



Société Civile de Placements Immobiliers



IMMORENTE

La référence des SCPI de murs de commerces

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2010

Sofidy

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2010	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2010	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
Rapport financier sur l'exercice 2010	20
Etat du patrimoine	20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Compte de résultat de l'exercice	22
Annexe	24
Tableau de composition du patrimoine	29
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	64
Rapports du Commissaire aux Comptes	65
Projets de résolutions	69

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 novembre 2010.
Date de création : 1988

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010

Monsieur Eric OBERKAMPF, Président
Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
Monsieur Olivier BLICQ
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, représentant de la Compagnie d'Assurance AVIP
Madame Martine CHASSERIEAU
Monsieur Bernard COTTIN
Monsieur Régis GALPIN
Monsieur Paul HAGER, représentant de la SCI LUPA
Monsieur Hubert MARTINIER
Monsieur Yves PERNOT
Monsieur Patrick QUERE
Mademoiselle Delphine PROAL, 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 544 528 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

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

Informations

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

CHIFFRES CLES 2010

	31.12.10		31.12.09	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
Compte de résultat				
Produits	118 794 899		91 817 304	
dont loyers	67 891 419		63 859 713	
Charges	64 243 973		41 601 168	
Résultat	54 550 926	16,04	50 216 136	16,69
Somme distribuable	71 042 132		64 804 177	
Dividende	53 839 944	15,84	48 312 971	16,08
Dividende exceptionnel ⁽¹⁾	4 509 673	1,24	3 123 251	1,00

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	592 917 800		494 138 320	
Total des capitaux propres	847 528 429		677 227 064	
Immobilisations locatives	839 931 214		639 900 915	
Dettes bancaires	0		848	
Nombre de parts	3 900 775		3 250 910	
Nombre d'associés	12 825		10 705	
Capitalisation	1 189 736 375		991 527 550	
Prix de souscription		305,00		305,00
Valeur de retrait		274,50		274,50

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	988 030 279		775 324 851	
Valeur comptable	847 528 429	217,27	677 227 064	208,32
Valeur de réalisation	998 089 920	255,87	816 234 995	251,08
Valeur de reconstitution	1 176 961 864	301,73	960 339 029	295,41
Surface du patrimoine (m²)	697 344 m²		592 491 m²	
Taux d'occupation financier (%)	94,38 %		94,46 %	

⁽¹⁾ un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 25 novembre 2010

⁽²⁾ 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

Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽³⁾		5,60%		5,60%
Revalorisation de la part sur l'exercice		-		-

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

Performance globale 2010	5,60 %
TRI sur 5 ans :	8,97 %
TRI sur 10 ans :	9,97 %
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,83 %

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

Commerces

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4 et 5,5%) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

Bureaux

Avec des volumes de transaction en hausse de 16 % par rapport à 2009, les bureaux représentent toujours l'essentiel (64%) des opérations réalisées par les investisseurs. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes transactions, et par la poursuite du repli des taux « prime ». Ce phénomène reste cependant limité aux actifs les moins risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actifs les moins adaptés.

Logements

La reprise de l'immobilier résidentiel amorcée fin 2009 s'est confirmée en 2010 avec des ventes de logements anciens en progression de 29,9 % en France. La baisse des taux d'intérêts d'emprunts immobiliers, qui ont atteint des plus bas historiques en 2010, a largement contribué à l'animation du marché. Ce mouvement s'est logiquement accompagné d'une hausse de la valeur des logements (+ 1,5 % en France sur les logements anciens, source : FNAIM) dans des proportions parfois importantes (+ 15,7 % à Paris). Même si la baisse des mises en chantier consécutive à la crise financière a finalement été enrayée en 2010 avec une hausse de 3,5 % par rapport en 2009, le déficit de logements alimenté par la pression démographique reste une réalité en France.

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

- elle a pris des mesures pour maîtriser la collecte d'épargne nouvelle dans un contexte d'appétit croissant des épargnants pour ce type de placement refuge,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement active (près de 230 M€ investis) et orientée prioritairement vers le centre-ville, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- 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,
- ses actions en matière de gestion locative ont eu pour but d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, dans un contexte économique général difficile.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2010, 649 865 parts nouvelles ont été créées (net des retraits), soit un apport net de capitaux de 200 076 920 €.

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
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
2010	592 917 800,00	216 889 770,00	200 076 920,00	3 900 775	12 825	21 688 977,00	305,00

Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 19,80 % en passant de 10 705 à 12 825. Parmi ceux-ci, dix compagnies d'assurance détenaient 24,64 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2010 :

- la Compagnie d'Assurance AVIP (8,72 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la Compagnie d'Assurance SOGECAP – ORADEA VIE (8,18 %) au titre des contrats UNEP MULTISELECTION et UNEP MULTISELECTION PLUS,
- la Compagnie d'Assurance SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,66 %) au titre du contrat SELECTION-R OXYGENE,
- la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE PARTENAIRE (2,15 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- les compagnies ANTIN EPARGNE PENSION (ex Dexia), AVIVA, ARCALIS, SKANDIA, APICIL et GENERALI-VIE (2,94 % 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, 61 249 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2010. 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.

1 912 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.			
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	-	-
2010	1 912	61 249	1,94 %	1,62 %	15 jours	-	-

*hors décès et successions

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2010

En 2010, IMMORENTE a acquis 91 nouveaux actifs immobiliers totalisant une superficie de 119 821 m² pour un prix de revient de 228 M€ frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 6,42 %, 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 majoritairement situés en centre-ville, du caractère sécurisé des flux locatifs (baux fermes et qualité des locataires) et des perspectives de revalorisations des loyers.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2010

La grande majorité des investissements ont porté sur des actifs commerciaux. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

- l'acquisition de trois surfaces de périphérie de l'enseigne « Brico Dépôt » (Groupe Kingfisher) pour une surface totale de 15.620 m² et un prix de revient de 23,4 M€,
- l'acquisition du restaurant « Au Pied de Cochon » (Groupe Frères Blanc), d'une surface de 1.020 m² rue Coquillière à Paris (1^{er}), pour un montant de 7,7 M€,
- l'acquisition d'un actif mixte de 3.786 m² dans le centre-ville d'Orléans, loué à la FNAC ainsi que trois autres commerces et des surfaces de bureaux en étage (778 m²), pour 11,3 M€,
- l'acquisition de cinq surfaces de périphérie dont quatre exploitées par l'enseigne Jardiland, pour une surface totale de 15.235 m² et un prix de 17,4 M€,
- l'acquisition d'un immeuble mixte situé en centre-ville à Tours avec des surfaces commerciales louées à H&M et diverses autres enseignes (Clips Mode, Cinq sur Cinq, Bershka, La Carterie) ainsi que 50 appartements dont 17 vacants, d'une surface totale de 6.747 m², pour un montant de 20 M€,
- l'acquisition d'une dizaine de boutiques situées en Belgique (Anvers et sa périphérie, Namur, Knokke Heist), d'une surface de 100 à 400 m² chacune (2.153 m² au total), pour un montant total de 12,8 M€,
- l'acquisition d'un portefeuille de 23 commerces de centre-ville dans des emplacements « n°1 » de villes de taille moyenne en région parisienne et en province (Melun, Saint-Etienne, Dieppe, Mâcon...) loués principalement à des enseignes nationales, d'une surface totale de 4.797 m² pour un prix de revient de 17,7 M€,
- l'acquisition d'un portefeuille de 6 actifs (5 boutiques et une surface de bureaux) situés à Paris (9^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements), d'une surface totale de 576 m² et pour un prix de revient de 3,9 M€,
- l'acquisition, en indivision avec la SCPI Sofipierre (quote-part IMMORENTE de 80 %), de deux agences bancaires Barclays situées à Biarritz (64) et rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (8^{ème}), avec des surfaces respectives de 664 m² et 727 m² (quote-part IMMORENTE) pour un montant total de 7,2 M€,
- l'acquisition d'un supermarché Monoprix situé à Rennes (35), d'une surface de 4.826 m² pour un montant de 10,3 M€,
- la participation à plusieurs opérations d'externalisation du Groupe Casino portant sur quatre portefeuilles :
 - « Casino 4 » : 14 supermarchés (4 Casino, 7 Leader Price, 2 Spar, 1 Lidl) et 12 commerces annexes situés dans des grandes et moyennes villes de province (Toulon, Montpellier, Montbéliard...), représentant une surface totale de 27.619 m², pour un prix de revient de 31,8 M€ ;
 - « Casino 5 » : une grande surface bricolage (Weldom) de 2.707 m², une Cafétéria Casino de 777 m², une surface de bureaux de 500 m² louée à Pôle Emploi et 45 commerces (dont 4 vacants) regroupés dans des galeries commerciales d'une surface totale de 3.782 m², situés en région PACA. Le prix de revient du portefeuille est de 17,8 M€ ;
 - « Casino 6 » : un hypermarché Géant (5.746 m²) et une Cafétéria Casino (724 m²) situés à Briançon (05), et 4 supermarchés Casino d'une surface totale de 8.912 m² situés à Cesson la Forêt (77), Aurec sur Loire (43), Lorgues (83) et Auriol (13), pour un montant total de 20,1 M€ ;
 - « Casino 7 » : sept baux à construction loués à Darty, Genefim, Primvet, Gold, Quick, Serare et Cicobail, portant sur des magasins de périphérie à Rennes et Angoulême, d'une surface totale de 5.998 m², dont le prix de revient ressort à 5,5 M€.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 31 et suivantes.

Le respect des critères fondamentaux d'investissements

- La performance à long terme

La localisation des actifs a été, en 2010 encore, un critère déterminant de la politique d'investissement. Ainsi, 64 % des sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain, et 9 % des actifs (en valeur) sont localisés à Paris intra-muros.

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

- 191 €/m² HT et HC en moyenne pour les murs de commerce de centre-ville acquis sur l'exercice,
- 95 €/m² HT et HC en moyenne pour les surfaces de périphérie et galeries commerciales (dont les externalisations Casino).

- La sécurité au travers de la mutualisation des risques

La sécurité des investissements passe par la qualité des emplacements mais également par la recherche de baux fermes et de locataires de qualité tels que par exemple le groupe Casino et l'enseigne Monoprix, les enseignes Jardiland et Brico Dépôt, le groupe PPR (Fnac), H&M ou encore Barclays Banque pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Les investissements 2010 ont porté sur 82 actifs et 202 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. p 11) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 18 principaux locataires représentent 38 % des loyers répartis sur 261 unités locatives.

ARBITRAGES 2010

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 2010 ont principalement porté sur des moyennes surfaces de périphérie :

- deux moyennes surfaces de périphérie totalisant 1.009 m² situées à Denain (59), pour un prix net vendeur de 469 350 € (dans le cadre d'une préemption) dégageant une plus value nette de fiscalité de 45 526 €,
- un ensemble de trois moyennes surfaces de périphérie totalisant 2.166 m², situées à La Ville du Bois et Montlhéry (91) pour un prix net vendeur de 2 400 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 698 890 €,
- un portefeuille regroupant une moyenne surface de périphérie de 650 m², située à Essey les Nancy (54) et deux moyennes surfaces de périphérie totalisant 1.368 m², situées à Ostwald (67) pour un prix net vendeur total de 2 000 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 692 944 €,
- deux moyennes surfaces de périphérie totalisant 1.500 m², situées à Sartrouville (78) pour un prix net vendeur de 2 300 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 812 761 €,
- une moyenne surface de périphérie de 520 m², vacante depuis mai 2008, située à Fontaine le Comte (86) pour un prix net vendeur de 245 000 € dégageant une moins value de 25 053 €,
- un centre commercial totalisant 6.561 m², situé à Arras (62) pour un prix net vendeur de 8 200 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 1 588 029 €.

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

- un commerce de centre-ville d'une surface de 679 m² (principalement en sous-sol) situé rue Saint Lazare à Paris (9^{ème}) pour un prix net vendeur de 3 700 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 1 159 672 €,
- un commerce en milieu urbain d'une surface de 1.638 m² situé à Bondy (93) pour un prix net vendeur de 3 300 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 636 064 €,
- trois appartements, totalisant une surface de 157 m², situés rue Louis Blanc à Paris (10^{ème}) pour un prix net vendeur total de 733 910 € et dégageant une plus value nette de fiscalité de 346 137 €,
- un appartement d'une surface de 89 m², situé rue du Château-Landon à Paris (10^{ème}) pour un prix net vendeur de 495 000 € et dégageant une plus value nette fiscale de 444 407 €,
- un ensemble de bureaux de 188 m², situé à Montrouge (92) pour un prix net vendeur de 469 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 245 036 €,
- un ensemble de bureaux de 216 m² à Courcouronnes (91) pour un prix net vendeur de 260 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 76 862 €,

- une boutique d'une surface de 40 m², vacante depuis octobre 2008, située rue Notre-Dame de Lorette à Paris (9^{ème}) pour un prix net vendeur de 260 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 179 779 €.

Les différentes cessions intervenues en 2010 pour un prix de vente total de 24 832 260 € ont permis de dégager une plus value brute globale de 7 746 248 € et de 6 901 057 € après prise en compte de la fiscalité acquittée directement par la SCPI. Les prix de vente sont en moyenne supérieurs de 4,6 % aux expertises réalisées fin 2009.

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 573 554,35 € 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. sixième résolution*).

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

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

Evolution du patrimoine de fin 2009 à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Commerces de centre-ville et milieu urbain	41,70 %	40,19 %
Moyennes surface de périphérie	35,44 %	34,39 %
Galeries et centres commerciaux	4,17 %	2,95 %
Commerces de vente aux professionnels	0,84 %	1,04 %
Bureaux	15,58 %	19,38 %
Activité	1,04 %	1,32 %
Habitations	1,23 %	0,73 %

Composition du patrimoine à fin 2010 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2010	TOTAL 2009
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	16,99%				0,66%		0,11%	17,75%	19,36%
Région Parisienne	7,08%	6,83%	0,92%	0,64%	10,77%			26,23%	31,65%
Province	16,28%	28,61%	3,26%	0,20%	4,15%	1,04%	1,12%	54,65%	48,73%
Etranger (Belgique)	1,36%							1,36%	0,26%
TOTAL	41,70%	35,44%	4,17%	0,84%	15,58%	1,04%	1,23%	100,00%	

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 2010 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2010
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	39 666				1 218		193	41 077
Région Parisienne	37 086	61 674	4 588	8 675	77 079		25	189 127
Province	91 247	288 772	15 681	3 000	38 781	19 698	7 307	464 487
Etranger (Belgique)	2 653							2 653
TOTAL	170 651	350 446	20 269	11 675	117 079	19 698	7 525	697 344

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) a progressé compte tenu de la typologie des acquisitions de l'année (orientées centre-ville) et s'établit à 1272 € / m² au 31 décembre 2010 contre 1 081 € / m² à fin 2009.

LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2010, le patrimoine était constitué de 1 502 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 18 locataires les plus importants (loyer > 600 000 HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Rallye	57	8,71%
Casino	33	4,51%
Franprix	2	0,20%
Leader Price	16	2,20%
Monoprix	3	1,68%
Rallye	2	0,04%
Spar	1	0,08%
Carrefour	23	4,66%
Carrefour Market	2	0,26%
Europa Discount / Dia	8	1,16%
Penny Market	1	0,16%
Promocash	12	3,08%
Vivarte	54	4,28%
Beryl	34	2,16%
Vivarte	20	2,12%
Brico Dépôt	3	2,25%
France Telecom	5	2,11%
France Telecom	3	2,09%
Orange	2	0,02%
Groupe PPR	3	2,06%
Conforama	2	1,58%
Fnac	1	0,49%
GDF Suez	2	1,57%
GDF Suez	1	0,80%
Socram	1	0,77%
Jardiland	4	1,54%
Ministère des Finances	6	1,31%
Groupe Eram	8	1,28%
Mi-temps	2	0,13%
Vêtir	6	1,16%
Saint-Gobain	6	1,25%
Point P	3	0,58%
K par K	1	0,03%
La Plateforme du Bâtiment	1	0,26%
Lapeyere	1	0,37%
Nouvelles Frontières	26	1,25%
BPCE	11	1,07%
Banque Populaire	4	0,19%
Caisse d'Epargne	3	0,21%
Cicobail	1	0,03%
Gestrim	1	0,08%
Kompass	1	0,42%
Nexity	1	0,14%
Toys R us	1	1,01%
Picard Surgelés	13	0,88%
BNP Paribas	18	0,86%
BNP Paribas	13	0,81%
BNP Paribas Real Estate	1	0,03%
Fortis Banque	4	0,02%
Pôle Emploi	8	0,85%
Société Generale	13	0,82%
Boursorama	3	0,19%
Crédit du Nord	3	0,24%
Société Generale	7	0,39%
Total général	261	37,76%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation moyen des biens détenus par IMMORENTE s'est maintenu à un niveau élevé de 94,38 %, quasiment stable par rapport à celui de l'année précédente (94,46 %).

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 5,62 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 4 044 674 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Sur l'exercice, 42 locations et relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur :

- 18 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 1 660 m²,
- 14 moyennes surfaces de périphérie pour 8 053 m²,
- 8 ensembles de bureaux pour 5 862 m²,
- et 2 appartements pour 191 m².

Au total, ces relocations ont porté sur un total de loyers en année pleine de 1 916 492 €, en baisse de 2,5 % par rapport aux loyers précédents mais avec de nombreux droits d'entrée à la clé (cf. tableau ci-dessous).

Le nombre de cessions de baux sur l'exercice 2010, s'est élevé à 33, dont 7 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur ayant une activité différente de celle de son prédécesseur.

Par ailleurs, 53 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable parmi lesquels 19 revalorisations à la hausse de loyers ont été réalisées. Le bilan 2010 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	5 313 747	5 080 877	- 232 870	-4,38%
Relocations	1 965 319	1 916 492	- 48 827	-2,48%
Déspecialisations	148 038	156 013	7 975	5,39%
SOUS-TOTAL	7 427 104	7 153 382	-273 722	-3,69%
Locations		12 000		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		372 500		
TOTAL		7 537 882		

Au total, les actions menées par la Société de Gestion en matière de gestion locative ont permis de limiter la baisse des loyers en année pleine à -3,69 % pour les baux concernés hors augmentations indicielles.

Des révisions de loyer ont parfois été consenties dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicielles successives passées qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Enfin, l'impact des actions menées en matière de renouvellements de baux et de relocations représentent 0,4 % des loyers facturés et permettent souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés en 2010 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE se sont élevés à 44 280,30 €, et ceux facturés par A2I à 877,93 €.

LITIGES

Au 31 décembre 2010, 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 une assignation en référé relative au remboursement de loyers trop perçus. Une provision de 43 K€ a été constituée à ce titre en 2010.

La provision de 200 K€ constituée en 2009 pour faire face à un risque d'indemnisation de locataires à Arras a été entièrement reprise en 2010. La cession de l'actif a en effet libéré IMMORENTE de ce risque.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2010, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	2 419 458 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	2 877 563 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	2 107 037 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2010	3 189 984 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2010 ont concerné :

- des travaux de flocage d'un actif à Saran (45) pour 202 K€,
- divers travaux de réfection, de climatisation, chauffage, ascenseurs et de mise en conformité d'un actif à Evry (91) pour 171 K€,
- des travaux de désamiantage de la toiture sur un actif à Compiègne (95) pour un montant de 125 K€,
- divers travaux de réfection sur un actif à Saint-Etienne (42) pour 116 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 2011-2015 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2011 et 2012, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2013, 2014 et 2015 l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

En outre, les travaux immobilisés en 2010 s'élèvent à 219 K€ et concernent principalement des travaux de climatisation à Courbevoie pour 199 K€.

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 28 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 99 653,03 € HT en 2010, 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 4 067,00 € HT en 2010.

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 617,60 € HT en 2010.

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, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2010 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

La hausse de la collecte réalisée en 2010 s'est accompagnée d'un volant de trésorerie non investie pendant une partie de l'exercice (résorbé à fin 2010). Les revenus par part de votre SCPI ont légèrement diminué (- 5,3 %) par rapport à l'exercice précédent. En revanche, la maîtrise des charges d'exploitation et les efforts en matière de recouvrement, ont permis de limiter à - 3,9 % le recul du résultat par part qui s'établit à 16,04 €.

en Euros par part (1)	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	20,30	97,5%	21,34	99,1%	21,52	98,6%	21,80	98,9%	20,62	98,8%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,51	2,5%	0,20	0,9%	0,31	1,4%	0,25	1,1%	0,25	1,2%
TOTAL DES REVENUS	20,81	100,0%	21,53	100,0%	21,83	100,0%	22,05	100,0%	20,88	100,0%
CHARGES										0,0%
Commission de gestion	2,05	9,9%	2,13	9,9%	2,15	9,9%	2,18	9,9%	2,06	9,8%
Autres frais de gestion	0,87	4,2%	0,67	3,1%	0,73	3,3%	0,78	3,5%	0,77	3,7%
Charges locatives non récupérées	1,05	5,0%	0,72	3,3%	1,02	4,7%	1,19	5,4%	1,15	5,5%
Sous total CHARGES EXTERNES	3,97	19,1%	3,51	16,3%	3,90	17,9%	4,14	18,8%	3,98	19,1%
Charges financières			0,03	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Amortissements nets										0,0%
* patrimoine	0,02	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,02	0,1%	0,02	0,1%
* autres										0,0%
Provisions	0,85	4,1%	1,17	5,5%	1,08	4,9%	1,19	5,4%	0,85	4,1%
Sous total CHARGES INTERNES	0,87	4,2%	1,22	5,7%	1,09	5,0%	1,21	5,5%	0,86	4,1%
TOTAL DES CHARGES	4,83	23,2%	4,73	22,0%	4,99	22,9%	5,35	24,3%	4,84	23,2%
RESULTAT COURANT	15,98	76,8%	16,80	78,0%	16,83	77,1%	16,69	75,7%	16,04	76,8%
dont :										0,0%
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	15,36	73,8%	15,60	72,4%	16,08	73,7%	16,08	72,9%	15,84	75,9%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	15,23	73,2%	15,54	72,1%	16,02	73,4%	15,99	72,5%	15,77	75,5%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,62		1,20		0,75		0,61		0,20	
REPORT A NOUVEAU CUMULE (3)	3,20		3,34		4,14		4,49		4,23	

(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 ⁽¹⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
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 %
2010	70 127 598 €	16 468 440 €	(6 994 262 €)	23,48 %

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2006	245,00 €	220,50 €	8,49 %	9,44 %	6,68 %	7,42 %
2007	275,00 €	247,50 €	7,83 %	8,70 %	5,67 %	6,30 %
2008	295,00 €	265,50 €	7,40 %	8,22 %	5,77 %	6,41 %
2009	305,00 €	274,50 €	7,23 %	8,03 %	5,60 %	6,22 %
2010	305,00 €	274,50 €	6,85 %	7,61 %	5,60 %	6,22 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1^{er} 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 2010 sous forme de quatre acomptes est de 15,84 €. Il a été complété par un dividende exceptionnel versé en décembre 2010 de 1,24 € par part procurant ainsi une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1^{er} janvier 2010 de 5,60 %.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2009 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2010 (*)
Fonds collectés	816 749 558	207 579 922	1 024 329 480
+ Cessions d'immeubles	25 990 359	17 086 011	43 076 370
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble (brutes)	14 493 703	7 746 249	22 239 952
- Prélèvements sur primes d'émission	- 160 141 966	- 39 812 857	- 199 954 823
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 666 246 024	- 217 167 570	- 883 413 594
- divers	- 10 730 500	- 5 922 934	- 16 653 434
= Sommes restant à investir	20 115 130	- 30 491 179	- 10 376 049

(*) 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 2010 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 2010.

- **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 2010, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 10 octobre 2010 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	835 321 513	986 705 771	986 705 771
Montant des droits et frais d'acquisitions	53 950 727		61 175 758
- Amortissements	-53 950 727		
- Provision pour gros entretiens	-3 189 984		
SOUS TOTAL	832 131 530	986 705 771	1 047 881 529
Agencements	4 418 761		
- Amortissements	-406 011		
SOUS TOTAL	4 012 750	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	596 950	596 950	596 950
Immobilisations financières	461 498	461 498	461 498
Liquidités nettes à investir	10 325 701	10 325 701	10 325 701
SOUS TOTAL	11 384 149	11 384 149	11 384 149
Commission de souscription	108 724 044		117 696 186
- Amortissements	-108 724 044		
SOUS TOTAL	0	0	117 696 186
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	847 528 429	998 089 920	1 176 961 864
Nombre de parts sociales au 31/12/2010	3 900 775	3 900 775	3 900 775
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010	217,27	255,87	301,73
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010	222,02	260,62	306,48

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

<i>En euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	Δ 2010/2009
	Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	208,32	217,27	4,30%
Valeur de réalisation / part	251,08	255,87	1,91%
Valeur de reconstitution / part	295,41	301,73	2,14%
	Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	213,44	222,02	4,02%
Valeur de réalisation / part	256,20	260,62	1,73%
Valeur de reconstitution / part	300,53	306,48	1,98%

FISCALITE 2010 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	23,19 €	- Produits financiers	:	0,26 €
- Frais et charges déductibles	:	7,28 €			
- Intérêts d'emprunts	:	0,02 €			
= Revenus fonciers nets	:	15,88 €			
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	15,84 €			
<i>Rappel dividende exceptionnel versé*</i>	:	1,24 €			

** 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 : 18,45 €

IMPOSITION DES PLUS VALUES IMMOBILIERES

Le régime des plus values immobilières a été réformé à compter du 1^{er} 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°5).

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. Il en sera de même avec le code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI en cours d'élaboration.

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-rendu 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^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

PERSPECTIVES

En 2011, IMMORENTE mettra encore l'accent sur une politique d'investissement orientée vers le centre-ville, majoritairement sur des actifs commerciaux mais aussi des bureaux et des actifs mixtes si de bonnes opportunités se présentent.

Elle s'attachera à ajuster au mieux sa collecte d'épargne et ses projets d'investissement. Sa taille (une capitalisation de près de 1,2 milliards d'euros à fin 2010), la forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...), les efforts constants pour optimiser son taux d'occupation, et une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes sont autant d'atouts pour que la performance soit à nouveau au rendez-vous en 2011.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droit au bail	1 580 000	1 885 492	1 580 000	1 580 000
Terrains et constructions locatives	837 754 264	984 820 279	637 156 379	773 744 851
Immobilisations en cours	596 950	596 950	1 164 536	1 164 536
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	- 3 189 984	-	- 2 419 458	
Autres provisions pour risques et charges		-		
TOTAL I	= 836 741 230	= 987 302 721	= 637 481 457	= 776 489 387
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	461 498	461 498	451 606	451 606
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 515 535	8 515 535	7 027 234	7 027 234
Autres créances	8 326 427	8 326 427	7 351 428	7 351 428
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 765 530	- 3 765 530	- 3 610 554	- 3 610 554
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	39 714 544	39 714 544	70 079 987	70 079 987
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 390 002	10 390 002	5 930 972	5 930 972
Provisions générales pour risques et charges	- 56 067	- 56 067	- 206 400	- 206 400
Dettes				
Dettes financières	- 12 202 427	- 12 202 427	- 11 325 524	- 11 325 524
Dettes d'exploitation	- 39 540 370	- 39 540 370	- 35 361 648	- 35 361 648
Dettes diverses		-		
TOTAL II	= 11 843 612	= 11 843 612	= 40 337 100	= 40 337 100
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 536	1 536		0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 1 057 949	- 1 057 949	- 591 493	- 591 493
TOTAL III	= -1 056 413	= -1 056 413	= -591 493	= -591 493
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 847 528 429	=	= 677 227 064	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 998 089 920	=	= 816 234 995

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
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	494 138 320		98 779 480	592 917 800
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	322 611 238		108 800 442	431 411 680
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-160 141 966		-39 812 857	-199 954 823
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 763 202		1 823 318	5 586 520
Réserves	365 065			365 065
Report à nouveau	14 588 041	1 903 165		16 491 206
Résultat de l'exercice			54 550 926	54 550 926
Résultat de l'exercice n-1	50 216 136	-50 216 136		
Acomptes sur distribution	-48 312 971	48 312 971	-53 839 944	-53 839 944
TOTAL GENERAL	677 227 064	0	170 301 364	847 528 429

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	67 891 419	63 859 713
Charges facturées	10 500 586	9 314 983
Produits annexes	2 236 179	1 709 099
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 129 789	1 492 674
Provisions pour grosses réparations	2 107 037	2 331 696
Provisions pour risques et charges	200 000	
Transfert de charges d'exploitation	32 838 122	12 358 037
Autres produits	985	579
Total des produits d'exploitation	117 904 116	91 066 781
Produits financiers		
Produits financiers	865 505	737 919
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	865 505	737 919
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	25 278	12 603
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	25 278	12 603
TOTAL DES PRODUITS	118 794 899	91 817 304
Solde débiteur = perte		
Total général	118 794 899	91 817 304

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 500 586	9 314 983
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 720 701	1 630 602
Grosses réparations	2 107 037	2 331 696
Autres charges immobilières	2 199 082	1 937 753
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	6 994 262	6 551 481
Commission de souscription	21 688 977	10 247 695
Frais d'acquisitions	10 620 878	2 110 342
Diverses charges d'exploitation	2 449 123	1 889 518
Dotation aux amortissements d'exploitation	51 261	46 440
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 284 764	2 170 484
Provisions pour grosses réparations	2 877 563	2 704 930
Provisions pour risques et charges	49 667	206 400
Autres charges	655 075	446 591
Total des charges d'exploitation	64 198 975	41 588 914
Charges financières		
Charges financières diverses	3 698	2 254
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	3 698	2 254
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	41 300	10 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	41 300	10 000
TOTAL DES CHARGES	64 243 973	41 601 168
Solde créditeur = bénéfice	54 550 926	50 216 136
Total général	118 794 899	91 817 304

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 2010, les 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 (833 741 513 €) et des agencements nets des amortissements (4 012 750 €),
- à titre plus marginal, le coût d'acquisition de contrats de crédit-bail (1 580 000 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 596 950 €.

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 461 498 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2010, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 325 479 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 5 190 056 €, provisionnés à hauteur de 3 765 530 €. 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 7 196 630 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 7 485 729 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 910 452 € correspondent à de la TVA déductible pour 656 238 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	39 714 544 €
- Disponibilités en banque :	10 390 002 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	12 202 427 €
- Dettes bancaires	- €
- Dépôts de garantie	12 202 427 €
Dettes d'exploitation :	39 540 370 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	3 935 358 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	7 485 729 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 4 876 370 €)	5 915 038 €
- Dettes fiscales / TVA	708 525 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	296 235 €
- Comptes courants d'associés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	18 807 387 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	396 031 €
- Créiteurs divers (trop perçus ou loyers en attente d'affectation)	150 599 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	1 845 469 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2010 sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2010 est la suivante :

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à fin 2009	162 469 272	
Primes d'émission 2010	108 800 442	
Ecart sur remboursements de parts 2010		7 503 003
Frais d'achats 2010		10 620 878
Commission de souscription 2010		21 688 977
Solde de la prime d'émission à fin 2010	231 456 856	

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

<i>en Euros</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	431 411 680	
Frais acquisitions et amortissements		53 950 727
Commission de souscription		108 724 044
Ecart sur remboursements de parts		37 280 052
Solde de la prime d'émission	231 456 856	

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

Au 31 décembre 2010, les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 5 586 520 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2009	3 763 202 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2010	+ 7 746 249 €
- Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°6 de la prochaine AG)	- 4 509 673 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cession 2010) (résolution n°4 de la prochaine AG)	- 845 192 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques :</i>	- 570 439 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales :</i>	- 274 753 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2010)	- 573 554 €
+ Solde non distribué sur distribution sur plus values sur personnes morales 2009	+ 5 488 €
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2010	= 5 586 520 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2010 ressort à :	54 550 926 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 35 307 310 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2011 s'est élevé à :	- 18 532 634 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	710 982 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	1 580 000			1 580 000
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	633 311 184	217 394 859	16 964 529	833 741 514
Immobilisations en cours	1 164 536	596 950	1 164 536	596 950
Immobilisations corporelles d'exploitation	4 199 945	259 362	40 546	4 418 761
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	451 606	36 062	26 170	461 498
	640 707 271	218 287 233	18 195 781	840 798 723

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
Immobilisations corporelles				
Agencements	354 750	51 261	0	406 011
Créances				
Créances douteuses	3 610 554	2 284 764	2 129 789	3 765 529
Provisions				
Pour charges	206 400	49 667	200 000	56 067
Pour gros entretiens	2 419 458	2 877 563	2 107 037	3 189 984
	6 591 162	5 263 254	4 436 826	7 417 591

La provision de 200 K€ constituée au 31 décembre 2009 et visant à se couvrir contre un risque de d'indemnisation de locataires dans le cadre de la restructuration du centre commercial d'Arras a été reprise en 2010 suite à la vente de l'actif.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	70 127 598 €
▪ les charges et taxes refacturées :	10 500 586 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	865 505 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 2 236 179 €, 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. De plus, un montant de 500 000 €, correspondant aux sommes perçues dans le cadre d'une promesse de vente de l'actif de Schiltigheim (67) n'ayant finalement pas aboutie, figure également dans les produits annexes.

• Charges immobilières

On distingue :

▪ les charges et taxes récupérables sur les locataires :	10 500 586 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	4 509 165 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	5 991 421 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacant) :	1 720 701 €
▪ les gros travaux et réparations :	2 107 037 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	2 199 082 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	1 551 566 €
▪ <i>dont loyers des terrains de Vendenheim, de Gennevilliers et Sorgues</i>	230 266 €
▪ <i>dont amortissements et intérêts des crédits-baux</i>	194 564 €
▪ <i>dont assurances</i>	222 686 €

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.

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 87 332 € au titre de 2010, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 100% au titre de la 1ère année d'application.

La Société de Gestion a obtenu en 2010 des dégrèvements partiels de taxe sur le foncier bâti s'élevant à 49 573 € 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 2010 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 6 994 262 €.

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 2010 à :

▪ frais de souscription :	21 688 977 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	10 620 878 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2009 facturés à la SCPI en 2010 (528 267 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus values réalisées sur cessions d'immeubles ».

Outre les honoraires sur cessions précités, les diverses charges d'exploitation, soit 2 449 123 €, sont constituées notamment des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (551 215 €), de frais d'actes et de contentieux (345 291 €), des honoraires de commercialisation (320 056 €), de la TVA non récupérable (127 563 €), de frais postaux (94 392 €), des honoraires du Commissaire aux Comptes (59 203 €), d'autres frais bancaires (31 388 €) et des jetons de présence (16 000 €).

- **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 2 877 563 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 2 284 764 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 2 129 789 € ; 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 49 667 €,
- la dotation de 51 261 € 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 655 075 € et est essentiellement composé des pertes sur créances pour un montant de 655 036 €.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2010, trois promesses étaient signées en vue d'acquérir deux boutiques situées en Belgique pour 3,4 M€ frais inclus, ainsi qu'une agence bancaire Barclays située à Lille, dans le cadre d'une indivision avec la SCPI SOFIPIERRE, pour 1,8 M€ frais inclus correspondant à la quote-part d'IMMORENTE (80%). Par ailleurs, des offres fermes acceptées pour un montant total de 19 M€ doivent faire l'objet de signatures début 2011.

Au 31 décembre 2010, des promesses étaient signées en vue de vendre deux actifs pour un prix net vendeur global de 430 K€.

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 2010

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>Au 31 décembre 2010</i>			<i>Au 31 décembre 2009</i>		
<i>en Euros</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	337 036 362	412 053 941	75 017 579	248 626 470	311 604 871	62 978 401
Moyennes surface de périphérie	307 157 168	350 174 346	43 017 178	221 429 232	266 598 251	45 169 019
Galeries et centres commerciaux	36 028 021	41 207 413	5 179 392	16 829 664	22 905 000	6 075 336
Commerces de vente aux professionnels	7 514 748	8 275 000	760 252	7 514 748	8 040 000	525 252
Bureaux	130 210 294	153 906 483	23 696 189	129 303 829	150 286 000	20 982 171
Activité	11 133 235	10 248 000	-885 235	11 133 235	10 238 000	-895 235
Habitations	11 831 383	12 165 096	333 713	5 476 148	5 652 729	176 581
TOTAL	840 911 210	988 030 279	147 119 069	640 313 326	775 324 851	135 011 525

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/89	142 938,94		28 066,12	171 005,06
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	LBS leader buisnnes service	64	20/07/89	69 077,70		2 693,28	71 770,98
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Centre Hospitalier Sud Francilien	127	05/09/89	86 667,39		17 835,04	104 502,43
EVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/89	69 058,19		4 162,74	73 220,93
PUTEAUX	92800	37/43 rue Arago	Elan Polo	239	29/03/90	426 857,25		86 585,30	513 442,55
EVRY	91000	5 rue Montespan	Elan Polo	0	27/04/99	9 146,94	45 841,42	2 861,49	12 008,43
			Libre	106	23/05/90	281 829,40		8 192,15	335 862,97
			VHD Renov	45					
			Libre	15					
			Printmark	30					
			Libre	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					
			Aujiula	69					
			Kabol Ahmet	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes	150	04/04/90	666 831,96	46 343,02	19 902,06	733 077,04
			CFR Relooking	98	04/04/90				
			Salam	130	04/04/90				
			Jad'is	103	11/07/90				
			Enes	126	11/07/90				
			Foumil croustillant	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	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-Élysées	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		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
			Apria RSA	207					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Elysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/92	509 179,72	25 975,04	13 979,19	549 133,95
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	297	29/10/92	483 572,86	1 473,46	4 573,47	489 619,79
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	Les carreaux de Paco	45	02/12/92	118 147,99		25 454,95	143 602,94
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Self Blanc Drug	40	02/12/92	115 308,27	609,80	25 675,33	141 593,40
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/92	373 500,09		10 477,27	383 977,36
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/92	312 520,49		8 954,68	321 475,17
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	295	26/03/93	480 526,92	1 473,46		482 000,38
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	VEDIOR France	79	23/08/93	96 405,40		1 132,24	97 537,64
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/93	65 377,49		14 589,26	79 966,75
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	GMF	100	21/06/93	385 696,01		79 395,41	465 091,42
			PrestaForma	20					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Imnaldi	817	03/09/93	815 602,24		4 573,47	820 175,71
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Cabinet Ouest	65	24/09/93	53 357,16		14 855,04	68 212,20
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Assédic de Seine et Marne	602	30/09/93	665 592,41		21 641,49	687 233,90
EVRY	91000	5 rue Montesperan	Namaste	194	20/10/93	213 428,62		4 448,99	217 877,61
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Tee Fanny's (Prêt à porter)	50	08/11/93	77 749,00		16 514,23	94 263,23
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	Roaxanne	30	30/12/93	203 519,44	3 048,98	51 613,75	258 182,17
		18 rue du Maréchal Foch	La SCI groupe de MMA	50					
		18 rue du Maréchal Foch	Avenir santé	63					
PARIS	75011	119 avenue Philippe Auguste	Caixa	328	24/02/94	614 674,44		151 967,78	766 642,22
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régat Montigny	149	02/03/94	475 031,14		3 782,57	478 813,71
			Jallet	134					
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais	130	02/03/94	306 727,42		65 259,11	371 986,53
			Optic Rogil	100					
PARIS	75010	22 rue Château-Landon	Paris International Campus	132	23/03/94	64 065,10		15 185,91	79 251,01
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/94	225 765,46		7 445,38	233 210,84
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Josué Richard	30	16/06/94	70 888,79		22 014,75	92 903,54
CHOISY LE ROI	94600	avenue Léon Gourdaul	BNP	468	28/06/94	352 157,23		74 369,54	426 526,77
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/94	53 357,16		17 681,66	71 038,82
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	Coiffure Zain 786	50	29/06/94	45 734,71		14 569,61	60 304,32
PARIS	75018	7 rue Lepic	Celiane	30	30/06/94	48 021,40	73 937,77	66 343,30	188 302,47
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Libre	55	05/08/94	76 224,51		20 208,60	96 433,11
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/94	95 094,98		26 929,73	122 024,71
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Terrasse & Cie	80	19/08/94	123 186,55		34 750,88	157 937,43
PARIS	75018	212 rue Marcadet	Chez Antonio	65	19/08/94	69 451,84		20 458,14	89 909,98
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	Aissa Mohammed	135	25/08/94	114 336,76		25 344,65	139 681,41
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/94	57 930,63	2 569,38	23 356,77	83 856,78
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	ED	415	05/12/94	418 876,50		27 746,57	446 623,07
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Agence Immobilière Lafond	32	23/12/94	85 371,45		24 721,07	110 092,52
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Follement Sage	33	05/01/95	106 714,31		30 858,35	137 572,66
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/95	99 091,86		31 695,52	130 787,38

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BONDY	93140	16/18 rue Polissard	Pole Emploi	330	14/02/95	487 836,86		28 301,10	516 137,96
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	Model'One	97	10/03/95	197 116,58		42 425,34	239 541,92
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	OGF	117	10/03/95	129 581,66		27 905,10	157 486,76
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
			Sofidy	39					
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	Randy	52	28/04/95	139 871,97		38 023,68	177 895,65
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/95	213 428,62	1 378,90	55 174,82	269 982,34
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	385	10/07/95	274 408,23		70 714,75	345 122,98
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/95	39 636,74		11 323,16	50 959,90
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/95	727 338,53		4 573,47	731 912,00
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne	327	09/10/95	838 469,59	396 622,75	19 961,64	1 255 063,98
			ANPE	278					
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Gekik	112	31/10/95	115 099,01		9 402,54	124 501,55
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166 avenue Joseph Kessel	Renault Trucks	638	24/11/95	731 755,28		18 574,16	750 329,44
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/95	106 714,31		31 688,36	138 402,67
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/95	121 959,21		31 851,04	153 810,25
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	Jefremag	450	28/12/95	365 877,64	1 546,44	8 243,02	375 667,10
			Besson Eric	122	28/12/95				
PARIS	75012	208 rue de Charenton	SIS	30	31/01/96	24 391,84		13 748,25	38 140,09
NOGENT SUR MARNE	94130	188 Grande rue Charles de Gaulle	Mondys	160	27/02/96	456 203,68		3 194,57	459 398,25
			Inpal	91					
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Defer Communication	88	29/03/96	106 714,31	506,13	28 447,39	135 667,83
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Gestrim	230	12/04/96	304 287,64		14 482,66	318 770,30
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/96	500 337,67		17 476,50	517 814,17
BUSSY SAINT GEORGES	77600	5 rue Jean Monet	La Poste	235	09/05/96	269 834,76		1 966,59	271 801,35
PARIS	75005	42 rue Monge	Olympierre	53	15/05/96	198 183,72		42 094,95	240 278,67
			Bedjai	20					
			Daniel	20					
			Geapy's	41					
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Paumier	92	17/06/96	79 283,39		32 213,32	111 496,71
			ABJM	51					
PARIS	75008	13 rue Castellanne	Amphibain	48	24/06/96	72 413,28		22 328,63	94 741,91
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	Poursin	554	28/06/96	234 954,43	5 467,80	56 783,42	297 205,65
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	97	02/07/96	117 690,64		4 847,90	122 538,54
PARIS	75020	116 rue d'Avron	Alimentation Générale Mazrani	30	04/07/96	92 993,90		24 880,66	117 874,56
VANVES	92170	6 rue de la République	Libre	45	06/09/96	73 175,53		20 915,04	94 090,57
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cortito	34	12/09/96	60 979,61		15 843,84	76 823,45
PARIS	75012	68 rue de Charenton	Maildit	105	30/10/96	152 449,02		40 856,34	193 305,36
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 532,68		34 329,10	160 861,78
PARIS	75011	73 à 79 avenue Philippe Auguste	Caixa	20	27/11/96	15 244,90		4 034,31	19 279,21

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VOISINS LE BRETONNEUX PARIS	78190	156 avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	608	28/11/96	663 153,22	3 163,01	16 938,42	683 254,65
	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			Tchip'or	76					
	95870	77 rue Edouard Vaillant	ED	1 388	19/12/96	700 913,08	146 972,77	201 721,11	1 049 606,96
			Libre	62					
	75003	9 boulevard Saint Martin	Marquellé	62	08/01/97	66 315,32		17 925,57	84 240,89
	92140	4 place Maurice Gunsbourg	Picard Surgelés	378	04/02/97	381 122,54		10 686,66	391 809,20
VILLEJUIF PARIS	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/97	138 652,38		1 289,26	139 941,64
	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Crédit municipal de Paris	55	20/03/97	50 308,18		14 379,65	64 687,83
	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					
	77310	avenue Fontainebleau	Participation Optique Lehmani	340	22/04/97	388 744,99		41 305,27	430 050,26
PRINGY			Alexice	70					
			LGM	70					
	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret	54	14/05/97	118 796,90		27 427,53	146 224,43
			Noemi SANN	40					
			Heng	97					
VERSAILLES PARIS	78000	5 rue de la Paroisse	Pharmacie Ambrosi	130	14/05/97	54 727,49		14 447,37	69 174,86
	75009	41/47 rue des Martyrs	Mahe	18	27/05/97	45 734,71		18 450,23	64 184,94
	75001	25/27 rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/97	121 959,21		1 599,53	123 558,74
	94240	37 rue Paul Hochart	Sobrex	190	16/06/97	182 938,82		38 974,22	221 913,04
	94250	9 rue Jean Jaurès	Jacquier	106	03/07/97	298 621,40	13 209,61	1 370,14	313 201,15
GENTILLY			Quick Ly	54					
			Luna Coiffure	34					
	94250	41 rue Charles Frérot	Banque Populaire	141	03/07/97	295 751,09		2 668,71	298 409,80
			Ville de Gentilly	113					
	94800	5 rue Georges Le Bigot	Italia prestations	91	10/07/97	420 759,29		1 890,37	422 649,66
VILLEJUIF			Abbruzzese	50					
			BERTIN	78					
			Christina's	56					
			Objectif Images	50					
			La Mazarine	56					
SAINT THIBAUT DES VIGNES VERSAILLES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/97	869 569,19		217 471,88	1 087 041,07
	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/97	114 336,76		32 985,45	147 322,21
	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					
	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					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/97	125 008,19		26 893,93	151 902,12
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/97	121 959,21		36 206,13	158 165,34
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capital Conduite	36	23/09/97	68 602,06		24 097,66	92 699,72
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	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
ruell 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 fournée 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	Espace Phone	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	Libre	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
			K'ROLLS	19		23 389,49		7 127,07	30 516,56
PARIS	75017	128 avenue de Clichy	Crédit Lyonnais	201	28/05/98	228 673,53		62 592,97	291 266,50
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier	78	26/06/98	72 413,28		13 794,23	86 207,51
			Pharmacie Conseil Bolivar	145		161 595,96		30 782,91	192 378,87
			LA COURONNE D' ASIE (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
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	La Ruche des Pains	20	26/06/98	18 751,23		3 580,50	22 331,73
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Ouahabi	118	26/06/98	96 957,57		18 552,99	115 510,56
PARIS	75016	53 rue de la Tour	El Yazidi	141	26/06/98	108 848,60		20 828,36	129 676,96
			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 Marne	Libre	116	06/08/98	99 091,86		29 468,16	128 560,02
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/98	343 010,29		93 766,98	436 777,27
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Ambiance Immobilier	82	10/09/98	533 571,56		155 345,55	688 917,11
			PIERRE DE LUNE	66					
			C.P. Pizza	37					
			C.P. Pizza	37					
			Gold Hair	65					
			Le St Yon	85					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LESIGNY (suite)	77150	C.C la Fontaine	Au pressing du Golf Marty	62 51					
	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/98	102 903,09		22 235,11	125 138,20
	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/98	39 636,74		8 974,71	48 611,45
	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/98	36 587,76		8 312,52	44 900,28
	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	Melo Meline	94	25/09/98	195 134,74		1 628,16	196 762,90
	75004	23 rue des Blancs Manteaux	L'atelier Si Petit	59	30/10/98	138 728,61		37 816,50	176 545,11
	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/98	228 673,53		2 126,66	230 800,19
	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Osumo	55	16/12/98	72 032,16		26 492,26	98 524,42
	49124	25/29 rue de Malmouche	Chantemur	666	05/01/99	971 862,48		100 678,31	1 072 540,79
PARIS			Heytens	414					
			Chaussures Groupe André	430					
	75009	76 rue de Rochechouart	Benesty	28	06/01/99	295 559,53		37 853,89	333 413,42
			Cordonnerie Aroca	38					
			Secret d'élégance	77					
SAINT GERMAIN EN LAYE			Zenatti Immobilier	39					
			MATULA Alexandre	15					
	78100	32 rue du Vieux Marché	Nexity Saggel	273	08/01/99	841 518,58		81 065,10	922 583,68
	60200	1 rue Ferdinand de Lesseps	CASA	751	11/01/99	914 694,10		88 810,92	1 003 505,02
			Aldi Marché	658					
VILLEJUIF			AGORA	498		220 288,83		22 116,64	242 405,47
	94800	88 rue Jean Jaurès	Mayoute Valérie	60	14/01/99	82 322,47		914,69	83 237,16
	79000	25/27 rue Brisson	Société Générale	153	15/01/99	140 710,44		12 330,61	153 041,05
	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic	191	15/01/99	150 924,53	4 253,33	12 575,52	167 753,38
			AFI	6					
PARIS			Alpha 5	89					
	75010	22/24 rue du Château d'eau	Nouvelle KiteX	58	19/02/99	91 469,41		14 217,97	105 687,38
	75009	54/56 rue Richer	Libre	14	01/03/99	97 567,37		16 388,46	113 955,83
			Libre	31					
	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
WATTRELOS			Libre	395					
			Libre	262					
			Libre	1 346					
			Délaissé + locaux techniques	95					
			Libre	440					
TAVERNY			Chaussures Groupe André	458					
			HDS	609					
			Libre	1 079					
	95150	rue des Peupliers	Alleb Retail	692	15/03/99	548 816,46		52 395,15	601 211,61
	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 hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	Artemis	98	05/05/99	317 093,96		29 296,98	346 390,94
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	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	Amelie	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	Libre	160	02/06/99	72 032,16		15 351,40	87 383,56
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Bourg Animalerie	1 077	04/06/99	632 663,42		75 865,65	708 529,07
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	40 845,82	3 165,06	2 924,06	46 934,94
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	Cordonnerie Minit	56	18/06/99	58 021,64		3 863,75	61 885,39
MONTVILLIERS	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 Jiliani	52	28/06/99	131 106,15		22 157,48	153 263,63
			Memo	73					
BOURG EN BRESSE	01000	6 avenue Pablo Picasso	Arsac de Littere	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					
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 Lattre 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					
PARIS	75019	15/17 avenue Simon Bolivar	Bolivar Australia	261	29/10/99	548 816,46	9 314,63	53 430,32	611 561,41
			Picard Surgelés	186					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun	710	04/11/99	1 394 908,51		26 275,38	1 421 183,89
			Hôpital de Melun	575					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	31	19/11/99	54 356,00		9 286,47	63 642,47
			Quick Medical Service	91		113 337,92		17 146,99	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	Emam	930	23/11/99	941 969,56		22 028,88	963 998,44
AVIGNON	84000	42 cours Jean Jaurès	Armand Thierry Somat	440	07/12/99	419 234,80		25 958,93	445 193,73
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese	52	15/12/99	149 247,59		21 355,14	170 602,73
			Catanese	39					
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lut - 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 Lut - 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	425	21/12/99	865 148,17		63 779,47	928 927,64
			Richonnier	337					
			Ready Cash	390					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalandis	Magic Loisir	200	21/12/99	909 510,84		67 049,92	976 560,76
			Chausseur Fallay	495					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Chausseur Fallay	427					
SAINT ETIENNE	42100	rue Marc Charras - Bâtiment B	Maxi Zoo France	1 215	21/12/99	843 957,76		62 796,60	906 754,36
			Libre	465	21/12/99	914 999,00		67 454,51	982 453,51
			Holding Groupe Satoriz	300					
			Abouhou	750					
BARENTIN	76360	Lot. du Mesnil Roux - bd de Normandie	Chaussures Groupe André	500	21/12/99	898 991,85		66 274,45	965 266,30
			Zeeman TextielSupers	300					
			Calcéo	404					
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Casa France	650	21/12/99	762 245,09		56 193,36	818 438,45
			Chaussea	600					
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	150	23/12/99	182 938,82		1 259,23	184 198,05
			Casino France	350		335 387,84		2 308,08	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	GDL 888	110	26/01/00	167 693,92		11 137,10	178 831,02
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	Lhomond Stéphane	328	09/02/00	381 122,54		28 745,37	409 867,91
			Thetys	118					
PONTAULT COMBAULT	77340	Lot Cial du Petit Noyer/ 9016 route de Monthéty	Valverde	700	23/02/00	343 010,29		32 769,06	375 779,35
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	80000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Pomafi Crozatier	576	03/03/00	769 747,13		71 513,87	841 261,00
			MV2J	200					
			Sodim Cuisine Plus	594					
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
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	279,5	27/03/00	544 586,66		73 229,29	617 815,95

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	Pacifix pêche	850	26/05/00	990 918,61		112 851,99	1 103 770,60
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Libre	370	30/06/00	1 158 612,53		115 123,21	1 273 735,74
			libre	769					
			Giga Service	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	av. du Général de Gaulle / 2-4 rue de la Renaissance	Altair Engineering France	495	11/07/00	594 551,17		36 918,88	631 470,05
			Altair Engineering France	46					
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpellier	450	13/07/00	891 826,75		82 270,78	974 097,53
			Montpellier textile	350					
VILLEJUST	91140	Zone de Courtaboeuf	Speedy	500					
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Phoenix IT Services France	774	27/07/00	807 979,79	69 990,00	54 944,22	932 914,01
			La Voix du Client	326	31/07/00	1 082 388,02		65 029,10	1 147 417,12
			MCS International	260					
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 Pont de Sévres	502					
			Arc Informatique	583					
			FidBack	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					
			Libre	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 Courberlin	Mini Marché	1 142	19/12/00	649 432,81		38 933,99	688 366,80
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers	O2I INGENIERIE	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	908 938,05		55 439,06	964 377,11
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
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dévès de la Condamine	D2D	1 100	23/03/01	541 194,01		61 034,78	602 228,79

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dêvès de la Condamine	Bioshop	750	23/03/01	419 234,80		47 386,96	466 621,76
			Planet Indigo	350					
MONTROUGE	92120	rue Gabriel Péri	Askell Concord	254	28/03/01	586 402,94	50 430,00	68 748,99	705 581,93
			Progerap	346					
			Entrée et sanitaires	53					
			D2D	949	29/03/01	415 576,02		37 839,99	453 416,01
ARLES	13200	Lotissement de l'Aurélienne	Benillouche	116	05/04/01	187 512,29		24 204,70	211 716,99
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Cdds Optique	85	11/04/01	381 122,54		50 058,05	431 180,59
BONDY	93140	62 boulevard du Montparnasse	Pole Emploi	104	11/04/01	114 336,76		5 673,62	120 010,38
PARIS	75002	14-18 rue Auguste Polissard	Sorekal	40	20/04/01	243 918,43		31 184,92	275 103,35
PARIS	75015	17/19 boulevard Montmartre	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	270	15/06/01	1 311 061,55		110 253,63	1 421 315,18
			Libre	280					
			Armée de Terre	228					
			Libre	70					
			Mutuelle Générale	320					
			Egis Aménagement	263					
			Café du marché	83	15/06/01	37 851,66		4 348,43	42 200,09
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Café du marché	243	15/06/01	110 818,71		12 730,99	123 549,70
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Libre	25	15/06/01	11 401,10		1 309,77	12 710,87
			Cuisines & Co	582	20/06/01	495 459,31		33 404,97	528 864,28
			BMSO	1 800	30/06/01	533 571,56		47 867,90	581 439,46
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	Nord France distribution	500	02/07/01	731 755,28		73 968,78	805 724,06
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Calcéo	500					
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	Eurydice Partners	169	24/07/01	762 245,09		76 470,01	838 715,10
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Angst & Pfister	633				75 188,56	765 782,61
			Europe Transaction	600	26/07/01	690 594,05			
			Mondial Pêche	600					
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	629	09/08/01	3 353 878,38	575 520,00	303 221,10	4 232 619,48
			UTE	2 478					
			Ile de France Bureautique	1 144					
			Libre	96					
NICE	06000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Interlines	657					
			Picard Surgelés	167	07/09/01	433 606,17		7 195,08	440 801,25
			Laetitia 2B	120	13/09/01	187 207,39		16 059,59	203 266,98
			Rhone Lingerie	600	19/09/01	487 836,86		50 460,62	538 297,48
			Norma	759	04/10/01	636 474,65		42 067,35	678 542,00
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Mottes	Au Palais des Pyrénées	594	04/10/01	446 675,62		27 285,87	473 961,49
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/01	365 877,64		15 932,46	381 810,10

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FLERS EN ESCRIBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Nouvelle des Magasins ED	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 Génopôle	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
			Soleil d'or	104					
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	Chaussea	1 174	17/12/01	1 048 848,46		52 845,97	1 101 694,43
BOUSSY SAINT ANTOINE	91800	C.C du Val d'Yerres II	Sharp vision	404	19/12/01	564 061,36		62 036,99	626 098,35
			La Romainville	190					
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/01	335 387,84		41 736,52	377 124,36
VENCE	06140	place du Grand Jardin	Sodesup 2	677	20/12/01	747 000,18	13 117,50	68 663,24	828 780,92
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Leader Price	990	26/12/01	564 061,36		61 182,72	625 244,08
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Caubet	94	27/12/01	217 239,85		28 656,21	245 896,06
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	Dédé	76	27/12/01	144 826,57		18 862,47	163 689,04
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrille	Hygèna Cuisines	620	15/01/02	373 500,09		22 583,58	396 083,67
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Le 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					
			Libre	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	Lauga	410	24/06/02	518 326,66		37 400,64	555 727,30

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat 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	Libre	66	27/08/02	72 369,00		4 814,33	77 183,33
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Chambre des Métiers	109	27/08/02	122 000,00		8 110,82	130 110,82
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 Maginot	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 Métairie	Kiloutou	400	16/10/02	534 000,00		14 294,24	548 294,24
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Vétir	2 200	06/11/02	1 784 076,00		137 669,07	1 921 745,07
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Ets Couturier	1 680	06/11/02	1 246 454,00		96 183,21	1 342 637,21
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/02	1 726 028,00		294 770,13	2 020 798,13
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	OGF	135	06/12/02	113 575,00		8 965,41	122 540,41
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Entraide et Aides Associations	1 250	11/12/02	629 948,52		42 968,88	672 915,40
VILLABE	91100	avenue des Courtes Epluches	Macucina	580	11/12/02	959 000,00		82 155,07	1 041 155,07
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Libre	590					
			Le verger St Maurice	65	13/12/02	548 121,13		33 961,85	582 082,98
			BNP PARIBAS	71					
			Pharmacie de la Gare de l'Est	81					
			Virgin Beauté	56					
			Mondia Pêche	1 096	24/12/02	525 000,00		41 559,32	566 559,32
SAINT PARRIS AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	Partner marques Diffusion	601	24/12/02	260 000,00		20 005,52	280 005,52
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Moines	Crédit Mutuel	232	24/12/02	2 245 000,00		175 118,46	2 420 118,46
CERGY PONTOISE	95000	rue des Galeries	La Brulerie B.B.A.	69					
			Mijomo	71					
			Mme Neret Joelle	55					
			Top Bagages	69					
			S.S.A.	78					
			Sacramento Diffusion	29					
			VD Création	636	31/01/03	1 016 165,80			1 016 165,80
			Sport International Distribution	530					
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Mondial Moquette	834	14/02/03	726 828,70		-1 268,02	725 560,68
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	Mondial Moquette	743	14/02/03	1 639 711,10		-2 741,20	1 636 969,90
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	Vétir	766					
			Mondial Moquette	1 091	14/02/03	1 066 052,40		-1 813,33	1 064 239,07
	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/03	1 598 817,70		-2 680,66	1 596 137,04
	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/03	99 092,00		15 322,19	114 414,19

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT BRICE SOUS FORET PARIS PARIS VILLEJUST	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/03	1 475 955,70			1 475 955,70
	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	Groupe André	734	06/03/03	1 295 816,60		110 984,79	1 406 801,39
	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrians de Paris	412	07/03/03	1 425 133,00		141 176,09	1 566 309,09
	91140	avenue de l'Océanie	Soidet& Sausseureau Elony As de Coupe Ti T'air D'armor AFLO Avenue Sushi Baratte Miniprix BNP Agence immobilière ImmoVac ABC Games international Frank Provost ED La Halle aux Chaussures	92 114 74 127 89 140 1 900 670 318 154 182 98 489 412	25/04/03	1 200 000,00		44 596,98	1 244 596,98
ROUEN COIGNIERES PARIS	76100	51 avenue de Caen			30/04/03	625 000,00		56 663,57	681 663,57
	78310	rue des Frères Lumière			21/05/03	610 467,00		39 143,66	649 610,66
	75015	33 et 37 avenue Lowendal			21/05/03	1 220 000,00		75 105,90	1 295 105,90
	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc			21/05/03	480 000,00		53 321,73	533 321,73
ANTONY PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière			12/06/03	2 800 000,00		247 511,43	3 047 511,43
VILLEJUIF LOGNES	94800	40/42 boulevard Maxime Gorki			13/06/03	647 908,32		84 261,47	732 169,79
	77185	8/10 rue des Campanules			13/06/03	2 747 716,00		206 062,62	2 953 778,62
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné			07/07/03	1 415 000,00		106 705,96	1 521 705,96
MONDEVILLE PARIS PARIS	14120	route de Paris			07/07/03	475 367,00		79 588,58	554 955,58
	75019	141 avenue Jean Jaurès	Flochidée	85	25/07/03	70 126,55		7 229,33	77 355,88
	75016	167 rue de la Pompe	Gallerie Dauphine	29	25/07/03	250 016,38		25 751,06	275 767,44
			Di Romano	39					
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne	208	25/07/03	526 040,57		54 191,77	580 232,34
			Maataoui	62					
	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	5 771	29/07/03	3 417 120,00		59 312,50	3 476 432,50
	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					
			Toys'R' Us	4 860	29/08/03	4 899 864,49		317 664,29	5 217 528,78
			EDF	1 235	15/09/03	4 725 000,75		275 491,01	5 000 491,76
SORGUES EVRY	84700	zone Commerciale Ste Anne							
	91000	28-34 cours Blaise Pascal							
			Trésorerie Générale	398					
			APEC	400					
			DDCCRF	627					
			Le Logement Français	831					
			Libre	301					
			Bioquanta	418					
			Libre	627					
			Amphia	400					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre	216					
			Libre	621					
			ANPA	227					
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco	972	06/10/03	411 575,57	40 842,91	25 217,22	477 635,70
DAMMARIE-LES-LYS	77190	311 rue Ampère	Amato Sib	93					
DAMMARIE-LES-LYS	77190	273 rue Ampère	Jardin Loisirs	990	06/10/03	425 900,11	53 252,43	26 852,80	506 005,34
PARIS SAINT LO	75017 50000	47-49 boulevard Bessières 155-157 rue Etienne Lenoir	Okadis	495	06/10/03	464 024,32	39 569,17	28 071,91	531 665,40
			Actuel Concept	495					
			NDBM1	637	08/10/03	914 000,00		101 498,58	1 015 498,58
			Saint Lô Lingerie	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					
AUXERRE	89000	7 place Robillard	Libre	144	24/10/03	170 000,00		10 585,95	180 585,95
PARIS	75017	26 avenue de la Grande Armée	Peugeot Motorcycle	263	29/10/03	1 350 000,00		117 644,31	1 467 644,31
			Scooter Grande Armée	91					
			Torcello	37					
PIERREFITTE	93380	4 rue Eugène Varlin	Libre	1 540	28/11/03	1 580 000,00		90 556,89	1 670 556,89
VELIZY BOBIGNY SAINT DENIS	78140	26 avenue de l'Europe 7-11 rue Eric Satie 34-36 boulevard Jules Guesde	M.M.B	575					
			Steria	2 237	09/12/03	3 200 000,00		307 329,59	3 507 329,59
			Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/03	6 136 000,00			6 136 000,00
			Banque Populaire	342	17/12/03	2 741 093,10			2 741 093,10
			OPAC Communautaire	1 877					
BARENTIN	76360	Le Mesnil Roux	Orange France	18					
			PoltroneSofa	783	19/12/03	550 000,00		62 609,11	612 609,11
			Dudonne Sylvie	305					
			Menmetal	330	19/12/03	458 000,00		28 330,59	486 330,59
AULNAY SOUS BOIS	93600	La Fosse à la Barbière	Picard Surgelés	600					
AUBAGNES MARSEILLE	13400 13000	240 chemin des Bonnes Nouvelles 4 à 22 rue Léon Paulet	Kiloutou	823	22/12/03	750 000,00		44 449,94	794 449,94
			Semaphores Corporate	610	30/01/04	6 720 000,00	564 398,35	404 009,76	7 688 408,11
			Libre	41,60					
			Téléassurance	548,80					
			Direction Générale des Douanes	247,20					
			Ville de Marseille	852,00					
			Ville de Marseille	625,60					
			Ville de Marseille	192,00					
			Ministère de la Justice	328,00					
			Ville de Marseille	1 199,20					
			Ville de Marseille	461,60					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	92,00					
			S.I.2.A	44,00					
			Libre	44,00					
			O2 Développement	44,00					
			S.C.E.T	298,40					
			Association Chevalier Bridge	223,20					
			M et M la Boutique de Retouches	32,80					
			NS Associés	45,60					
			Information	122,40					
			Banque Populaire	273,60					
			Watchdata Technologie PTE	89,60					
			Onet Sécurité	139,20					
			Libre	90,40					
			D.N.R.E.D.	651,20					
			Libre	62,40					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	MCVF Corporation	1 039	04/02/04	1 205 000,00		86 882,97	1 291 882,97
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	LF Ezanville	800	04/02/04	785 000,00		58 495,37	843 495,37
LE CREUZOT	71200	rue Marceau - rue de Chanzy	Leader Creuzot	2 124	16/02/04	980 000,00		58 246,76	1 038 246,76
CHATELLERAULT	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					
COMPIEGNE	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					
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/04	725 000,00		80 143,00	805 143,00
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7 464	09/04/04	6 250 000,00		332 399,34	6 582 399,34
SCHILTIGHEIM	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
METZ	57000	150 avenue André Malraux	France Télécom	6 828	09/04/04	4 850 000,00		293 405,82	5 143 405,82
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/04	5 043 000,00	39 401,00	296 904,16	5 379 305,16
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	ANPE	1 132	06/05/04	1 300 000,00		76 821,89	1 376 821,89
ruell MALMAISON	92500	34 avenue Paul Doumer	Libre	750	25/05/04	1 025 000,00		113 249,08	1 138 249,08
GARGES LES GONESSE	95140	12 bis avenue de Stanlingrad	Festin du Dragon	700	10/06/04	890 000,00		90 810,01	980 810,01
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	France Meuble	500					
			Trois Suisses France	487	24/06/04	585 000,00		35 772,33	620 772,33
			Conseil Général de Haute Garonne	198					
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubiran	Métaphora	150	24/06/04	736 886,82		76 335,79	813 222,61
TOULON	83000	Carré Vauban	Kiabi	1 494	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
NANTES	44000	23 rue des Châlatres	Libre	1 221	15/07/04	306 000,00		29 064,24	335 064,24
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Chemont Distribution	1 482	15/07/04	240 000,00		22 795,32	262 795,32
			Machevert Intermarché	1 660	15/07/04	240 000,00		5 490,99	19 211,41
VANNES	56000	rue Henri Dunant & Robert Schumann	Machevert Intermarché		28/02/06	13 720,42		83 993,93	968 333,93
ANGLÉT	64600	rue de Numa	CSF	1 190	15/07/04	884 340,00		79 926,27	921 426,27
			Gironde Tissus	1 216	15/07/04	841 500,00			

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ARGENTAN SAINT-BRIEUC	61200	route de Falaise / rue Maurice Ravel	Libre	1 020	15/07/04	510 000,00		48 440,05	558 440,05
	22000	Centre Cial Les Villages	Village Coiffure	81	15/07/04	571 200,00		54 402,31	625 602,31
			Auvray Ladevese	147					
			Hyperralliye	81					
			Hyperralliye	56					
			Libre	80					
PARIS			Libre	55					
	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés	265	27/07/04	1 386 000,00		115 434,86	1 501 434,86
			CE2J	228					
EVRY			M. Candalot	102					
	91026	307 square des Champs-Élysées	Alticom	64	11/08/04	122 000,00		9 132,81	131 132,81
PARIS			Chambre des Métiers	40					
	75008	10 rue de la Pépinière	Coupons de Saint Pierre	407	20/08/04	2 250 000,00		131 570,10	2 381 570,10
PARIS			Office Dépôt	787					
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	131	20/08/04	1 378 000,00		80 571,51	1 458 571,51
PARIS			Hermine de Pashmina distribution	54					
			MatMut Assurances	131					
	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/04	1 900 000,00		111 123,67	2 011 123,67
MACON	71000	41 & 41 bis rue de Lyon	Marimar	2 659	06/09/04	695 000,00		68 036,59	763 036,59
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chassure	350	07/09/04	580 000,00		38 939,05	618 939,05
TOULOUSE			Libre	549	08/09/04	1 170 000,00		86 659,55	1 256 659,55
			V&B	487					
			ITE Conseils	93					
	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau	360	20/09/04	1 250 000,00	20 846,50	124 990,41	1 395 836,91
PARIS			DPIC	750					
			Euridep	530					
			Moto World	500					
			Libre	560					
			Top Cash	490					
	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/04	550 000,00		55 226,30	605 226,30
	75007	30 rue de Grenelle	GL3 Shopping (prêt à porter)	59	20/10/04	200 000,00		22 034,67	222 034,67
	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V.	70	20/10/04	500 000,00		50 320,94	550 320,94
PARIS			Garage	104					
			G.B. Immobilier	23					
			Général Country Shop	39					
	75016	94 rue Raynourd	Kennedy Pressing	56	20/10/04	200 000,00		20 128,31	220 128,31
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer	307	20/10/04	800 000,00		80 513,22	880 513,22
QUETIGNY	21800	19 rue des Chaulands	G Neuf	1 232	03/11/04	920 000,00			
PARIS	75018	131 rue Ordener	Camaieu International	208	04/11/04	982 523,00	15 500,00	71 087,36	1 069 110,36
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Imosis Immobilier	45	04/11/04	230 026,00		18 948,09	248 974,09
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	Nouvelles Frontières	82	04/11/04	833 335,00		66 764,49	900 099,49

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	Nouvelles Frontières	90	04/11/04	349 567,00		31 697,33	381 264,33
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Nouvelles Frontières	70	04/11/04	287 141,00		23 547,16	310 688,16
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Nouvelles Frontières	154	04/11/04	449 440,00		36 609,84	486 049,84
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Benha	187	04/11/04	436 955,00		35 616,01	472 571,01
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbïn Haguenauer	Nouvelles Frontières	143	04/11/04	149 816,00		12 491,22	162 307,22
PERPIGNAN	66000	40 boulevard Georges Clémenceau	Nouvelles Frontières	114	04/11/04	224 720,00		18 621,08	243 341,08
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70172 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/04	174 781,00		14 500,78	189 281,78
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Avi Tour	128	04/11/04	124 845,00		10 482,53	135 327,53
LIMOGES	87000	17 rue Ferrerie	Nouvelles Frontières	260	04/11/04	295 881,00		24 250,36	320 131,36
RENNES	35000	10 quai Emile Zola	Nouvelles Frontières	113	04/11/04	224 720,00		18 521,07	243 241,07
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	298 878,00		24 789,59	323 667,59
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	Nouvelles Frontières	84	30/11/04	673 410,00		52 636,93	726 046,93
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Nouvelles Frontières	200	30/11/04	555 556,00		43 721,01	599 277,01
MONTRouGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Nouvelles Frontières	115	30/11/04	411 990,00		30 354,38	442 344,38
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Nouvelles Frontières	40					
CERGY PONTOISE	95300	3 rue du Marché Neuf	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	233 460,00		19 136,57	252 596,57
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Nouvelles Frontières	124	30/11/04	449 440,00		35 720,63	485 160,63
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Nouvelles Frontières	109	30/11/04	399 502,00		31 756,39	431 258,39
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	Nouvelles Frontières	127	30/11/04	115 356,00		10 580,86	125 936,86
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Nouvelles Frontières	81	30/11/04	399 502,00	7 239,74	32 033,66	438 775,40
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Nouvelles Frontières	257	30/11/04	277 156,00		22 616,62	299 772,62
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Nouvelles Frontières	83	30/11/04	149 816,00		13 086,29	162 902,29
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Nouvelles Frontières	76	30/11/04	288 390,00		23 881,61	312 271,61
MONTEPELLIER	34000	4 rue Jeanne d'Arc	Nouvelles Frontières	228	30/11/04	561 800,00		44 329,45	606 129,45
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Fédération Française de Football	264	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Nouvelles Frontières	150	30/11/04	337 081,00		27 828,39	364 909,39
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	Hadest	184	30/11/04	811 491,00		63 263,44	874 754,44
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	Nouvelles Frontières	128	30/11/04	224 720,00		18 884,84	243 604,84
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Nouvelles Frontières	119	30/11/04	399 502,00		32 156,01	431 658,01
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Charmel	111	30/11/04	399 502,00		31 619,72	431 121,72
AIX EN PROVENCE	13090	30 rue Henri Bessemer	Point Salon	720	02/12/04	548 816,46		60 415,49	609 231,95
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JNW Distribution	3 319	07/12/04	2 211 391,00		129 462,02	2 340 853,02
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	JFL Distribution	3 441	07/12/04	2 660 156,00		155 734,11	2 815 890,11
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moirierie	Genedis	4 847	07/12/04	3 192 026,00		186 870,27	3 378 896,27
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 351	07/12/04	2 046 974,00		119 834,72	2 166 808,72
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Contal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 383	07/12/04	1 997 274,00		116 925,14	2 114 199,14
NEVERS	58000	34 boulevard du Grand Pré	Babou	3 387	07/12/04	2 092 179,00		122 483,11	2 214 662,11
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Kidecor	1 700	16/12/04	1 000 000,00		102 750,00	1 102 750,00
			Electromenager Discount Autnois	425	16/12/04	1 000 000,00		96 847,22	1 096 847,22
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Casino	595					
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la Côte d'Amour	Le jardin de Pekin	2 203	17/02/05	2 159 000,00		127 269,35	2 286 269,35
				809	24/02/05	564 000,00		49 682,98	613 682,98

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	Neuilly Distribution	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
			Bagour Zeyad	274					
			Al Mansour	100					
			Carthage	66					
			Picard Surgelés	347	15/06/05	457 346,99		10 800,00	468 146,99
			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					
			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
THIONVILLE	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					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	6 rue Maubanc	Maubanc	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	212 624,36	196 975,32	4 009 599,68
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/05	2 800 000,00		163 805,96	2 963 805,96
MONTLUCON	03103	rue de la Gaité	GMF Assurances	278	16/09/05	160 000,00		10 232,06	170 232,06
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre	212	16/09/05	450 000,00	42 501,06	28 777,84	521 278,90
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Département de la Drome	230					
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/05	245 000,00		15 667,95	260 667,95
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	GMF Assurances	114	16/09/05	117 000,00		7 481,95	124 481,95
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
			Barbara	333	30/09/05				
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	430	12/12/05	1 400 000,00		75 399,08	1 475 399,08
			Davenzo	235					
			Motorev	356					
ACHICOURT	62217	Zac de la Tourelle	Thémis	3 215	20/12/05	3 331 712,50		94 200,37	3 425 912,87
			Libre	2 300					
			Libre	1 200					
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 Jardineries	1 546	23/02/06	5 200 000,00	131 451,00	304 583,15	5 636 034,15
			La compagnie Bio & Nature	1 532	23/02/06				
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	146	22/03/06	2 200 000,00		280 850,00	2 480 850,00
			Rok	112					
			Cosmeticary	77					
			Rok	165					
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire	375	31/03/06	1 565 000,00		155 381,78	1 720 381,78
			1812	52					
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	Alica 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 SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion	800	20/09/06	2 438 796,82		57 346,03	2 496 142,85
			Compagnie Euopéenne de la Chaussure	650					
			Vétir	710					
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	324	10/10/06	455 011,66	101 160,72	26 729,00	582 901,38
			Pages Vedrenne	67	10/10/06	93 671,85	20 825,64	5 502,62	120 000,11
			Jilian Vêtements	176	10/10/06	247 590,41	55 045,67	14 544,34	317 180,42
			Libre	120	10/10/06	168 600,89	37 484,29	9 904,21	215 989,39
			Libre	25	10/10/06	35 125,19	7 809,23	2 063,38	44 997,79
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl	1 403	10/10/06	6 100 000,00		351 453,23	6 451 453,23
			Mim	303					
			Beryl	925	10/10/06	8 450 000,00	16 800,00	495 044,72	8 961 844,72
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl	1 373					
			Etam	99					
			Beryl	1 688	10/10/06	2 800 000,00		169 350,10	2 969 350,10
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Etam	182					
			Armand Thierry	187					
			MIM	238					
			B'Coif	136					
			SRPNE	2 200	10/10/06	2 200 000,00	201 236,63	129 249,71	2 530 486,34
HOUEMONT	54180	1 allée des Peupliers 1-4 allée des Prunus	Geodis	3 448					
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Beryl	153	10/10/06	223 684,21		13 184,41	236 868,62
			Libre	80		116 959,06		6 893,81	123 852,87
			Libre	109		159 356,73		9 392,81	168 749,54
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc 31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Beryl	429	10/10/06	700 000,00		41 323,81	741 323,81
			Lune Optic	180					
			Beryl	771	10/10/06	600 000,00		34 490,95	634 490,95
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	551	10/10/06	1 450 000,00	11 590,00	85 399,80	1 546 989,80
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Beryl	692	10/10/06	920 000,00		54 090,99	974 090,99
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Beryl	290	10/10/06	1 300 000,00		76 353,71	1 376 353,71
CERGY	95000	C.C Les Trois Fontaines	Etam	235	10/10/06	660 000,00		39 036,99	699 036,99
LYON	69006	8 Grande rue de la Croix Rousse	Libre	38					
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	28 736,58	83 539,81	1 167 156,04
			Bréaut Sammut Croon	131		375 514,22	10 229,60		385 743,82
			Foumel	111		318 183,81	8 667,83	19 343,69	346 195,32
			Grillault - Nobleurs - Gérard	111		318 183,81	8 667,83	19 343,69	346 195,32
			Libre	193		553 238,51	15 071,09	33 633,62	601 943,22
SEDAN	82000	11 place d'Armes	Passerfort	125	10/10/06	115 000,00		6 949,81	121 949,81

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	02100	120 - 122 rue de l'Isle	Beryl	437	10/10/06	283 000,00	42 956,29	16 708,21	342 664,50
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 Carnot 79 rue Eugène Pottier	Beryl	329	10/10/06	237 178,17	18 210,88	19 697,70	275 086,74
			Cucum	30		21 627,19	1 660,57		23 287,75
			Benoit	139		100 205,97	7 693,96		107 899,93
			Libre	176		126 879,51	9 741,99	7 739,64	144 361,14
			Perraut	125		90 113,29	6 919,03	6 908,44	103 940,75
			Burcez Carole	112		80 741,50	6 199,45	4 802,54	91 743,49
			Libre	60		43 254,38	3 321,13	2 844,12	49 419,63
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
			J2L2F	304					
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl	251	10/10/06	206 976,44	34 306,24	14 110,19	255 392,87
			Libre	90		74 214,66	12 301,04	4 581,35	91 097,05
			Bahri / Pierre / Lutz	97		79 986,91	13 257,79	5 809,21	99 053,91
			Wetzel	106		87 408,38	14 487,89	4 774,72	106 670,99
			Libre	114		94 005,24	15 581,32	5 047,27	114 633,82
			Brandt Catherine	106		87 408,38	14 487,89	3 860,28	105 756,55
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
			Libre	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					
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	36 074,46	44 751,23	767 481,10
			Philippe	92		233 108,11	12 246,68	14 286,77	259 641,56
			Mack	44		111 486,49	5 857,11		117 343,59
			Ney/Zimmzemann	93		235 641,89	12 379,80	14 442,06	262 463,75
			Dumas Emmanuel	92		233 108,11	12 246,68	14 286,77	259 641,56
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Hyper Cuisines	600	11/12/06	1 150 000,00		127 485,12	1 277 485,12
			Loretti	600					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHATELLERAULT CHARMES	86100	ZAC de l'Herse	Cuisinella	354	11/12/06	264 475,00	4 500,00	16 742,67	285 717,67
	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	02100	rue Georges Pompidou	Bapt Distri Leader Price	200 1 327	22/12/06	2 535 000,00		90 932,48	2 625 932,48
			Compagnie Euopéenne de la Chaussure	630					
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Café Le Celtique SBH	104 101	28/12/06	768 000,00		47 935,74	815 935,74
	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 Bertheaux Dumas	Import Distribution Bois et Patine	29 55	28/12/06	589 000,00		38 093,49	627 093,49
			Food Online Services	71					
SEVRES	92310	15 - 21 route de Gallardon	Lusidistr B'K	379 93	28/12/06	769 000,00		47 472,54	816 472,54
	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 PARIS	92130	30 - 32 rue Diderot	Manpower	72	28/12/06	210 000,00		13 774,16	223 774,16
	75017	3 rue Messonnier	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
	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
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Ache Jean Jumelle Ezzi Teddy Caracho	120 37 60 88 109	28/12/06	1 228 000,00		75 360,70	1 303 360,70
	75008	7 bis rue Monceau	CIC Do Ré Mince Daniel Maizil Priam	355 60 151 44	28/12/06	2 156 000,00		134 783,61	2 290 783,61
PARIS	75017	54 rue de Prony							
PARIS	75017	80 rue de Prony							

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²*	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Parinor	312	28/12/06	2 189 000,00		136 871,91	2 325 871,91
			Nicolas	146					
			L'envie	121					
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Parinor	206	28/12/06	2 536 000,00		154 079,71	2 690 079,71
			P. Aspect	121					
			Eric Bompard	88					
			Audissimo	112					
PARIS	75009	34 rue Pierre Sépard	Stylancien	56	28/12/06	523 000,00		32 722,37	555 722,37
			Gan Assurances	48					
			Smart	47					
			Baugin	75	28/12/06	2 125 000,00		129 295,66	2 254 295,66
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	D3A Création	178					
			Libre	75	28/12/06	300 000,00		19 331,49	319 331,49
			Martinez Didier	35					
			Hekayem Fleurs	276	28/12/06	5 467 000,00		333 390,40	5 800 390,40
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	T&C Retail	62					
			BNP	132					
			Laurence Tavernier Nouvelle	33	28/12/06	1 280 000,00		78 521,91	1 358 521,91
			Di Castri	83					
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Anne Lamort	39					
			Delcros	63					
			Cosmos Aliquante	76					
			Blanch'nett	35					
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	French Art	21					
			Satouri M.	82	28/12/06	599 000,00		37 958,50	636 958,50
			Petard M.	55					
			Periples	47					
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
			Kids Chatterault	378	15/03/07	262 985,00	9 000,00	20 366,58	292 351,58
			Libre	1 600	27/03/07	1 890 000,00		171 341,56	2 061 341,56
			Multilots Caen	1 200	29/03/07	5 260 000,00		415 545,45	5 675 545,45
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Tendance Deco Astuce Deco	705					
			Pichemin - Cash Converters	705					
			La Halle	1 063					
			Libre	100					
VARENNES VAUZELLES	58000	rue Henri Bouquillard	Compagnie Euopéenne de la Chaussure	996					
			Norma	989	29/03/07	1 570 000,00		126 728,50	1 696 728,50
			Libre	58					
			Okaidi	404	29/03/07	840 000,00		68 786,49	908 786,49
ORANGE	84100	1 place de La République	P.M 80	334	29/03/07	480 000,00		40 104,47	520 104,47
			Desmazières	578	30/03/07	610 000,00		48 691,61	658 691,61
			Picard Surgelés	240	13/04/07	500 000,00		12 000,00	512 000,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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 BESANCON	78210 25000	57 rue Gabriel Peri 1 rue Tristan Bernard	La Compagnie Europeenne de la Chaussure	686					
			Picard Surgeles	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					
ORLEANS	45000 94350	11rue Claude Lewy ZAC des Portes de Villiers	BMP Go	386					
			Burostoc	653	14/06/07	685 000,00		84 351,38	769 351,38
			Literie 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 Méters	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 75001	36 Grande rue 36 rue de Richelieu	Hans Anders	145	18/07/07	640 000,00		69 113,57	709 113,57
			Matsuri	77	27/07/07	989 218,00			989 218,00
PARIS	75002 75004	28 rue Poissonnière 88 rue Saint Antoine	Marphil	96					
			Seven D	58,36	27/07/07	313 456,00			313 456,00
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/07	1 238 571,00			1 238 571,00
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	La Petite Alice	123	27/07/07	778 757,00			778 757,00
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	Léo	63	27/07/07	414 228,00			414 228,00
PARIS	75007	20 rue Clerc	CCA	72	27/07/07	569 723,00			569 723,00
PARIS	75009	10 rue Manuel 81 rue Blanche	S.J.C Chocolats	19	27/07/07	417 458,00			417 458,00
			Paterie des GOBELINS	37					
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Multicolor	22	27/07/07	73 490,00			73 490,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	L'Etoile	20	27/07/07	185 927,00			185 927,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	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		0,00	229 947,06
PARIS	75009	69 rue de Provence	Ménard/Fourcade	66	27/07/07	212 326,10			212 326,10
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Hazout	85	27/07/07	274 031,85			274 031,85
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Hotel Britania	898	27/07/07	3 189 500,00			3 189 500,00
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	Asie St Lazare	231					
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Astara Conseil	31	27/07/07	312 701,00			312 701,00
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Astara Editions	31					
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Sinoroyal	267	27/07/07	1 430 899,00			1 430 899,00
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Flit Foot	209	27/07/07	1 030 189,00			1 030 189,00
PARIS	75010	4 rue de Paradis	KFC	272	27/07/07	1 257 511,78			1 257 511,78
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Libre	53	27/07/07	207 733,86			207 733,86
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Perles des Iles	118	27/07/07	459 343,05			459 343,05
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Libre	16	27/07/07	64 426,02			64 426,02
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Fougeray Antoine	25	27/07/07	98 572,98			98 572,98
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Zachira	58	27/07/07	225 784,09			225 784,09

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg	91	27/07/07	704 675,00			704 675,00
PARIS	75010	82 rue du Faubourg du Temple	Felix Fitoussi	119					
PARIS	75011	128 rue du Chemain Vert	Stampe	52	27/07/07	327 918,00			327 918,00
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Gestimmob	74	27/07/07	1 900 342,00			1 900 342,00
			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	46	27/07/07	1 235 774,00			1 235 774,00
			Tordjman	63	27/07/07				
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/07	850 856,00			850 856,00
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	MBS Média	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	Renecir	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
PARIS	75018	21 rue Lepic	Benaissa Fadela	15	27/07/07	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	Jian Jun	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
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Plaut Bruno	67	27/07/07	266 792,00			266 792,00
			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
			La Bosse des Marques	450					
			Libre	458					
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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HAZEBROUK QUIMPER	59190	52 rue du Général Leclerc	Hans anders	104	07/11/07	355 000,00		45 122,14	400 122,14
	29000	allée Pierre Louet	Libre	1 088	12/11/07	2 600 000,00		208 410,84	2 808 410,84
			Dimag	472					
			Le Goff Cycles	421					
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Agen sud coiffure	68	12/11/07	660 000,00		85 789,09	745 789,09
			Macif	104					
			Adecco	153					
SAINT EGREVE SAINT HERBLAIN	38120	5 rue Marcel Paul	Libre	1 070	06/12/07	1 300 000,00		157 468,82	1 457 468,82
	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique	2 338	10/12/07	4 300 000,00		160 175,95	4 460 175,95
			EGC Canalisations	1 082					
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	Libre	1 460	19/12/07	1 050 000,00		104 419,51	1 154 419,51
			Cuisines de la Grone	411					
			Serveis Catalunya Nord	310					
AMIENS SAINT QUENTIN	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/07	9 442 000,00		546 354,65	9 988 354,65
	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000,00		310 744,31	5 448 744,31
	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/07	959 099,92		79 942,68	1 039 042,60
GRENOBLE ORLEANS	38000	51-53 cours Jean Jaurès	Boursorama	209	21/12/07	568 989,86		47 996,11	616 985,97
	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Vion Immobilier	168	21/12/07	625 888,85		52 461,28	678 350,13
	66000	2 place de Catalogne	Boursorama	274	21/12/07	768 666,24		64 538,58	833 204,82
PERPIGNAN TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Boursorama	155	21/12/07	668 315,50		56 058,33	724 373,83
	06600	11 avenue Thiers	Société Générale	53	21/12/07	177 198,26		15 493,33	192 691,59
	75007	15 rue Jean Nicot	Société Générale	124	21/12/07	948 316,49		78 862,47	1 027 178,96
PARIS NEUILLY / SEINE	75014	53 rue Daguerre	Société Générale	107	21/12/07	910 383,78		75 799,89	986 183,67
	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/07	1 215 460,26		100 701,08	1 316 161,34
	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835,24		55 706,02	723 541,26
ENGHIEN LES BAINS METZ	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/07	789 845,59		64 457,36	854 302,95
	57000	15 rue de Haute Seille	Everstyle Concept	129	27/12/07	240 000,00		15 044,78	255 044,78
	02400	10 Grande rue	Yves Rocher	106	27/12/07	165 000,00		10 909,35	175 909,35
CHÂTEAU-THIERRY SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Sessad Les Hautes Roches	161	28/12/07	580 000,00		35 799,81	615 799,81
			Crédit Mutuel de Saint Malo	141					
ANDELAT BAIN DE BRETAGNE	15100	Zone Commerciale de Montplatin	VETIR	916	10/01/08	1 120 000,00		21 734,67	1 141 734,67
	35470	ZAI Château Gaillard	Mayapan	485	21/02/08	1 920 000,00		196 231,18	2 116 231,18
			EDB	795					
			Briac Duo's	628					
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	The phone house	90	25/03/08	2 146 845,99		147 309,72	2 294 155,71
			Mutualité de la vienne	172					
			Société Générale	93					
			Crédit Agricole	195					
SAINT EGREVE			Libre	105					
			Chato	218					
			Maillochon	217					
	38120	3 rue Marcel Paul	Hygiena Cuisines	362	16/05/08	554 000,00		54 371,31	608 371,31

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	105	30/05/08	950 000,00		59 073,41	1 009 073,41
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Perrial Distribution	962	04/06/08	515 000,00		75 086,56	590 086,56
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Toutou Bazar	486	13/06/08	640 000,00		69 898,75	709 898,75
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Mutant	262	01/07/08	8 527 500,00		765 765,92	9 293 265,92
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Soccam ABP	3 293 366	04/07/08	5 400 000,00		290 073,71	5 690 073,71
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Nantes Import Literie Confort Distribution Electro Cass GP Decors Boulevard Mobilier JSR	1 964 616 961 1 056 883 1 180 120	14/10/08	730 000,00		89 804,51	819 804,51
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	Deo Sport	2 418	23/10/08	2 297 943,09			2 297 943,09
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500,00		283 195,29	3 335 695,29
SARAN	45770	rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Eurequat	264	09/12/08	1 130 000,00		125 375,12	1 255 375,12
CONCARNEAU	29900	Zone d'activité Ecopark Kerilolet	Carcar	1 279	17/12/08	2 050 000,00		122 700,00	2 172 700,00
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Libre	625	13/02/09	859 003,65		40 000,00	899 003,65
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Delizius	195	17/06/09	2 125 000,00		130 359,33	2 255 359,33
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Sodissoisy	3 888	09/07/09	827 190,00			827 190,00
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Spar	594	09/07/09	224 800,00			224 800,00
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Distribution Casino	240	09/07/09	276 080,00			276 080,00
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino	115	09/07/09	321 840,00			321 840,00
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Distribution Casino	210	09/07/09	491 700,00			491 700,00
TOULON	83200	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Boucherie Deroche	161 63	09/07/09	144 000,00			144 000,00
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Distribution Casino	85	09/07/09	431 160,00			431 160,00
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Vauzelles Fleurs Lacour Francoise	238 52 36	09/07/09	1 413 950,00			1 413 950,00
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Leader Price Lavo'Jet	1 570 68	23/07/09	1 014 700,00		25 520,00	1 040 220,00
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Orchestra Cannaieu	467 247	30/09/09	6 700 000,00		421 150,00	7 121 150,00
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Truffaut	3 606	06/10/09	1 060 000,00		107 550,00	1 167 550,00
BORDEAUX	33000	57 cours Pasteur	Bodis	375	07/10/09	1 900 000,00		116 230,98	2 016 230,98
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Ville de Bordeaux Monoprix	1 222 3 682	03/11/09	7 290 000,00		446 125,67	7 736 125,67

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Christian Bernard Diffusion	684	13/11/09	3 900 000,00		346 000,00	4 246 000,00
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Jardinerie du Confluent	2 396	24/11/09	1 760 000,00		153 757,87	1 913 757,87
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pinkie	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	3 763	01/12/09	4 440 240,00			4 440 240,00
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino	4 298	01/12/09	3 882 841,00			3 882 841,00
RIANTEC	56670	route de Kerdurand	Casino Carburants	947					
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Distribution Casino	1 148	01/12/09	539 920,00			539 920,00
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Lapeyre	4 064	22/12/09	3 442 000,00		178 864,53	3 620 864,53
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	4 150	01/02/10	4 011 511,00		284 512,21	4 296 023,21
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	7 670	01/02/10	9 445 031,00		567 719,57	10 012 750,57
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	3 800	01/02/10	8 449 045,00		592 754,85	9 041 799,85
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	474	15/04/10	2 950 000,00		243 836,31	3 193 836,31
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric	1 020	11/06/10	7 150 000,00		512 783,53	7 662 783,53
			RFF	164	12/07/10	10 620 000,00		666 220,00	11 286 220,00
			RFF	119					
			RFF	353					
			FNAC	2 562					
			ATIS REAL	142					
			Devred	212					
			Merillac	125					
			Jeff de Bruges	109					
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye	3 694	20/07/10	4 700 000,00		391 045,87	5 091 045,87
			Jardins de Gally	512					
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/10	3 410 000,00		285 405,83	3 695 405,83
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/10	4 500 000,00		365 565,31	4 865 565,31
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/10	3 500 000,00		284 241,69	3 784 241,69
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Marc Orian	55	30/07/10	1 150 000,00		116 670,00	1 266 670,00
			Jennifer	687					
			Le Crousty Addy	57					
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/10	715 000,00		34 152,65	749 152,65
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	ADJO	612	24/09/10	1 550 000,00		158 000,00	1 708 000,00
			Stéphane Boissnard	205					
			Ouest Voyage	209					
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interiors	137	30/09/10	800 000,00		71 500,00	871 500,00
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode	120	01/10/10	18 800 000,00		1 175 200,00	19 975 200,00
			CINQ SUR CINQ	144					
			PHOTOMATON	7					
			H&M	1 548					
			BERSHKA France Sarl	635					
			GRAFITI	453					
		3 rue de Bordeaux	SCM BORDEAUX	81					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURS (suite)	37000	3 rue de Bordeaux	Libre	92					
			Libre	81					
			Libre	94					
			M. et Mme BAILLEUL	70					
			M. et Mme GUERIN	86					
			Melle FERRAND	38					
			PALHETA	94					
			Libre	118					
			Libre	106					
			Libre	38					
		14 place Jean Jaurès	Distribution Casino France	94					
			M. & Mme SORI	118					
			M. & Mme MONGE	110					
			Mme ARCA	38					
			M. LEGRAIN Mme BAUDOUIN	94					
			PLUMEL	94					
			Mme AUDEBERT	110					
			M. COLINEAU	38					
			Mme DOUALIN	93					
			M. & Mme SALAUN	118					
		16 place Jean Jaurès	M. & Mme GUSSE	126					
			Libre	79					
			Libre	79					
			M. GATESOUPÉ	55					
			M. & Mme PRADIER	96					
			Mme VIGIER	79					
			Libre	55					
			Libre	96					
			M. & Mme ZENATI	79					
			Libre	55					
		10 rue Charles Gille	M. & Mme DALIBARD	96					
			Libre	30					
			Mme LESCHERT	50					
			Mme RAVEL	49					
			Libre	71					
			M. GATINEAU	85					
			Melle ZARAGOZA Julia	30					
			Libre	50					
			M. & Mme MARTIN	49					
			Libre	71					
			Libre	85					
			Libre	30					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURS (suite)	37000	10 rue Charles Gille	Melle GLEVAREC	50					
			Mme LEVY	49					
			Mme HUCK	71					
			MM. Mautret, Larquet, Boudier	85					
			Melle ZARAGOZA Laura	30					
			M. GEOFFROY	50					
			Melle MORET	49					
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	M. ARME	71					
			Mme MIRAILLES	85					
			Alto N.V	212	12/10/10	905 000,00		121 722,77	1 026 722,77
			Fitz Retail	93	12/10/10	1 030 000,00		128 806,02	1 158 806,02
			Bestseller	404	12/10/10	2 198 000,00		272 110,00	2 470 110,00
			Belsay	180					
			Alto N.V	105	12/10/10	579 000,00		83 404,67	662 404,67
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	R 95 TH American Clothing Associates	172	12/10/10	1 000 000,00		126 439,76	1 126 439,76
			Alto N.V	173	12/10/10	935 000,00		123 186,06	1 058 186,06
MONTWERPEN	2030	Abdijstraat 16	The phone house	157	13/10/10	492 100,00		73 752,40	565 852,40
			Point Soleil	48	21/10/10	353 151,00		25 006,27	378 157,27
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/10	1 008 313,00		65 317,91	1 073 630,91
			Tahiti	156	21/10/10	490 276,00		33 408,71	523 684,71
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Videlec	57	21/10/10	435 166,00		30 007,73	465 173,73
			LCL	1 064	21/10/10	1 568 169,00		100 027,85	1 668 196,85
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	Chez Momo	67	21/10/10	586 608,00		39 510,42	626 118,42
			Crasy	71					
			Banque Populaire	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	InterDiscount Internity	429	21/10/10	1 039 152,00		67 518,46	1 106 670,46
			Burton	459	21/10/10	1 408 193,00		90 025,01	1 498 218,01
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Thomas Cook	222					
			Nocibe	478	21/10/10	1 256 820,00		80 822,32	1 337 642,32
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Jilon	204	21/10/10	2 159 549,00		136 538,36	2 296 087,36
			Clin d'œil	145					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/10	743 915,00		49 013,21	792 928,21
			Nocibe	268	21/10/10	814 932,00		53 514,47	868 446,47
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	CINQ SUR CINQ	55	21/10/10	636 620,00		42 311,31	678 931,31
			Distribution réseau Boutiques	84					
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	GSM Couture	165	21/10/10	1 045 532,00		67 718,57	1 113 250,57
			Libre	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	Tahiti	58	21/10/10	417 156,00		29 007,41	446 163,41
			Libre	66					
			Libre	65					
			Libre	70					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	CLT	175	28/10/10	1 100 000,00		142 555,91	1 242 555,91

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Guess	297	28/10/10	2 350 000,00		269 100,61	2 619 100,61
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Image et Passion	185	03/11/10	841 000,00		134 035,20	975 035,20
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/10	557 408,00		36 411,80	593 819,80
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/10	743 212,00		48 015,74	791 227,74
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38-40 rue de la République	XMF	33	23/11/10	1 375 986,00		87 024,45	1 463 010,45
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4 826	03/12/10	9 670 000,00		601 425,00	10 271 425,00
PARIS	75017	86 rue des Dames	Cristal Zen IT	119	02/12/10	532 239,00		49 491,51	581 730,51
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régat Cadet	57	02/12/10	324 365,00		30 161,85	354 526,85
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Dokrak	53	02/12/10	488 054,00		45 382,86	533 436,86
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/10	799 363,00		74 330,67	873 693,67
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/10	355 496,00		33 056,64	388 552,64
PARIS	75016	48 bis rue de Belles Feuilles	Lafarge	144	02/12/10	1 065 483,00		99 076,47	1 164 559,47
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klientkoff	146	01/12/10	10 544 550,00		764 150,00	11 308 700,00
			Mim	272					
			Hardy	90					
			MDF Hom	174					
			Okaidi	225					
			NCC Jofrati	130					
			Marionnaud Lafayette	133					
			Style 69	63					
			Tribu	88					
			Des Orlères Pharmacie	131					
			France Télécom	80					
			Paloma	52					
			Pinel Pascal	119					
			Sopresso	79					
			Europe Services	52					
			Crédit Mutuel	22					
			Libre	50					
			Henon Restauration	727					
			Auto Loisir et Compétition	93					
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	Mercurie Luminaires	455	14/12/10	370 000,00		48 800,00	418 800,00
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Belesa	71	10/12/10	427 500,00		45 440,47	472 940,47
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/10	2 250 400,00		141 370,00	2 391 770,00
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	727	17/12/10	4 482 400,00		280 266,00	4 762 666,00
BRIANCON	05100	1 chemin Fanton	Distribution Casino	5 746	23/12/10	10 407 857,00			10 407 857,00
			Casino Cafeteria	724					
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino	1 974	23/12/10	3 466 369,00			3 466 369,00
			Casino Carburants	828					
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino	1 606	23/12/10	1 633 154,00			1 633 154,00
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	AurecDis	2 908	23/12/10	2 956 154,00			2 956 154,00
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino	1 596	23/12/10	1 627 385,00			1 627 385,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHAMPNIERS SAINT GREGOIRE	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/10	350 922,00			350 922,00
	35760	route de Saint Malo	Quick France	585	23/12/10	912 873,00			912 873,00
			Masséna	891		642 464,00			642 464,00
			Darty	2 079		1 837 055,00			1 837 055,00
			Serare	504		645 024,00			645 024,00
ANNONAY			Cap Nord	1 445		1 137 209,00			1 137 209,00
	07100	avenue de l'Europe	Distribution Casino	456	23/12/10	1 859 008,00		17,49	1 859 025,49
			Jade	171					
			Zaniopik	181					
			GEB distribution	254					
BOURG EN BRESSE			La Lyonnaise de Banque	393					
	01000	12 avenue des Sports	Distribution Casino	2 681	23/12/10	5 859 319,00		55,13	5 859 374,13
			Photomaton	2					
			SMNA	947					
			Casino Restauration	938					
CASTRES	81100	boulevard Carnot	Lidl	1 525	23/12/10	1 958 410,00		18,43	1 958 428,43
		12 rue Etienne Kernours	SNC Kernours	1 857	23/12/10	1 924 602,00		18,11	1 924 620,11
		38 boulevard Pasteur	Etablissement Henri Prost	466	23/12/10	251 366,00		3,21	251 369,21
	46100	place des Carnes	Leader Price	1 126	23/12/10	1 395 728,00		13,13	1 395 741,13
	63500	41 boulevard Pasteur	Granval	245	23/12/10	1 819 098,00		17,12	1 819 115,12
MONTBELIARD			Leader Price	1 582					
	25200	2 route d'Héricourt	Montbéliard Distribution	2 524	23/12/10	2 253 866,00		21,21	2 253 887,21
			MAAF Assurances	142					
			Styl 25	112					
			Hypronet	197					
MONTEILIMAR	26200	route de Marseille	Leader Price	1 203	23/12/10	3 242 937,00		30,51	3 242 967,51
			Casino Cafétéria	830					
	34000	avenue du Lauragais	L3M Montpellier	780	23/12/10	3 985 005,00		37,49	3 985 042,49
	29430	6 rue de Brest	Distrileader Hérault	1 998	23/12/10	714 549,00		6,72	714 555,72
		lieu dit le Plan	PLMP Casino	1 491	23/12/10	1 415 664,00		13,32	1 415 677,32
SAUJON		15 avenue Tiers	Pyrog	1 453	23/12/10	1 119 162,00		10,53	1 119 172,53
		55 avenue Aristide Briand	Leader Price	1 530	23/12/10	3 995 579,00		37,60	3 995 616,60
			Casino Supermarché	1 574	23/12/10				
			Casino Cafétéria	962					
	13400	33 avenue Roger Salengro	Pressing	112	23/12/10	800 616,00		13,46	800 629,46
AIX EN PROVENCE			Cre'Art	63					
			Pharmacie	190					
	13100	4 avenue des Infirmeries	Pharmacie	201	23/12/10	552 501,00		9,29	552 510,29
	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie	100	23/12/10	358 921,00		6,04	358 927,04
	13112	lieut dit Souque Nègre	Calamia	30	23/12/10	2 220 479,00		37,34	2 220 516,34
LA DESTROUSSE			Sivazlian	41					
			GMJ	41					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LA DESTROUSSE (suite)	13112	lieut dit Souque Nègre	Martelli - Thieblemont	59					
			Point Photo	50					
			Pimprenelle	41					
			Perottino	42					
			Devigne	52					
			Crédit Agricole Alpes	115					
			Crédit Agricole	41					
			Toscana	32					
			AMF	61					
			Kelekian	41					
			AB Optic	56					
			Libre	73					
			Vivre Mobile	70					
			Pharmacie	200	23/12/10	1 383 846,00		23,27	1 383 869,27
			Lacotte Meunier	63	23/12/10	5 201 393,00		87,47	5 201 480,47
LA VALETTE DU VAR LA NAPOULE	83160 06210	la Valette Angle avenue Pasteur boulevard des Ecureuils	Les 3 L	64					
			AD Optic Atol	92					
			FSm	126					
			SODAM Bonbons	1					
			Chang fast Food	68					
			BLS Presse	82					
			Nocibe	251					
			Pa NYS	131					
			S.D	138					
			Saste	74					
			Moana	160					
			Hair Azur	70					
			Chaussures Moreno	80					
			Affinity	82					
			Alexander	57					
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Ongle Passion	43					
			Libre	55					
			Libre	60					
			Libre	69					
			Coiff'Eco	84	23/12/10	2 046 350,00		34,41	2 046 384,41
MARSEILLE MOUANS SARTOUX SAINT RAPHAEL	13013 06370 83700	avenue Marcel Deprat 1006 Chemin des Gourettes 920 boulevard Jean Moulin	Boulangerie	120					
			Pôle Emploi	500					
			Weidom	2 707	23/12/10	3 521 019,00		59,21	3 521 078,21
			Casino Cafétéria	777	23/12/10	1 534 362,00		25,80	1 534 387,80
			Azur Pressing	75	23/12/10	220 119,00		3,71	220 122,71
			Presse	33					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe	202	27/12/10	1 000 000,00		114 437,06	1 114 437,06
			Van Bustele Pierre	37					
			Carette Sophie	24					
			Vanackere Alain	34					
			Billa Luc	25					
			Morel Catherine	44					
			Caplier Romain	22					
TOTAL GENERAL				697 344		836 606 231	4 304 979	50 732 455	891 643 665

* 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 en crédit-bail d'Arcueil en octobre 2008 et de Paris, rue Mouffetard en février 2009. L'état du patrimoine mentionne le prix d'acquisition des contrats de crédits-bail tandis que le tableau du patrimoine précise le prix de revient de l'actif immobilier (la différence correspond à la dette résiduelle des crédits-bail au moment des acquisitions).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2010.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 15 mars 2010, le 10 juin 2010, le 21 octobre 2010 et le 15 mars 2011 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2010.

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 2010 et les perspectives 2011.

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 2010 de 54 550 925,79 € (soit 16,04 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 53 839 943,69 € (soit 15,84 € 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 17 202 187,64 €.

Un dividende exceptionnel de 1,24 € par part a également été distribué en novembre 2010, soit un montant total de 4 509 672,92 € portant le rendement de la part sur la valeur de souscription au 1^{er} janvier 2010 à 5,60 %. Au 31 décembre 2010, le stock de plus values réalisées sur cessions d'immeuble s'établit à 5 586 520,11 €.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 3 189 984 € au 31 décembre 2010.

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.

Eric OBERKAMPF
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2010)

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 2010, 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 et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 - Justification des appréciations

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

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

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

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

3 - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 5 avril 2011

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 2010)

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous avons été avisés de l'exécution des conventions suivantes.

Avec la Société de Gestion SOFIDY

L'Assemblée générale du 21 juin 2001 a autorisé la rémunération de la société de gestion Sofidy, sur les ventes d'immeubles effectuées directement par elle. Cette rémunération est égale à 0,75 % hors taxes des ventes et 5 % hors taxes des plus values nettes des éventuelles moins values comptables. Cette autorisation, accordée par année, a été renouvelée par l'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2010, pour les ventes réalisées par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2010.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2011.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2010, votre société a enregistré une charge à payer de 573 554 € hors taxes.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de Gestion SOFIDY

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

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

Au cours de l'exercice 2010, un montant de 21 688 977 € 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 2010, la S.C.P.I. IMMORENTE a pris en charge à ce titre, un montant de 6 994 262 € 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 en 2010, la somme de 7 178 € hors taxes et hors charges locatives.

Avec la Société de Gestion SOFIDY

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 172 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 en 2010 la somme de 23 710 € hors taxes et hors charges locatives.

Avec la Société GSA Immobilier

La société GSA Immobilier, filiale à 51 % de Sofidy, a signé un bail prenant effet le 1^{er} 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 1^{er} 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 33 345 € hors taxes et hors charges locatives en 2010.

Paris La Défense, le 5 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2010 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 2010 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 2010	54 550 925,79 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>16 491 205,54 €</u>
Total Bénéfice distribuable	71 042 131,33 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 53 839 943,69 € et le solde au report à nouveau soit 17 202 187,64 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 15,84 €.

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2010.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 10 juin 2010, la cession intervenue en 2010 des locaux :

- de la rue de Villars à Denain (59), pour un prix net vendeur de 469 350 €,
- de la ZA des Gravières à La Ville du Bois et Montlhéry (91) pour un prix net vendeur de 2 400 000 €,
- de la rue Jean-Pierre Thimbaud à Sartrouville (78) pour un prix net vendeur de 2 300 000 €,
- de la rue du Chêne à Essey les Nancy (54) pour un prix net vendeur de 500 000 €,
- de la rue Ferdinand Braun à Ostwald (67) pour un prix net vendeur de 1 500 000 €,
- de la rue du Vercors à Fontaine le Comte (86) pour un prix net vendeur de 245 000 €,
- de la rue Copernic à Arras (62) pour un prix net vendeur de 8 200 000 €,
- de la rue Saint Lazare à Paris (9^{ème}) pour un prix net vendeur de 3 700 000 €,
- de l'avenue Galliéni à Bondy (93) pour un prix net vendeur de 3 300 000 €,
- de la rue Louis Blanc à Paris (10^{ème}) pour un prix net vendeur total de 733 910 €,
- de la rue du Château-Landon à Paris (10^{ème}) pour un prix net vendeur de 495 000 €,

- de la rue Gabriel Péri à Montrouge (92) pour un prix net vendeur de 469 000 €,
 - de l'allée des Champs Elysées à Courcouronnes (91) pour un prix net vendeur de 260 000 €,
 - de la rue Notre-Dame de Lorette à Paris (9^{ème}) pour un prix net vendeur de 260 000 €,
- et la plus value comptable globale (nette des moins values) réalisée, soit 7 746 248,54 € (avant fiscalité).

Pour chacune des cessions intervenues en 2010, 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 845 191,96 €,
- 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 6 901 057 €.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2010, 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 573 554,38 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins values sur cessions d'immeuble ».

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 4 509 672,92 € 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 25 novembre 2010 sous forme d'un acompte de 1,24 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

HUITIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des acomptes sur dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus 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 2011.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 110 000 000 €. 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 2011.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la signature d'une convention à passer avec la société de gestion, prévoyant pour celle-ci une rémunération forfaitaire de 100 € H.T. pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...).

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

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
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Christian BOUTHIE
- M. Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Bernard CHARRON
- Monsieur Vincent COLONNA
- Monsieur Laurent GRAVEY
- Monsieur Guillaume JAN
- SCI 3JV
- SCI MAXANT
- Société BPJC
- Société INVEST IN CONSULTING SASU
- Monsieur Jean-Bernard SODEZ
- Monsieur Thibaut PAILLOLE-MALPART
- Monsieur Henri TIESSEN
- La Compagnie d'Assurance AVIP
- Monsieur Régis GALPIN
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE
- Monsieur Yves PERNOT

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 :

-
-
-
-

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

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 17 000 € pour l'année 2011, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier FONCIER EXPERTISE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme pour une durée de quatre ans la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2011.

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 de publication légale et de dépôt.

Sofidy SA

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

www.immorente.com

www.sofidy.com