/12/06	589 000,00		38 093,49	627 093,49
SEVRES	92310	15 - 21 route de Gallardon	Lusidistr B'K	379 93	28/12/06	769 000,00		47 472,54	816 472,54
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Oil France	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 Pierre Fustier Ampère	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 Roret & Sebbah Patrick Rafaël Marine Institut El Younsi	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 Langlais Seprocom LudikBazar Meissonnier Tiger Lily Dupas Domen GIE	201 100 255 145 66 74	28/12/06	3 570 000,00		215 988,90	3 785 988,90

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Ache Jean Orchidée institut	120 37 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	Parinor Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/06	2 189 000,00		136 871,91	2 325 871,91
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Parinor P. Aspect Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/06	2 536 000,00		154 079,71	2 690 079,71
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	Stylancien Libre Atwork	56 48 47	28/12/06	523 000,00		32 722,37	555 722,37
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Baugin D3A Création	75 178	28/12/06	2 125 000,00		129 295,66	2 254 295,66
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudum	LME Martinez Didier	75 35	28/12/06	300 000,00		19 331,49	319 331,49
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Lola fleurs T&C Retail BNP	276 62 132	28/12/06	5 467 000,00		333 390,40	5 800 390,40
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Laurence Tavenuernier Nouvelle Di Castri Anne Lamort Delcros Cosmos Aliquante Blanch'neit French Art	33 83 39 63 76 35 21	28/12/06	1 280 000,00		78 521,91	1 358 521,91
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. Petard M. Perples	82 55 47	28/12/06	599 000,00		37 958,50	636 958,50
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Cedimont	1 520	30/01/07	2 250 000,00		154 593,03	2 404 593,03
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Kids Chattellerault	378	15/03/07	262 985,00	9 000,00	20 366,58	292 351,58
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Libre	1 600	27/03/07	1 890 000,00		171 341,56	2 061 341,56
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Libre Tendance Deco Astuce Deco Pichemin - Cash Converters La Halle Libre	1 200 705 705 1 063 100	29/03/07	5 260 000,00		415 545,45	5 675 545,45

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONDEVILLE (suite)			Compagnie Euopéenne de la Chaussure	996					
VARENNES VAUZELLES	58000	rue Henri Bouquillard	Norma Libre	989 58	29/03/07	1 570 000,00		126 728,50	1 696 728,50
ORANGE	84100	1 place de La République	Okaldi	404	29/03/07	840 000,00		68 786,49	908 786,49
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	P.M 80	334	29/03/07	480 000,00		40 104,47	520 104,47
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Chauss'Expo	578	30/03/07	610 000,00		48 691,61	658 691,61
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunale	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
			Phild'or Video	251					
			Libre	386					
ORLEANS	45000	11 rue 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	Litère de Villiers sur Marne	254	20/06/07	2 140 000,00		50 845,29	2 190 845,29
			Hygiena Cuisines	511					
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
			Dondelle	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 Poissonnière	Seven D	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	La Petite Alice	123	27/07/07	778 757,00			778 757,00
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	Léo	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
			Paterie 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	Saulque/Coudray	71	27/07/07	229 947,06			229 947,06
			Ménard/Fourcade	66		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
			Fudorama	231					
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Astara Conseil	31	27/07/07	312 701,00			312 701,00
			Astara Editions	31					
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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	262	27/07/07	1 257 313,00			1 257 313,00
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Libre	53	27/07/07	207 733,86			207 733,86
PARIS (suite)			Perles des Iles	118		459 343,05			459 343,05
			Libre	16		64 426,02			64 426,02
			Libre	25		98 572,98			98 572,98
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Zachira	58	27/07/07	225 784,09			225 784,09
PARIS	75010	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	27/07/07				
PARIS	75011	128 rue du Chemain Vert	Au détour du Chemin	52	27/07/07	327 918,00			327 918,00
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Imaginéo	74	27/07/07	1 900 342,00			1 900 342,00
			Casino	54					
			Meca Biscuits	93					
			Libre	79					
			P&M	90					
			Lehembre Briatte & Associé	213					
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	Café Cheval d'Or	74	27/07/07	329 153,00			329 153,00
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	Beauty Monop	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 Illouz	104					
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/07	476 632,00			476 632,00
			Fleurus	45		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	109	27/07/07	1 235 774,00			1 235 774,00
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Maionnaud	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	Renetic	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		62 749,45			62 749,45
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Ziclove	170	27/07/07	625 283,00			625 283,00
PARIS	75019	150 rue de Flandres	Onur	49	27/07/07	334 305,00			334 305,00
PARIS	75020	42 rue de Belleville	Lam Quan	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
			Plaut Bruno	67	27/07/07	266 792,00			266 792,00
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Seven Seventy	36					
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/07	980 747,00		2 587,00	983 334,00
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Max plus	937	07/09/07	2 312 000,00		255 756,32	2 567 756,32

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PLOEREN (suite)			La Bosse des Marques Libre Publi Espace Affichage	450 458 0					
PARIS	75005	10 rue Broca	Pastanini	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	Libre	1 088	12/11/07	2 600 000,00		208 410,84	2 808 410,84
QUIMPER (suite)			Dimag Thomas	472 421					
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Agen sud coiffure Macif Adecco	68 104 153	12/11/07	660 000,00		85 789,09	745 789,09
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	Logiconfort Authentica	1 070	06/12/07	1 300 000,00		157 468,82	1 457 468,82
SAINT HERBLAIN	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 Cavalles	Libre Libre Serveis Catalunya Nord	1 460 411 310	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
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000,00		310 744,31	5 448 744,31
BAYONNE	64100	3 avenue du 49eme Régiment	Boursorama Libre	303 220	21/12/07	959 099,92		79 942,68	1 039 042,60
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	Boursorama	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
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
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835,24		55 779,29	723 614,53
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	Eversyle Concept	129	27/12/07	240 000,00		15 044,78	255 044,78
CHÂTEAU-THIERRY	02400	10 Grande rue	Yves Rocher	106	27/12/07	165 000,00		10 909,35	175 909,35
SAINT 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	Mayapan EDB Briac Duo's	485 795 628	21/02/08	1 920 000,00		196 231,18	2 116 231,18
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	The phone house Mutualité de la vienne Société Générale	90 172 93	25/03/08	2 146 845,99		147 309,72	2 294 155,71

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHATELLERAULT (suite)			Crédit Agricole Libre Chato Maillochon	195 105 218 217					
SAINT EGREVE	38120	3 rue Marcel Paul	Hygièna Cuisines	362	16/05/08	554 000,00		54 371,31	608 371,31
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Stock House 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	Eden Price	486	04/06/08	515 000,00		75 086,56	590 086,56
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Mutant Mutant	663 262	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 L'iterie Confort Distribution Electro Cass GP Decors Boulevard Mobilier	1 964 616 961 1 056 883	04/07/08	5 400 000,00		290 073,71	5 690 073,71
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Erléane Ménager & Service Deo Sport	1 180 120	14/10/08	730 000,00		89 804,51	819 804,51
ARQUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/08	2 297 943,09			2 297 943,09
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE Eurequat	1 799 264	24/10/08	3 052 500,00		283 195,29	3 335 695,29
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Carcar	1 279	09/12/08	1 130 000,00		125 375,12	1 255 375,12
CONCARNEAU	29900	Zone d'activité Ecopark Kerliollet	La Halle Le Dragon d'Or	1 428 625	17/12/08	2 050 000,00		122 700,00	2 172 700,00
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/09	859 003,65		40 000,00	899 003,65
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Atac	2 085	17/06/09	2 125 000,00		130 359,33	2 255 359,33
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Spar	594	09/07/09	827 190,00			827 190,00
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Distribution Casino	240	09/07/09	224 800,00			224 800,00
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Distribution Casino	115	09/07/09	276 080,00			276 080,00
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvador Allende	Distribution Casino	210	09/07/09	321 840,00			321 840,00
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Latre de Tassigny	Distribution Casino Boucherie Deroche	161 63	09/07/09	491 700,00			491 700,00
TOULON	83200	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Distribution Casino	85	09/07/09	144 000,00			144 000,00
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Distribution Casino Vauzelles Fleurs Lacour Francoise	238 52 36	09/07/09	431 160,00			431 160,00
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Lavo'Jet	1 570 68	09/07/09	1 413 950,00			1 413 950,00
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra Camateu	467 247	23/07/09	1 014 700,00		25 520,00	1 040 220,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat et agencements hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/09	6 700 000,00		416 250,00	7 116 250,00
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Bodis	375	06/10/09	1 060 000,00		107 550,00	1 167 550,00
BORDEAUX	33000	57 cours Pasteur	Ville de Bordeaux	1 222	07/10/09	1 900 000,00		120 600,00	2 020 600,00
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix	3 682	03/11/09	7 290 000,00		454 500,00	7 744 500,00
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Christian Bernard Diffusion	684	13/11/09	3 900 000,00		346 000,00	4 246 000,00
MARMADE	47200	Lieudit Rostaud de Thivras	Jardinerie du Confluent	2 396	24/11/09	1 760 000,00		154 655,03	1 914 655,03
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/09	539 400,00		53 551,00	592 951,00
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Célio France	189	30/11/09	734 700,00		72 449,00	807 149,00
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino Floreale	3 763	01/12/09	4 440 240,00			4 440 240,00
IZON	33450	Hammeau Maucailhou	Distribution Casino Casino Carburants	4 298 947	01/12/09	3 882 841,00			3 882 841,00
RIANTEC	56670	route de Kerdurand	Distribution Casino	1 148	01/12/09	539 920,00			539 920,00
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Lapeyre	4 064	22/12/09	3 442 000,00		186 400,00	3 628 400,00
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>592 491</b>		<b>636 227 162</b>	<b>4 086 164</b>	<b>41 153 381</b>	<b>681 453 189</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 immobilisation 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 d'Arcueil d'octobre 2008 et de Paris, rue Mouffetard en février 2009. L'état du patrimoine mentionne le montant du droit au bail tandis que le tableau du patrimoine précise le prix de l'actif, la différence correspondant au rachat de la dette liée au montage de l'opération.



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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMORENTE clôturé le 31 décembre 2009.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 5 mars 2009, le 4 juin 2009, le 17 novembre 2009 et le 15 mars 2010 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2009.

L'ensemble du Conseil a été tenu très régulièrement informé par la Société de Gestion des acquisitions effectuées ou en cours ainsi que de l'évolution de la collecte d'épargne et des différents indicateurs figurant dans les tableaux de bord trimestriels. Enfin, votre Conseil s'est attaché à surveiller plus particulièrement l'évolution de la situation locative et du recouvrement des loyers et charges.

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2009 et les perspectives 2010.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Les performances financières de la SCPI IMMORENTE et la fluidité de son marché secondaire sont là pour en témoigner.

Les comptes sociaux de la SCPI IMMORENTE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

Sur le bénéfice de l'exercice 2009 de 50 216 135,79 € (soit 16,69 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 48 312 971,29 € (soit 16,08 € par part). Les bons résultats de la SCPI IMMORENTE lui permettent également d'augmenter le report à nouveau dont le niveau s'établit, après affectation du résultat, à 16 491 205,54 €.

Un dividende exceptionnel de 1 € par part a également été distribué en décembre 2009, soit un montant total de 3 123 251,00 € portant le rendement de la part sur la valeur de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2009 à 5,60 %. Au 31 décembre 2009, le stock de plus-values sur cessions d'immeuble s'établit à 3 763 202,33 €.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 2 419 458 € au 31 décembre 2009.

Enfin, votre Conseil a eu connaissance et a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L214-76 du code monétaire et financier, lesquelles sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale et plus particulièrement la quatorzième visant à maintenir notre SCPI sous sa forme juridique actuelle.

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

# **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2009)**

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 2009, 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 6 juin 2007. 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier 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 société 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 et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 30 mars 2010  
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 2009)**

Mesdames, Messieurs,

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

## **Conventions autorisées au cours de l'exercice**

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

Nous avons 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.

### ***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 elles. 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 4 juin 2009, pour les ventes réalisées par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2008.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2009.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2009, votre société a enregistré une charge à payer de € 528 267,25 hors taxes.

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

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

### ***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 2009, un montant de € 10 247 695 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 2009, la S.C.P.I. IMMORENTE a pris en charge, à ce titre, un montant de € 6 551 481 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 m2 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 €/m2.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY la somme de €. 7 149 hors taxes et hors charges 2009.

***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 m2 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 €/ m2.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY la somme de €. 23 429 hors taxes et hors charges 2009.

***Avec la Société GSA Immobilier***

La Société GSA Immobilier, filiale à 51 % de SOFIDY, a signé un bail prenant effet le 1er avril 2006, portant sur 245 m2 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 1er 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 €. 34 444 hors taxes et hors charges en 2009.

Paris La Défense, le 30 mars 2010  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand  
Associé

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

### *De la compétence de l'Assemblée Générale 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 2009 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.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2009 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 2009	50 216 135,79 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	14 588 041,04 €
Total Bénéfice distribuable	64 804 176,83 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 48 312 971,29 € et le solde au report à nouveau soit 16 491 205,54 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 16,08 €.

#### 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 constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2009 des locaux :

- de la rue d'Hauteville à Paris (10ème) pour un prix net vendeur de 490 000 €,
- de la rue Edith Piaf à Chevilly (45) pour un prix net vendeur de 210 000 €,
- de l'avenue Pierre et Marie Curie à Beauvais (60) pour un prix net vendeur de 3 087 250 €,
- de Vert Saint Denis (77) pour un prix net vendeur de 1 210 650 €,
- de l'avenue Charles de Gaulle de Champagne-au-mont-d'Or (69) pour un prix net vendeur de 3 650 000 €,
- de la zone de la Vallée du Gier et du centre commercial de Givors (69) pour un prix net vendeur global de 2 800 000 €,
- de la rue de la paroisse à Versailles (78) pour un prix net vendeur de 137 200 €,
- de la rue du chemin de fer à Lampertheim (67) pour un prix net vendeur de 1 790 000 €,
- du boulevard de Strasbourg à Paris (10ème) pour un prix net vendeur de 460 000 €,
- de la rue des blancs Monts Cormontreuil (51) pour un prix net vendeur de 2 002 776 €.

et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 8 189 663,58 € (avant fiscalité).

Pour chacune des cessions intervenues en 2009, ayant généré une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux soit 1 195 551,58 €,
- délègue les modalités de distribution à la Société de Gestion de manière à distribuer ce dividende :
  - o pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente,
  - o pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains,
- décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 6 994 112 €.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2009, 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 528 267,25 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 3 123 251,00 € 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 10 décembre 2009 sous forme d'un acompte de 1,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **SEPTIEME 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 2010.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer 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 ou moins-values comptables 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 2010.

## **NEUVIEME 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 100 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.



## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable (208,32 €), la valeur de réalisation (251,08 €) et la valeur de reconstitution (295,41 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2009.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'adhésion d'IMMORENTE à l'ASPIM et la cotisation annuelle de 22 131 € versée à ce titre en 2009. A compter de 2010, la cotisation annuelle sera prise en charge par la Société de Gestion.

## **DOUZIEME 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. Vu les candidatures exprimées de :

- APPSCPI
- Mme BERTRAND Catherine
- M. BLANC Serge
- M. BLICQ Olivier
- M. BUCHER Jean Luc
- M CHARRON Bernard
- M. GALLEY Marc
- M. GRAVEY Laurent
- M JAN Guillaume
- M. TIESSEN Henri
- SCI LUPA
- SCI ISIS
- INVEST IN CONSULTING SASU
- M. BOUSCH Robert
- M. COTTIN Bernard
- M. OBERKAMPF Eric

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

- 
- 
- 
- 

leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 000 € pour l'année 2010 outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## ***De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire***

### **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

Conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir entendu la présentation et les observations de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, décide de se prononcer sur la possibilité de transformer la SCPI IMMORENTE en OPCI. Au vu des éléments présentés par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ne pas se transformer et constate que l'alinéa 2 de l'article L 214.84-2 du Code Monétaire et Financier n'a pas lieu d'être appliqué.

### **QUINZIEME RESOLUTION**

---

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



**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)