



Société Civile de Placements Immobiliers



# IMMORENTE

La référence des SCPI de murs de commerces

## RAPPORT ANNUEL

### EXERCICE 2008

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	2
<b>Chiffres clés 2008</b>	3
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2008</b>	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	13
Expertises et valeur de la société	15
Fiscalité	16
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	17
Perspectives	19
<b>Rapport financier sur l'exercice 2008</b>	20
Etat du patrimoine	20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Compte de résultat de l'exercice	22
Annexe aux comptes annuels	24
Tableau de composition du patrimoine	30
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	56
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	57
<b>Projets de résolutions</b>	61

## **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE**

### **Profil**

IMMORENTE est une SCPI à capital variable investie majoritairement en murs de commerces.  
Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°95-13 du 7 août 1995 actualisée en janvier 2008  
Date de création : 1988

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008**

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

### **Société de Gestion**

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007  
Société Anonyme au capital de 533 856 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332  
Tél. : 01.69.87.02.00

### **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.

## CHIFFRES CLES 2008

	31.12.08		31.12.07	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	85 633 783		80 261 042	
dont loyers	59 514 920		53 068 928	
Charges	38 007 821		37 378 888	
Résultat	47 625 962	16,83	42 882 153	16,80
Bénéfice distribuable	59 995 719		52 157 860	
Dividende	45 407 678	16,08	39 788 103	15,60
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	2 778 044	0,95		

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	453 722 584		421 966 744	
Total des capitaux propres	601 104 020		546 644 327	
Immobilisations locatives	602 385 227		573 464 865	
Dettes bancaires	4 123		2 790 853	
Nombre de parts	2 985 017		2 776 097	
Nombre d'associés	9 880		9 244	
Capitalisation	910 430 185		818 948 615	
Prix de souscription		305,00		295,00
Valeur de retrait		274,50		265,50

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits <sup>(3)</sup>	766 442 250		736 837 920	
Valeur comptable <sup>(3)</sup>	601 104 020	201,37	546 644 327	196,91
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup>	767 444 376	257,10	713 276 455	256,93
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	905 515 328	303,35	841 651 922	303,18
Surface du patrimoine (m²)	570 598 m²		549 225 m²	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	94,54%		95,83%	

<sup>(1)</sup> Dividende exceptionnel versé le 14 novembre 2008 au titre des plus values de cession réalisées

<sup>(2)</sup> Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

<sup>(3)</sup> rapporté au nombre de part au 31 décembre

<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,77%		5,67%
Revalorisation de la part sur l'exercice		3,39%		7,27%

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

<b>Performance globale 2008</b>	<b>9,16 %</b>
TRI sur 5 ans :	10,83 %
TRI sur 10 ans :	10,04 %
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,98 %



# **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2008**

Chers Associé(e)s,

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

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistant cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

### **Commerces**

L'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent.
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

### **Bureaux**

Nombre d'investisseurs, notamment étrangers, ont quitté le marché de l'investissement en bureaux en 2008. Seuls des acteurs disposant de liquidités et faisant moins appel à l'effet de levier sont restés quelque peu actifs. A la différence de la crise des années 90, le niveau raisonnable des stocks a permis en 2008 une résistance des valeurs locatives. Dans le même temps, la hausse des taux de rendements s'accompagne d'une baisse des valeurs. Avec la hausse du chômage amorcée fin 2008 et la tension prévisible sur la santé des locataires, ce marché devrait rester fragile en 2009.

### **Logements**

Le resserrement des conditions d'accès au crédit et la dégradation générale de la situation économique ont eu raison de la hausse des prix du logement qui perdurait depuis plusieurs années jusqu'à début 2008. Les volumes des transactions chutent fortement et l'immobilisme des acheteurs devrait s'accompagner d'une baisse accélérée des prix en 2009. Seul le très faible niveau des taux d'intérêts devrait se traduire dans les conditions de crédit des banques et permettre une reprise des transactions.

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

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

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2008, 208 920 parts nouvelles ont été créées (net des retraits), soit un apport net de capitaux de 65 994 366 €.

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
2004	286 529 120,00	99 983 630,00	95 441 447,00	1 885 060	5 779	9 998 363,00	230,00
2005	328 737 696,00	71 773 155,00	67 047 066,00	2 162 748	7 079	7 175 314,50	245,00
2006	373 978 368,00	83 995 855,00	78 027 393,50	2 460 384	8 298	8 399 585,50	275,00
2007	421 966 744,00	98 765 420,00	91 650 187,00	2 776 097	9 244	9 876 542,00	295,00
2008	453 722 584,00	89 571 265,00	65 994 366,00	2 985 017	9 880	8 957 127,00	305,00

Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 6,88 % en passant de 9 244 à 9 880. Parmi ceux-ci, sept compagnies d'assurance détenaient au 31 décembre 2008, 25,32 % du capital de la SCPI, les principales d'entre elles étant :

- la Compagnie d'Assurance AVIP (10,85 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la Compagnie d'Assurance SOGECAP – ORADEA VIE (7,39 %) au titre des contrats UNEP MULTISELECTION et UNEP MULTISELECTION PLUS,
- la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE PARTENAIRE (2,81%) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- la Compagnie d'Assurance SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,41%) au titre du contrat SELECTION-R OXYGENE,

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 85 955 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2008. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés dans le mois de leur demande. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

3 338 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.			
2004	724	22 176	1,56 %	1,21 %	15 jours	-	-
2005	1 466	21 844	1,24 %	1,08 %	15 jours	-	-
2006	1 990	25 689	1,28 %	1,12 %	15 jours	-	-
2007	6 206	27 137	1,36 %	1,20 %	15 jours	-	-
2008	3 338	85 955	3,22 %	2,99 %	15 jours	-	-

\*hors décès et successions

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

### **INVESTISSEMENTS 2008**

Après une année 2007 marquée par un volume global d'investissements important (95,9 M€ investis notamment sur des portefeuilles de commerces de centre-ville), le rythme d'investissement a été volontairement ralenti en 2008 afin de mesurer l'évolution des valeurs vénale et de saisir les opportunités à venir.

En 2008, IMMORENTE a ainsi acquis 15 nouveaux actifs immobiliers totalisant une superficie de 26 991 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 35,8 M€. La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 7,41 %, un taux conforme aux objectifs de la SCPI et aux évolutions actuelles du marché. Cette rentabilité doit également être appréciée au regard de la qualité des nouveaux emplacements, du caractère sécuritaire assuré dans certains cas par des baux fermes et des perspectives de revalorisations des loyers dans les années à venir.

### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2008**

La majorité des investissements de l'exercice ont porté sur des actifs commerciaux (56 % en prix de revient et 13 opérations sur 15 réalisées). Parmi les principales acquisitions de murs de commerces, on peut citer :

- un local de 2 418 m<sup>2</sup> situé 5 rue Ricardo à Arcueil (94), en milieu urbain, et loué à La Plateforme du Bâtiment (Groupe Saint-Gobain) pour un prix de revient de 2,3 M€,
- un bâtiment de 1 090 m<sup>2</sup> livré neuf et situé ZAC de l'Herse à Châtellerauld (86). Cet actif est composé de 5 cellules louées à des locataires différents (The Phone House, Crédit Agricole, un opticien, un magasin de meuble et une boutique de prêt-à-porter) et son prix de revient ressort à 2,3 M€.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 29 et suivantes.

Dans une logique de diversification des risques et sans remettre en cause sa stratégie de concentration sur les commerces notamment de centre villes, IMMORENTE a également acquis des actifs à usage de bureaux en région parisienne :

- un immeuble développant 3 659 m<sup>2</sup>, situé à Clichy (92), et loué à la SOCCRAM (filiale de GDF SUEZ) avec un bail ferme courant jusqu'à fin mars 2012, pour un prix de revient de 9,3 M€\*,
- un immeuble développant 2 063 m<sup>2</sup>, situé à Montigny-le-Bretonneux (78) et loué à ETDE (Groupe Bouygues) avec un bail ferme courant jusqu'à fin novembre 2012, pour un prix de revient de 3,3 M€.

*\*pour la quote-part indivise d'IMMORENTE (75 %), SCPI EFIMMO co-indivisaire (25 %).*

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

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

La Société de Gestion a continué à privilégier des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché (98 €/m<sup>2</sup> HT et HC en moyenne sur l'ensemble des investissements de l'exercice). La performance à long terme passe également par la recherche de locataires de qualité tels que : le groupe Saint Gobain, groupe Bouygues, groupe Feu Vert, groupe Vivarte, groupe GDF SUEZ, des agences bancaires, ...

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

Les investissements 2008 ont été réalisés à 45 % à Paris et en région parisienne et 55 % en province. Au travers de 32 baux nouveaux, IMMORENTE poursuit la mutualisation des risques, le principal nouveau locataire (SOCCRAM, filiale de GDF SUEZ) ne constituant que 0,88% du total des loyers de la SCPI. Le tableau des « Locataires les plus importants » illustre la diversification du risque au sein du portefeuille : un peu plus d'un tiers des loyers se répartit sur 220 unités locatives.



## ARBITRAGES 2008

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

Les arbitrages de l'année 2008 ont notamment porté sur :

- trois unités de bureaux à Montrouge d'une surface globale de 724 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur global de 880 K€, ayant permis de dégager une plus-value brute de 187 K€,
- un magasin de 720 m<sup>2</sup> à Chambly vendu au cours du premier trimestre 2008 pour un prix net vendeur de 252 K€ générant une moins-value de 5 K€. Cette cession est intervenue en complément de la vente d'un autre magasin préempté par la commune. IMMORENTE a globalement été indemnisée de façon satisfaisante sur ces deux ventes,
- un actif commercial d'une surface totale de 4 608 m<sup>2</sup> à Metz, détenu en indivision (90 % de quote-part pour IMMORENTE), vendu au second trimestre pour un prix net vendeur de 1 305 K€ générant une moins-value de 287 K€ à mettre en regard de la vacance importante sur l'actif,
- une boutique de 120 m<sup>2</sup> à Barentin vendu en septembre 2008 à un prix net vendeur de 967 K€ et dégageant ainsi une plus-value brute de 640 K€.

Les différentes cessions intervenues sur 2008 ont permis de dégager une plus-value brute globale de 534 793,71 € et de 435 382,52 € nette de fiscalité pour un prix de vente total de 3 403 500 €. Il est à noter que ce prix de vente est supérieur de 10,21 % aux expertises réalisées fin 2007.

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 liés à ces cessions d'un montant de 52 265,94 € HT. Ces honoraires sont fixés comme suit : 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

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

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2008

### Evolution du patrimoine de fin 2007 à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Commerces de centre-ville et milieu urbain	38,72 %	40,03 %
Moyennes surface de périphérie	35,37 %	34,43 %
Galeries et centres commerciaux	3,04 %	2,93 %
Commerces de vente aux professionnels	0,98 %	0,82 %
Bureaux	19,70 %	19,64 %
Activité	1,43 %	1,54 %
Habitations	0,76 %	0,60 %

### Composition du patrimoine à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2008	TOTAL 2007
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	18,21%				0,16%		0,20%	18,56%	18,90%
Région Parisienne	8,74%	7,77%	1,16%	0,71%	14,53%		0,00%	32,92%	32,75%
Province	11,49%	27,60%	1,88%	0,27%	5,01%	1,43%	0,56%	48,24%	48,05%
Etranger	0,27%							0,27%	0,30%
<b>TOTAL 2008</b>	<b>38,72%</b>	<b>35,37%</b>	<b>3,04%</b>	<b>0,98%</b>	<b>19,70%</b>	<b>1,43%</b>	<b>0,76%</b>	<b>100,00%</b>	

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

## Composition du patrimoine à fin 2008 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2008
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	34 078				391		350	34 819
Région Parisienne	34 095	51 253	4 588	8 675	77 788		25	176 424
Province	64 674	221 435	10 785	3 000	36 173	19 698	3 089	358 855
Etranger	500							500
<b>TOTAL</b>	<b>133 347</b>	<b>272 688</b>	<b>15 373</b>	<b>11 675</b>	<b>114 352</b>	<b>19 698</b>	<b>3 464</b>	<b>570 598</b>

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) a légèrement progressé. Il s'établit à 1 126 € / m² au 31 décembre 2008 contre 1 110 € / m² à fin 2007.

## LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2008, le patrimoine était constitué de 1 208 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 18 locataires les plus importants (loyer > 500 000 HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
<b>Groupe Carrefour</b>	<b>24</b>	<b>5,75%</b>
Promocash	12	3,69%
Europa Discount	9	1,51%
Champion	2	0,37%
Penny Market	1	0,18%
<b>Groupe Vivarte</b>	<b>55</b>	<b>5,23%</b>
Beryl	32	2,31%
La halle	9	1,40%
La Cie européenne de la chaussure	8	0,83%
Chaussures Groupe André	6	0,69%
<b>Groupe Rallye</b>	<b>23</b>	<b>3,01%</b>
Leader Price	10	1,56%
Casino	8	0,79%
Go Sport	1	0,42%
Franprix	2	0,20%
Rallye	2	0,04%
<b>France Telecom</b>	<b>3</b>	<b>2,31%</b>
France Telecom	2	2,30%
Orange	1	0,01%
<b>Ministère des Finances</b>	<b>8</b>	<b>1,90%</b>
<b>Groupe PPR</b>	<b>2</b>	<b>1,86%</b>
Conforama	2	1,86%
<b>Groupe Eram</b>	<b>11</b>	<b>1,78%</b>
Vétir	7	1,38%
Mi-temps	3	0,33%
Eram	1	0,07%
<b>GDF SUEZ</b>	<b>2</b>	<b>1,77%</b>
<b>Nouvelles Frontières</b>	<b>28</b>	<b>1,74%</b>
<b>Groupe Sandinvest (CVDH)</b>	<b>8</b>	<b>1,43%</b>
Chantemur	6	1,01%
Vilar	1	0,25%
Mondial Tissus	1	0,17%
<b>Toys R us</b>	<b>1</b>	<b>1,41%</b>
<b>Groupe Auchan / Mulliez</b>	<b>6</b>	<b>1,37%</b>
Kiabi	2	0,50%
Top Office	1	0,47%
Atac	1	0,24%
Décathlon	2	0,16%
<b>Groupe Société Générale</b>	<b>14</b>	<b>1,07%</b>
Société Générale	6	0,43%
Crédit du Nord	3	0,27%
Boursorama	5	0,37%
<b>Picard Surgelés</b>	<b>13</b>	<b>1,02%</b>
<b>Saint-Gobain</b>	<b>4</b>	<b>1,00%</b>
Point P	3	0,66%
La Plateforme du Bâtiment	1	0,30%
K par K	1	0,04%
<b>Groupe Blokker</b>	<b>5</b>	<b>0,89%</b>
Casa	4	0,72%
Maxi Toys	1	0,17%
<b>Bertin Technologies</b>	<b>1</b>	<b>0,86%</b>
<b>BNP</b>	<b>12</b>	<b>0,85%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>	<b>35,25%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation des biens détenus par IMMORENTE s'est maintenu à un niveau élevé de 94,54 %, en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (95,83%).

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 5,46 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 3 437 031 €.

Historique du taux d'occupation sur 10 ans									
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
97,54%	98,14%	98,09%	97,73%	97,65%	97,60%	96,47%	96,50%	95,83%	94,54%

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

Sur l'exercice, 47 locations et relocations ont été effectuées. Elles ont concerné :

- 19 magasins et boutiques à Rouen, Lésigny, Paris, Villejust, Noisy-le-Grand, Noyelles-Godault, Taverny, Dammarie-les-Lys, Wattrelos, Beauvais, Villejuif, Saint-Etienne, Pierrefitte et Ballainvilliers ;
- 16 unités de bureaux sur les communes de Nogent-sur-Marne, Arcueil, Gennevilliers, Evry, Villejust, Les Pavillons-sous-Bois, Courcouronnes, Saint-Cloud, Aubagne et Montrouge ;
- 10 appartements à Montceau-les-Mines, Montbéliard, Strasbourg, Saint Louis, Reims et Paris ;
- 2 panneaux publicitaires à Châtellerauld et Noyelles-Godault.

Au total, ces relocations ont porté sur 20 795 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1 974 274 €, en progression de 1,43 % par rapport aux loyers précédents.

Le nombre de cessions de baux sur l'exercice 2008, s'est élevé à 32, dont 3 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur ayant une activité différente de celle de son prédécesseur.

Au cours de l'exercice 2008, 51 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable parmi lesquels 37 revalorisations à la hausse de loyers ont été réalisées. Ces renouvellements se sont traduits par une augmentation de loyer en année pleine de 188 K€, soit une progression de 6,20 %.

Le bilan 2008 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	3 046 857	3 235 829	188 972	6,20%
Relocations	1 946 348	1 974 274	27 926	1,43%
Cession de bail avec déspecialisation	30 576	33 868	3 292	10,77%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 023 781</b>	<b>5 243 971</b>	<b>220 190</b>	<b>4,38%</b>
Locations		213 140		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		199 633		
<b>TOTAL</b>		<b>5 656 744</b>		

Au total, les actions menées par la Société de Gestion en matière de gestion locative ont permis d'augmenter en année pleine les loyers de 4,38 % hors augmentations indicelles pour les baux concernés.

## **HONORAIRES DE RELOCATION**

---

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 54 391,45 € HT en 2008.

## **LITIGES**

---

Au 31 décembre 2008, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun litige significatif n'est à signaler et aucune provision n'a été constituée.

## **GESTION IMMOBILIERE**

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

---

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

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	1 911 785 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	2 518 933 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	- 2 384 494 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2008	2 046 224 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2008 ont concerné :

- la réfection de la toiture et des travaux sur les ouvrants sur un immeuble à Marseille,
- divers travaux de sécurité et mise en conformité d'un actif à Schiltigheim,
- des travaux de division sur un magasin à Ballainvilliers,
- des travaux de réfection pour la relocation d'un immeuble à Cergy Pontoise.

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 2009-2013 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2009 et 2010, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2011, 2012 et 2013 l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

### **SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES**

---

Dans le souci de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, lorsque IMMORENTE est majoritaire dans une copropriété (ou propriétaire unique), les fonctions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestionnaire technique peuvent être confiées à GSA Immobilier, filiale de SOFIDY.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein de 21 immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA.

La charge financière correspondante pour votre société dont l'essentiel est remboursée par les locataires s'est établie à 60 289,46 € HT en 2008.



## ENVIRONNEMENT

---

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, IMMORENTE s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les investissements réalisés depuis 2001 font l'objet d'un diagnostic amiante complet et systématique préalablement à l'acquisition. Pour tous les investissements réalisés antérieurement au 31 décembre 2001, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en cas de rapport jugé incomplet au sens du Décret n°2001-840 du 13 septembre 2001.

Aucune présence significative d'amiante n'a été décelée sur le patrimoine de la Société. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement diligentés le cas échéant, et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

S'agissant de la pollution des sols, de la légionellose, et d'une manière générale des préoccupations sanitaires et environnementales faisant l'objet d'un cadre réglementaire, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

Enfin, IMMORENTE souhaite se tourner vers les énergies alternatives en étudiant avec des partenaires la possibilité d'équiper certains de ces actifs de panneaux photovoltaïques.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2008 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Avec une gestion maîtrisée de la trésorerie tout au long de l'exercice et des taux de rendement sur les nouveaux investissements en hausse, le revenu par part augmente en 2008 par rapport à 2007. Conjuguée à une bonne maîtrise des charges d'exploitation, la hausse du revenu par part permet de maintenir le niveau du résultat par part qui s'établit à 16,83 € en 2008.

en Euros par part (1)	EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	<b>20,66</b>	98,0%	<b>21,21</b>	98,4%	<b>20,30</b>	97,5%	<b>21,34</b>	99,1%	<b>21,52</b>	98,6%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	<b>0,43</b>	2,0%	<b>0,34</b>	1,6%	<b>0,51</b>	2,5%	<b>0,20</b>	0,9%	<b>0,31</b>	1,4%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>21,09</b>	100,0%	<b>21,55</b>	100,0%	<b>20,81</b>	100,0%	<b>21,53</b>	100,0%	<b>21,83</b>	100,0%
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	<b>2,09</b>	9,9%	<b>2,10</b>	9,7%	<b>2,05</b>	9,9%	<b>2,13</b>	9,9%	<b>2,15</b>	9,9%
Autres frais de gestion	<b>0,62</b>	2,9%	<b>0,67</b>	3,1%	<b>0,87</b>	4,2%	<b>0,67</b>	3,1%	<b>0,73</b>	3,3%
Charges locatives non récupérées	<b>1,09</b>	5,2%	<b>1,10</b>	5,1%	<b>1,05</b>	5,0%	<b>0,72</b>	3,3%	<b>1,02</b>	4,7%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,80</b>	18,0%	<b>3,86</b>	17,9%	<b>3,97</b>	19,1%	<b>3,51</b>	16,3%	<b>3,90</b>	17,9%
Charges financières							<b>0,03</b>	0,1%	<b>0,00</b>	0,0%
Amortissements nets										
* patrimoine	<b>0,01</b>	0,0%	<b>0,02</b>	0,1%	<b>0,02</b>	0,1%	<b>0,01</b>	0,1%	<b>0,01</b>	0,1%
* autres										
Provisions	<b>1,19</b>	5,6%	<b>1,48</b>	6,8%	<b>0,85</b>	4,1%	<b>1,17</b>	5,5%	<b>1,08</b>	4,9%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,21</b>	5,7%	<b>1,49</b>	6,9%	<b>0,87</b>	4,2%	<b>1,22</b>	5,7%	<b>1,09</b>	5,0%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,01</b>	23,8%	<b>5,36</b>	24,9%	<b>4,83</b>	23,2%	<b>4,73</b>	22,0%	<b>4,99</b>	22,9%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,08</b>	76,2%	<b>16,19</b>	75,1%	<b>15,98</b>	76,8%	<b>16,80</b>	78,0%	<b>16,83</b>	77,1%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	<b>15,36</b>	72,8%	<b>15,36</b>	71,3%	<b>15,36</b>	73,8%	<b>15,60</b>	72,4%	<b>16,08</b>	73,7%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux (2)	<b>15,24</b>	72,3%	<b>15,28</b>	70,9%	<b>15,23</b>	73,2%	<b>15,54</b>	72,1%	<b>16,02</b>	73,4%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,72</b>		<b>0,83</b>		<b>0,62</b>		<b>1,20</b>		<b>0,75</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE (3)</b>	<b>3,32</b>		<b>3,65</b>		<b>3,20</b>		<b>3,34</b>		<b>4,14</b>	

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

(2) Hors dividende exceptionnel Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice

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

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
<b>2004</b>	32 710 492 €	7 814 549 €	(3 322 424 €)	23,89 %
<b>2005</b>	40 466 924 €	9 693 464 €	(4 080 227 €)	23,95 %
<b>2006</b>	45 088 851 €	10 743 006 €	(4 553 737 €)	23,82 %
<b>2007</b>	54 428 161 €	12 075 145 €	(5 441 023 €)	22,19 %
<b>2008</b>	60 855 760 €	14 130 905 €	(6 092 381 €)	23,22 %

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

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

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
<b>2004</b>	225,00 €	202,50 €	9,37 %	10,41 %	6,83 %	7,59 %
<b>2005</b>	230,00 €	207,00 €	9,37 %	10,41 %	6,68 %	7,42 %
<b>2006</b>	245,00 €	220,50 €	8,49 %	9,44 %	6,68 %	7,42 %
<b>2007</b>	275,00 €	247,50 €	7,83 %	8,70 %	5,67 %	6,30 %
<b>2008</b>	295,00 €	265,50 €	7,40 %	8,22 %	5,77 %	6,41 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Le dividende ordinaire distribué au titre de l'exercice 2008 sous forme de quatre acomptes est de 16,08 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2008 de 5,45 %. Cette rentabilité nette est portée à 5,77 % si l'on intègre le dividende exceptionnel versé en novembre 2008.

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2008 (*)
<b>Fonds collectés</b>	648 421 247	76 506 105	724 927 352
<b>+ Cessions d'immeubles</b>	15 473 441	2 868 706	18 342 147
<b>+ Plus / moins values sur cession d'immeuble</b>	5 769 245	534 794	6 304 039
<b>- Prélèvements sur primes d'émission</b>	- 117 499 333	- 21 697 713	- 139 197 046
<b>- Achat d'immeubles</b>	- 589 204 545	- 31 831 140	- 621 035 684
<b>- divers</b>	- 2 781 654	- 3 101 776	- 5 883 430
<b>= Sommes restant à investir</b>	- <b>39 821 599</b>	<b>23 278 976</b>	- <b>16 542 622</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

## 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 2008.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations du Crédit Foncier (Foncier Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations du Crédit Foncier (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	598 672 810	766 442 250	766 442 250
Montant des droits et frais d'acquisitions	41 219 507		47 519 420
- Prélèvement sur prime d'émission	-41 219 507		
- Provision pour gros entretiens	-2 046 224		
<b>SOUS TOTAL</b>	596 626 586	766 442 250	813 961 670
Agencements	3 783 618		
- Amortissements	-308 311		
<b>SOUS TOTAL</b>	3 475 308	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	237 109	237 109	237 109
Immobilisations financières	415 170	415 170	415 170
Liquidités nettes à investir	349 847	349 847	349 847
<b>SOUS TOTAL</b>	1 002 126	1 002 126	1 002 126
Commission de souscription	76 787 372		90 551 533
- Prélèvement sur prime d'émission	-76 787 372		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	90 551 533
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	601 104 020	767 444 376	905 515 328
Nombre de parts sociales au 31/12/2008	2 985 017	2 985 017	2 985 017
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2009 du solde du dividende 2008	201,37	257,10	303,35
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008	206,62	262,34	308,60

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

<i>En euros</i>	31/12/2007	31/12/2008	Δ 2008/2007
<b>Valeurs après distribution en 2009 du solde du dividende 2008</b>			
Valeur comptable / part	196,91	201,37	+ 2,27 %
Valeur de réalisation / part	256,93	257,10	+ 0,07 %
Valeur de reconstitution / part	303,18	303,35	+ 0,06 %
<b>Valeurs avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008</b>			
Valeur comptable / part	201,78	206,62	+ 2,40 %
Valeur de réalisation / part	261,80	262,34	+ 0,21 %
Valeur de reconstitution / part	308,05	308,60	+ 0,18 %

## ***FISCALITE***

### **FISCALITE 2008 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**

---

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

Revenus fonciers bruts	:	24,90 €	- Produits financiers	:	0,22 €
- Frais et charges déductibles	:	7,95 €			
- Intérêts d'emprunts	:	0,00 €			
= Revenus fonciers nets	:	16,95 €			
Rappel Dividende	:	16,08 €			

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

- Revenu imposable : 17,07 €

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

---

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

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



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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### **CONTROLE INTERNE**

---

#### **Objectifs**

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

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

#### **Environnement de contrôle**

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

Le « Code de déontologie et de bonnes pratiques de la profession de gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français » est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce règlement.

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

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

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables.

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

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

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

## ***PERSPECTIVES***

La crise financière et économique actuelle ne constitue certes pas une bonne nouvelle en ce début d'année 2009. Les conséquences directes de cette crise ne devraient cependant pas affecter outre mesure votre SCPI qui dispose de nombreux atouts pour affronter cette période :

- son positionnement sur les actifs commerciaux qui bénéficient :
  - de la bonne tenue de la consommation des ménages entretenue par l'impact favorable de la démographie,
  - du rôle d'amortisseur joué par les fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeurs à la baisse,
  - du dynamisme des enseignes et de la concurrence qu'elles se livrent.
- la très forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...),
- l'absence totale d'endettement.

En 2009, votre Société de Gestion s'attachera :

- à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation et du taux de recouvrement,
- à saisir les opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs. De manière marginale, une politique d'arbitrages ciblés pourra aider à saisir ces opportunités et à améliorer la performance de la SCPI.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2008

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droit au bail	1 255 000	1 255 000		
Terrains et constructions locatives	600 893 118	765 187 250	572 117 577	736 837 920
Immobilisations en cours	237 109	237 109	1 347 288	1 347 288
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 046 224	-	- 1 911 785	
Autres provisions pour risques et charges		-		
<b>TOTAL I</b>	<b>= 600 339 003</b>	<b>= 766 679 359</b>	<b>= 571 553 080</b>	<b>= 738 185 208</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	415 170	415 170	389 389	389 389
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 558 808	5 558 808	6 436 458	6 436 458
Autres créances	6 225 634	6 225 634	6 154 798	6 154 798
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 932 744	- 2 932 744	- 2 404 734	- 2 404 734
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	28 922 132	28 922 132	2 683 340	2 683 340
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 642 581	3 642 581	176 264	176 264
Provisions générales pour risques et charges		-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 10 680 940	- 10 680 940	- 12 531 423	- 12 531 423
Dettes d'exploitation	- 29 953 076	- 29 953 076	- 25 736 218	- 25 736 218
Dettes diverses		-		
<b>TOTAL II</b>	<b>= 1 197 565</b>	<b>= 1 197 565</b>	<b>= -24 832 126</b>	<b>= -24 832 126</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 432 548	- 432 548	- 76 627	- 76 627
<b>TOTAL III</b>	<b>= -432 548</b>	<b>= -432 548</b>	<b>= -76 627</b>	<b>= -76 627</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 601 104 020</b>	<b>=</b>	<b>= 546 644 327</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 767 444 376</b>	<b>=</b>	<b>= 713 276 455</b>

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

<i>en Euros</i>	<b>Situation d'ouverture</b>	<b>Affectation résultat N-1</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	421 966 744		31 755 840	453 722 584
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	226 454 503		44 750 265	271 204 768
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-117 499 333		-21 697 713	-139 197 046
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	2 987 592	-224 321	-2 342 662	420 609
<i>dont plus ou moins values réalisées sur l'exercice</i>			534 794	
<i>dont plus-values distribuées</i>			-2 778 044	
<i>dont autres distributions</i>		-224 321	-99 411	
<b>Réserves</b>	365 065			365 065
<b>Report à nouveau</b>	9 275 706	3 094 050		12 369 757
<b>Résultat de l'exercice</b>			47 625 962	47 625 962
Résultat de l'exercice n-1	42 882 153	-42 882 153		
Acomptes sur distribution	-39 788 103	39 788 103	-45 407 678	-45 407 678
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>546 644 327</b>	<b>-224 321</b>	<b>54 684 014</b>	<b>601 104 020</b>



## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	59 514 920	53 068 927
Charges facturées	8 469 451	9 370 788
Produits annexes	1 340 840	1 359 233
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	1 836 997	783 723
Provisions pour grosses réparations	2 384 494	1 216 734
Provisions pour risques et charges		60 894
Transfert de charges d'exploitation	11 185 974	13 871 604
Autres produits	10	738
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>84 732 686</b>	<b>79 732 641</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	889 810	506 896
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>889 810</b>	<b>506 896</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	11 287	21 506
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>11 287</b>	<b>21 506</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>85 633 783</b>	<b>80 261 043</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>85 633 783</b>	<b>80 261 043</b>

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

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 469 451	9 370 788
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 171 048	556 627
Grosses réparations	2 384 494	1 216 734
Autres charges immobilières	1 709 325	1 271 670
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	6 092 381	5 441 023
Commission de souscription	8 957 127	9 876 542
Frais d'acquisitions	2 228 848	3 995 062
Diverses charges d'exploitation	1 674 129	1 473 004
Dotation aux amortissements d'exploitation	42 072	38 115
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 365 007	1 627 714
Provisions pour grosses réparations	2 518 933	2 215 018
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	392 034	226 125
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>38 004 849</b>	<b>37 308 422</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	2 972	70 468
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 972</b>	<b>70 468</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>38 007 821</b>	<b>37 378 890</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>47 625 962</b>	<b>42 882 153</b>
<b>Total général</b>	<b>85 633 783</b>	<b>80 261 043</b>

## ANNEXE

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

---

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

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

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

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

La société FONCIER EXPERTISE procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisée sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

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

---

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (597 417 810 €) et des agencements nets des amortissements (3 475 308 €),
- le coût d'acquisition d'un contrat de crédit-bail (1 255 000 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 237 109 €.

#### • Immobilisations financières

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

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2008, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 509 944 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 4 048 864 €, provisionnés à hauteur de 2 932 744 €. 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 5 802 640 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 5 460 466 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 331 194 € correspondent à de la TVA récupérable.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	28 922 132 €
- Disponibilités en banque :	3 642 581 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>10 680 940 €</b>
- Dettes bancaires	4 123 €
- Dépôts de garantie	10 676 817 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>29 953 076 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	3 437 220 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	5 460 466 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 703 879 €)	2 793 079 €
- Dettes fiscales / TVA	1 148 060 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- €
- Comptes courants d'associés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	15 765 269 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	185 701 €
- Créditeurs divers (trop perçus)	171 950 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	991 330 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2008 sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2008 est la suivante :

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission 2008</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Solde de la prime d'émission à fin 2007	108 955 170	
Primes d'émission 2008	44 750 265	
Ecarts sur remboursements de parts 2008		10 511 739
Frais d'achats 2008		2 228 848
Commission de souscription 2008		8 957 127
Solde de la prime d'émission à fin 2008	132 007 722	

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

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission 2008</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Primes d'émission	271 204 768	
Frais acquisitions et amortissements		41 219 507
Commission de souscription		76 787 372
Ecarts sur remboursements de parts		21 190 167
Solde de la prime d'émission	132 007 721	

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

Au 31 décembre 2008, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 420 609 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values sur cessions au 31 décembre 2007	2 987 592 €
- Distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2007) (résolution n°4 de l'AGO du 5 juin 2008 )	- 224 321 €
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions de l'exercice	+ 534 794 €
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°5 de l'AGO du 5 juin 2008 )	- 2 778 044 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2008) (résolution n°4 de la prochaine AGO)	- 99 411 €
= Plus ou moins-values sur cessions au 31 décembre 2008	= 420 609 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2008 ressort à :	47 625 962 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 29 747 812 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2009 s'est élevé à :	- 15 659 866 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	2 218 284 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Entrées	Sorties	31/12/08
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles		1 255 000		1 255 000
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	569 115 670	31 170 846	2 868 706	597 417 810
Immobilisations en cours	1 347 288	237 109	1 347 288	237 109
Immobilisations corporelles d'exploitation	3 268 146	515 473		3 783 618
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	389 390	74 927	49 146	415 170
	<b>574 120 494</b>	<b>33 253 354</b>	<b>4 265 141</b>	<b>603 108 707</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Dotations	Reprises	31/12/08
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	266 239	42 072		308 311
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	2 404 734	2 365 007	1 836 997	2 932 744
<b>Provisions</b>				
Pour charges				
Pour gros entretiens	1 911 785	2 518 933	2 384 494	2 046 224
	<b>4 582 758</b>	<b>4 926 012</b>	<b>4 221 491</b>	<b>5 287 279</b>



## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

---

### • Produits

Ils sont constitués principalement par :

▪ les loyers et produits annexes :	60 855 760 €
▪ les charges et taxes refacturées :	8 469 451 €
▪ les produits financiers sur certificats de dépôt :	889 810 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 1 340 840 €, correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés, aux honoraires de la Société de Gestion que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux dégrèvements d'impôts reçus.

### • Charges immobilières

On distingue :

▪ les charges et taxes récupérables sur les locataires :	8 469 451 €
▪ <i>dont charges récupérables :</i>	3 469 109 €
▪ <i>dont taxes récupérables :</i>	5 000 342 €
▪ les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	1 171 048 €
▪ les gros travaux et réparations :	2 384 494 €
▪ le poste « autres charges immobilières » :	1 709 325 €
▪ <i>dont taxes non récupérables :</i>	1 130 778 €
▪ <i>dont loyers des terrains de Vendenheim, de Gennevilliers et Sorgues</i>	255 532 €
▪ <i>dont assurances</i>	256 221 €

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

La Société de Gestion a obtenu en 2008 des dégrèvements partiels de taxe sur le foncier bâti s'élevant à 104 856 € 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 2008 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 6 092 381 €.

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 2008 à :

▪ frais de souscription :	8 957 127 €
▪ frais d'achat du patrimoine :	2 228 848 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 1 674 129 €, sont constituées notamment des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (446 620 €), de frais d'actes et de contentieux (303 770 €), de la commission de Sofidy liée aux cessions de patrimoine 2008 (52 266 €), de la TVA non récupérable (101 656 €), de frais postaux (64 834 €), des honoraires du Commissaire aux Comptes (59 758 €), d'autres frais bancaires (22 855 €), des honoraires d'audit des taxes foncières (59 941 €) et des jetons de présence (15 000 €).

Il convient également de mentionner qu'IMMORENTE adhère à l'ASPIM et a versé à ce titre une cotisation annuelle de 25 685 €.

- **Dotations aux amortissements et provisions**

On notera plus spécialement :

- les dotations pour gros travaux et réparations égales à 4% du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 2 518 933 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 2 365 007 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 836 997 € ;
- la dotation de 42 072 € pour l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2008, deux promesses de vente étaient signées en vue d'acquérir un actif situé à Rueil-Malmaison (92) pour 0,5 M€ frais inclus et un actif commercial acquis en VEFA situé à Marmande (47) pour 1,8 M€ frais inclus. Par ailleurs, deux opérations font l'objet d'une offre ferme acceptée, pour un montant de 0,5 M€, les promesses de vente devant intervenir début 2009.

En matière d'engagements reçus, au 31 décembre 2008, une promesse de vente était signée concernant un magasin et des parkings à Paris (10<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 0,49 M€ et la cession d'un portefeuille comprenant deux magasins à Beauvais (60) et un magasin à Vert-Saint-Denis (77) était également engagée pour un prix net vendeur de 4,3 M€.

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

## **TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE** **AU 31 DECEMBRE 2008**

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2008</i>			<i>Au 31 décembre 2007</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	226 827 275	296 754 389	69 927 114	227 499 158	294 964 770	67 465 612
Moyennes surface de périphérie	212 041 330	271 081 750	59 040 420	193 739 003	253 683 750	59 944 747
Galeries et centres commerciaux	16 829 664	23 337 000	6 507 336	16 187 342	21 600 000	5 412 658
Commerces de vente aux professionnels	7 514 748	7 535 000	20 252	5 216 805	6 070 000	853 195
Bureaux	123 394 438	150 984 500	27 590 062	114 099 428	144 702 000	30 602 572
Activité	11 133 235	10 930 000	-203 235	10 931 998	11 380 000	448 002
Habitations	5 450 379	5 819 611	369 232	4 443 844	4 437 399	-6 445
<b>TOTAL</b>	<b>603 191 069</b>	<b>766 442 250</b>	<b>163 251 181</b>	<b>572 117 577</b>	<b>736 837 919</b>	<b>164 720 342</b>

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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 business 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 (Salon de Thé)	66	01/12/89	69 058,19		4 162,74	73 220,93
PUTEAUX	92800	37/43, rue Arago	Elan Polo (Vente en gros de chaussures)	239	29/03/90	426 857,25		86 585,30	513 442,55
PUTEAUX	92800	37/43, rue Arago	Elan Polo (Vente en gros de chaussures)	0	27/04/99	9 146,94		2 861,49	12 008,43
EVRY	91000	5, rue Montespan	Noxial Grassin Delyle Yildirim Hasan Printmark (Vente de consommables informatiques) M2 Cie de Diffusion Internationale (Parfumerie)	106 74 15 30 55 15	23/05/90	281 829,40	45 841,42	8 192,15	335 862,97
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin 8 bis allée de l'Orme à Martin 8 allée de l'Orme à Martin 6 allée de l'Orme à Martin 4 allée de l'Orme à Martin	ENES MSB Immobilier Rarison (Vétérinaire) Hamon (franchise jusqu'au 15/07/07) KABOL AHMET	225 94 94 69 75	19/12/89	371 975,60		10 380,46	382 356,06
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin 20 allée de l'Orme à Martin 16 allée de l'Orme à Martin 18 bis allée de l'Orme à Martin 18 allée de l'Orme à Martin 14 ter allée de l'Orme à Martin 14 bis allée de l'Orme à Martin 14 allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes (Restaurants du Cœur) C.H. AFFAIRES Boucherie de la Paix Libre Enes Le fournil du Canal (Boulangerie) Esperance Esperance	150 98 130 103 126 105 135 98	04/04/90	666 831,96	46 343,02	19 902,06	733 077,04
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	SOLUSHOP SYSTEMS CEPM CARDIN ELECTTRONICA Linx OPALE TETRAKTYS Clear Chanel France (2 panneaux publicitaires)	249 120 210 333 33 80 0	05/03/91	1 223 424,40	215 338,99	26 505,47	1 465 268,86
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	3, rue Marcel Carné	Libre	774	27/05/92	1 159 566,71		4 573,47	1 164 140,18
CERGY	95000	14, avenue du Centaure	AMEA	198	17/06/92	496 014,53	113 781,54	15 732,40	625 528,47
CERGY	95000	14, avenue du Centaure	Libre	207	17/06/92				
COURCOURONNES	91080	304, square des Champs-Élysées	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-Élysées	Services Fiscaux 1 <sup>re</sup> tranche	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

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	75018	133, rue Lamarck	SBD (Laverie automatique)	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 (Banque)	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-Élysées	Services Fiscaux 2 <sup>e</sup> tranche	295	26/03/93	480 526,92	1 473,46		482 000,38
COURCOURONNES	91080	10, allée des Champs-Élysées	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, bd de la Tour Maubourg	GMF	100	21/06/93	385 696,01		79 395,41	465 091,42
PARIS	75007	98 bis, bd de la Tour Maubourg	PrestaForma	20	21/06/93				
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147, boulevard Bordier	IMMALDI (Aldimarché)	817	03/09/93	815 602,24		4 573,47	820 175,71
PARIS	75016	123, avenue Mozart	ImmoMoinscher	65	24/09/93	53 357,16		14 855,04	68 212,20
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	ASSEDIC de Seine et Marne	602	30/09/93	602 173,62		18 287,61	620 461,23
EVRY	91000	5, rue Montespan	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 et 9, rue Saint Honoré 18, rue du Maréchal Foch 18, rue du Maréchal Foch	GRAPY MELANIE Salamander CIMAM	30 50 63	30/12/93	203 519,44	3 048,98	51 613,75	258 182,17
PARIS	75011	119, avenue Philippe Auguste	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	328	24/02/94	614 674,44		151 967,78	766 642,22
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147, boulevard Bordier	Régat Montigny Jallet (Pharmacie)	149 134	02/03/94	475 031,14		3 782,57	478 813,71
ELANCOURT	78190	C.C. Les 7 Mares	Crédit Lyonnais Optic Rogil	130 100	02/03/94	306 727,42		65 259,11	371 986,53
PARIS	75010	22, rue Château-Landon	SUPFINFO	219	23/03/94	114 336,76		27 102,25	141 439,01
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits (Grossiste en Légumes)	259	06/05/94	225 765,46		7 445,38	233 210,84
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis, rue de Poissy	JOSUE RICHARD (Antiquités, brocante)	30	16/06/94	70 888,79		22 014,75	92 903,54
CHOISY LE ROI	94600	avenue Léon Gourdault	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	Libre	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	Ling Di	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	Zobel (Traiteur)	65	19/08/94	69 451,84		20 458,14	89 909,98
PARIS	75012	25, rue de Wattignies	AISSA Mohammed (Boulangerie)	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 à 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	Pascal	33	05/01/95	106 714,31		30 858,35	137 572,66
PARIS	75007	10, avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/95	99 091,86		31 695,52	130 787,38
BONDY	93140	16/18, rue Polissard	ANPE	330	14/02/95	487 836,86		28 301,10	516 137,96
NANTERRE	92000	30 à 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	CYBER IMMO	97	10/03/95	197 116,58		42 425,34	239 541,92
MEAUX	77100	13, rue Jacques Prévert	CIC Est	117	10/03/95	129 581,66		27 905,10	157 486,76
COURCOURONNES	91080	322, square des Champs-Élysées 303, square des Champs-Élysées	Chambre des Métiers Sofidy	496 39	31/03/95	663 153,22	650,59	17 667,21	681 471,02
PARIS	75018	47, rue des Abbesses	Randy (Prêt à porter)	52	28/04/95	139 871,97		38 023,68	177 895,65
PARIS	75018	19, rue Lepic	SAMBA Sarl (Agence immobilière)	62	19/05/95	213 428,62	1 378,90	55 174,82	269 982,34

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	96, bd du Montparnasse	Editions de la Marinière (Grossiste en livres)	385	10/07/95	274 408,23		70 714,75	345 122,98
PARIS	75018	15, rue du Poteau	I.R.K.	30	11/07/95	39 636,74		11 323,16	50 959,90
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat	IMMALDI (Aldimarché)	823	12/07/95	727 338,53		4 573,47	731 912,00
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne ANPE	327 278	09/10/95	838 469,59	396 622,75	19 961,64	1 255 053,98
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41, rue André Joineau	Gekik	112	31/10/95	115 099,01		9 402,54	124 501,55
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166, avenue Joseph Kessel	Libre Libre	331 307	24/11/95	731 755,28		18 574,16	750 329,44
PARIS	75006	86, rue de Vaugirard	Tian Lu (Prêt à porter)	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 (Supermarché) Besson Eric	450 122	28/12/95	365 877,64	1 546,44	8 243,02	375 667,10
PARIS	75012	208, rue de Charenton	SIS	30	31/01/96	24 391,84		13 748,25	38 140,09
NOGENT SUR MARNE	94130	188, grande rue Ch. de Gaulle	Mondys Inpal	160 91	27/02/96	456 203,68		3 194,57	459 398,25
COURBEVOIE	92400	59/61, rue de Bezons	Defer Communication (Prêt à porter)	88	29/03/96	106 714,31	506,13	28 447,39	135 667,83
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34, rue Escudier	Gestrim (agence immobilière)	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 Bedjai (Coiffeur) Daniel (Prêt à porter) Geapy's	53 20 20 41	15/05/96	198 183,72		42 094,95	240 278,67
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72, avenue Ledru Rollin	Paumier (Laboratoire analyses) JENNY'S BEAUTE - ZUNICA Jennifer	92 51	17/06/96	79 283,39		32 213,32	111 496,71
PARIS	75008	13, rue Castellanne	Amphibain	48	24/06/96	72 413,28		22 328,63	94 741,91
PARIS	75010	35, rue des Vinaigriers	Poursin (Vente de pièces métalliques)	554	28/06/96	234 954,43	5 467,80	56 783,42	297 205,65
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	18, rue de l'Aluminium	ASSEDIC de Seine et Marne	78	01/07/96	63 418,79		3 353,88	66 772,67
COURCOURONNES	91026	303, square des Champs-Élysées	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 République	Jean Jacques Sarl	45	06/09/96	73 175,53		20 915,04	94 090,57
PARIS	75018	57, rue Ramey	Obseques Solidaires de Paris	34	12/09/96	60 979,61		15 843,84	76 823,45
PARIS	75012	68, rue de Charenton	Maildit (Reprographie)	105	30/10/96	152 449,02		40 856,34	193 305,36
MONTLHERY	91310	allée Saint Fiacre	Azur Cuisine Viacom Outdoor (Panneau Publicitaire)	490 0	04/11/96	365 877,64		2 652,61	368 530,25
PARIS	75004	23/25, rue Rambuteau	Cahiers de Colette (Librairie)	68	18/11/96	126 532,68		34 329,10	160 861,78
PARIS	75011	73 à 79, avenue Ph. Auguste	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	20	27/11/96	15 244,90		4 034,31	19 279,21
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	156, avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	608	28/11/96	663 153,22	3 163,01	16 938,42	683 254,65
PARIS	75003	4, rue Réaumur	DL PARADE BALKAL BALKAL Tchip'or Tchip'or	104 37 102 95 76	18/12/96	335 387,84		99 734,83	435 122,67
BEZONS	95870	77, rue Edouard Vaillant	ED Les Plaisirs du Blé (Boulangerie)	1 388 62	19/12/96	700 913,08	146 972,77	201 721,11	1 049 606,96
PARIS	75003	9, boulevard Saint Martin	Marquelle	62	08/01/97	66 315,32		17 925,57	84 240,89
CLAMART	92140	4, place Maurice Gunsbourg	Picard Surgelés	378	04/02/97	381 122,54		10 686,66	391 809,20

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEJUIF	94800	153-155, rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/97	138 652,38		1 289,26	139 941,64
PARIS	75012	31, avenue Ledru-Rollin	Crédit municipal de Paris	55	20/03/97	50 308,18		14 379,65	64 687,83
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10, rue de l'Aluminium	C.P.A.M. DRIRE Seine et Marne	365 181	28/03/97	495 459,31	39 009,26		534 468,57
PRINGY	77310	avenue de Fontainebleau	Délices Primeurs (Grossiste en légumes) Alexice LGM (Presse Librairie Tabac )	340 70 70	22/04/97	388 744,99		41 305,27	430 050,26
VINCENNES	94300	64, rue de Montreuil	Louis Porcheret (Agence Immobilière) Noemi SANN (Equipement de la personne) P.L.C. (Bar Tabac Loto)	54 40 97	14/05/97	118 796,90		27 427,53	146 224,43
VERSAILLES	78000	5, rue de la Paroisse	Masse (Pharmacie) Libre	130 55	14/05/97	68 602,06		18 110,08	86 712,14
PARIS	75009	41 à 47, rue des Martyrs	MAROTTA Carmen	18	27/05/97	45 734,71		1 599,53	47 334,24
PARIS	75001	25/27, rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/97	121 959,21		18 450,23	140 409,44
L'HAY LES ROSES	94240	37, rue Paul Hochart	Sobrex (Alimentation générale)	190	16/06/97	182 938,82		38 974,22	221 913,04
GENTILLY	94250	9, rue Jean Jaurès 32 bis, avenue Raspail 30 bis, avenue Raspail	Jacquier (Labo analyses médicales) Quick Ly (Restaurant) Luna Coiffure	106 54 34	03/07/97	298 621,40	13 209,61	1 370,14	313 201,15
GENTILLY	94250	41, rue Charles Frérot 2 bis, avenue de la République	BANQUE POPULAIRE Ville de Gentilly	141 113	03/07/97	295 759,29		2 658,71	298 418,00
VILLEJUIF	94800	5, rue Georges Le Bigot 5 bis, rue Georges Le Bigot 7, rue Georges Le Bigot	Italia prestations (Restaurant italien) Abruzzese (Fleuriste) BERTIN (Boulangerie pâtisserie)	91 50 78	10/07/97	420 759,29		1 890,37	422 649,66
		9, rue Georges Le Bigot 11, rue Georges Le Bigot 11, rue Georges Le Bigot	Christina's (Prêt à porter) Objectif Images (Photographe) Alicia	56 50 56					
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7, avenue de la Courtillière	St Thibault Distribution (Leader Price)	1 416	03/07/97	869 569,19		217 471,88	1 087 041,07
VERSAILLES	78000	8 et 10, rue du Mal Foch	Assurance 2000	85	24/07/97	114 336,76		32 985,45	147 322,21
LE KREMLIN BICETRE	94270	18, rue du Général Leclerc	Foucault (Charcutier traiteur) Vezzaro (auto école)	131 46	29/07/97	76 224,51	9 192,68	23 505,14	108 922,33
PARIS	75005	76, bd Saint Marcel	Meynieux (Pharmacie)	55	31/07/97	138 728,61		37 922,30	176 650,91
PARIS	75010	25, rue de Rocroy	Deramaix Gestech Domiciliation & Conseil	137 54	04/08/97	125 770,44		39 772,87	165 543,31
PARIS	75010	7, rue du Fbg St Martin	BB Star (Prêt à porter)	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	Optiqu'e SOVE (Opticien)	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 (Ecole de Conduite)	36	23/09/97	68 602,06		24 097,66	92 699,72
PARIS	75011	108, rue du Chemin Vert	Libre	26	26/09/97	60 979,61		17 248,39	78 228,00
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81-85, bd Victor Bordier	Chantemur	1 092	29/09/97	881 155,32		204 877,23	1 086 032,55
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/97	336 607,43		9 562,88	346 170,31
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Aubert	965	11/12/97	739 377,73		35 346,03	774 723,76
RUEIL MALMAISON	92500	29, avenue Paul Doumer	Groupe FLO (Restaurant Hippopotamus)	435	12/12/97	870 788,79		44 608,11	915 396,90
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	La fournée des gourmets (Boulangerie )	152	12/12/97	157 949,02		33 575,29	191 524,31
PARIS	75003	3 bd Saint Martin	The Phone House (Téléphonie)	120	21/01/98	266 785,78		69 436,41	336 222,19
PARIS	75003	5 bd Saint Martin	Karavel	53	21/01/98	91 469,41		23 999,59	115 469,00
PARIS	75015	8, place du Général Beuret	Moustahfid (Coiffeur)	39	16/02/98	99 091,86		26 098,34	125 190,20



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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 (Leader Price)	1 320	30/03/98	579 306,27		157 685,28	736 991,55
ARPAJON	91290	4, bd 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 Libre	165 215	27/04/98	230 198,02		60 898,35	291 096,37
PARIS	75012	266, rue de Charenton	Boucherie Dray	30	14/05/98	37 590,12		12 266,65	49 856,77
PARIS	75012	266, rue de Charenton	K'ROLLS	19	14/05/98	23 389,49		7 127,07	30 516,56
PARIS	75017	128, avenue de Clichy	Crédit Lyonnais	201	28/05/98	228 673,53		62 592,97	291 266,50
PARIS	75019	36, avenue Simon Bolivar	AC BOLIVAR JOURDAIN IMMOBILIER	78	26/06/98	72 413,28		13 794,23	86 207,51
PARIS	75019	38, avenue Simon Bolivar	Pharmacie Conseil Bolivar	145	26/06/98	161 595,96		30 782,91	192 378,87
PARIS	75019	40, avenue Simon Bolivar	LA COURONNE D' ASIE (traiteur Chinois)	71	26/06/98	45 734,71		8 712,14	54 446,85
PARIS	75019	40, avenue Simon Bolivar	RAGON PHILIPPE (coiffeur)	52	26/06/98	55 643,89		10 599,78	66 243,67
PARIS	75005	22, bd de l'Hopital	Austerlitz Automobiles BEN ZEKRI LA RUCHE DES PAINS	98 72 20	26/06/98	158 242,08 74 547,57 18 751,23		30 215,95 14 234,68 3 580,50	188 458,03 88 782,25 22 331,73
PARIS	75012	1, rue Christian Dewet	Boulangerie Heurtault	118	26/06/98	96 957,57		18 552,99	115 510,56
PARIS	75012	2, rue Christian Dewet	El Yazidi (Epicerie)	141	26/06/98	108 848,60		20 828,36	129 676,96
PARIS	75016	53, rue de la Tour	Voyage de la Tour (Agence de voyages)	47	06/08/98	158 546,98		14 717,63	173 264,61
PARIS	75016	53, rue de la Tour	X Trem Games (Salle de jeux)	53	06/08/98	108 238,80		10 047,32	118 286,12
ASNIERES	92600	34, avenue de la Marne	Adecco	116	06/08/98	99 091,86		29 468,16	128 560,02
PARIS	75009	60, rue Notre Dame de Lorette	Libre	40	24/08/98	65 553,08		11 854,95	77 408,03
PARIS	75009	30, rue Fbg Montmartre	Société Générale	178	09/09/98	343 010,29		93 766,98	436 777,27
LESIGNY	77150	C.C. La Fontaine	Ambiance Immobilier Cormy Karine Happy Flower C.P. Pizza Gold Hair Le St Yon Au pressing du Golf Marty	82 66 37 37 65 85 62 51	10/09/98	533 571,56		155 345,55	688 917,11
SANNOIS	95110	31, bd Charles de Gaulle	Agence Immobilière LCI	168	11/09/98	102 903,09		22 235,11	125 138,20
PARIS	75018	46, rue Lepic	OMAEL (Coiffeur)	33	11/09/98	39 636,74		8 974,71	48 611,45
PARIS	75015	128, rue du Théâtre	Gavallet Nicole (Relieur - Libraire)	34	11/09/98	36 587,76		8 312,52	44 900,28
PARIS	75014	164, avenue du Maine	Libre	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	BNP	94	25/09/98	195 134,74		1 628,16	196 762,90
PARIS	75004	23, rue des Blancs Manteaux	Libre	59	30/10/98	138 728,61		37 816,50	176 545,11
VILLEJUIF	94800	137, rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/98	228 673,53		2 126,66	230 800,19
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86, avenue Edouard Vaillant	Osumo	55	16/12/98	72 032,16		26 492,26	98 524,42
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25 à 29, rue de Malmouche	Chantemur Heytens Chaussures Groupe André	666 414 430	05/01/99	971 862,48		100 678,31	1 072 540,79
PARIS	75009	76, rue de Rochechouart	Benesty (Coiffeur) Cordonnerie Aroca Libre Mercury & Associés SERRURERIE TRUDAINE	28 38 77 39 15	06/01/99	295 559,53		37 853,89	333 413,42



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 GERMAIN EN LAYE	78100	32, rue du Vieux Marché	Banque SAN PAOLO	273	08/01/99	841 518,58		81 065,10	922 583,68
COMPIEGNE	60200	1, rue Ferdinand de Lesseps	CASA	751	11/01/99	914 694,10		88 810,92	1 003 505,02
			ALDI MARCHE	658					
			AGORA	498		220 288,83		22 116,64	242 405,47
VILLEJUIF	94800	88, rue Jean Jaurès	MAYOUTE Valérie (prêt à porter)	60	14/01/99	82 322,47		914,69	83 237,16
NIORT	79000	25/27, rue Brisson	Société Générale	153	15/01/99	140 710,44		12 330,61	153 041,05
COURCOURONNES	91080	10, allée des Champs-Élysées	Libre	191	15/01/99	150 924,53	4 253,33	12 575,52	167 753,38
			AFI	6					
			ALPHA 5	89					
PARIS	75010	22/24, rue du Château d'eau	Nouvelle KITEX (Négoce textile)	58	19/02/99	91 469,41		14 217,97	105 687,38
LA VILLE DU BOIS	91620	18, allée Saint Fiacre	Libre	798	25/02/99	518 326,66		73 084,26	591 410,92
PARIS	75009	54/56, rue Richer	KAPHI	14	01/03/99	97 567,37		16 388,46	113 955,83
			FTL Paris Est	31					
WATTRELOS	59150	108, bd des Couteaux	Nord Expertises (Expertise automobile)	205	11/03/99	1 402 530,96	11 224,06	134 157,84	1 547 912,86
			Libre	395					
			Libre	262					
			Libre	1 346					
			Délaissé + locaux techniques	95					
			Libre	440					
			Chaussures Groupe André	458					
			HDS	609					
			LKS Corporation ( Farfouille)	1 079					
			Panneaux publicitaires Giraudy	0					
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	SABYNA	692	15/03/99	548 816,46		52 395,15	601 211,61
BEAUVAIS	60000	avenue Pierre et Marie Curie	ED	1 090	01/04/99	1 676 939,19		155 438,68	1 832 377,87
			SC Distribution	1 550					
			SC Distribution	73					
PARIS	75016	49, rue Chardon Lagache	Jouvenet (Pharmacie)	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
DENAIN	59220	112, rue de Villars	Libre	117	04/05/99	423 808,27		50 354,04	474 162,31
			Libre	892					
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	JPG s.a. Diplodocus (Prêt à porter)	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
			EURL La cave de Noisy	98					
PARIS	75009	83, rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/99	80 797,98		12 211,47	93 009,45
PARIS	75018	83, rue Ordener	Russel	41	10/05/99	71 651,04		10 906,70	82 557,74
AURILLAC	15000	Centre Cial 87 av. C. de Gaulle	Cordonnerie Minit	31	26/05/99	79 637,69		6 013,83	85 651,52
LE HAVRE	76620	Centre Cial Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/99	138 227,96		9 571,94	147 799,90
VILLEBARON	41000	C. Cial 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. Cial Alpes Provence	CASINO	24	26/05/99	29 010,90		3 482,52	32 493,42
TROYES	10000	23/25, rue Raymond Poincaré	Alexis coifure (Coiffeur)	160	02/06/99	72 032,16		15 351,40	87 383,56
GIVORS	69700	C. Cial Givors II	Hygèna Cuisines	320	04/06/99	236 295,98		29 871,66	266 167,64
BOURG EN BRESSE	01000	10, avenue Pablo Picasso	Libre	432	04/06/99	632 663,42		75 865,65	708 529,07
			MAXITOYS	645					
PARIS	75016	24, rue Lauriston	SaladBar Etoile	32	14/06/99	80 797,98		18 238,81	99 036,79
COURCOURONNES	91080	10, allée des Champs-Élysées	CAPLOT Christelle avocat	53	15/06/99	202 757,19	15 711,24	14 514,95	232 983,38
			Libre	216					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COLOMIERS	31770	C. Cial Plein Centre-Bd de Gascogne	Cordonnerie Minit	56	18/06/99	58 021,64		3 863,75	61 885,39
MONTIVILLIERS	76290	C. Cial Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/99	127 988,88		8 893,98	136 882,86
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/99	43 374,03		4 211,40	47 585,43
PARIS	75018	71 bis, boulevard Ornano	Librairie Jilani Memo	52 73	28/06/99	131 106,15		22 157,48	153 263,63
BOURG EN BRESSE	01000	6, avenue Pablo Picasso	ARSAC de Literie (A.L.S. SARL) GAP DIFFUSION	450 450	30/06/99	670 775,68		59 619,60	730 395,28
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Libre Hamearis Hamearis Hall centre commercial Hall centre commercial Hamearis Hamearis Hamearis	23 1 600 271 15 16 61 61 12	30/06/99	1 737 918,80	150 000,00	164 819,04	2 052 737,84
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 (Pharmacie)	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 106 / 112 cours d'Alsace et Lorraine	ARMAND THIERY SOMAT Libre	760 1 200	15/09/99	1 067 143,12		69 404,17	1 136 547,29
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 Faïdherbe	ARMAND THIERY 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 Fg Saint Martin	Raphyak-b-dina (Négoce textile) Femy Sarl (Négoce textile)	129 212	27/10/99	327 765,39		24 364,78	352 130,17
PARIS	75019	15/17 avenue Simon Bolivar	Bolivar Australia Picard Surgelés	261 186	29/10/99	548 816,46	9 314,63	53 430,32	611 561,41
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun Hôpital de Melun	710 575	04/11/99	1 394 908,51		26 275,38	1 421 183,89
PARIS	75014	15, rue du Départ	COMPAGNIE BERRI (THE FINANCIER)	295	05/11/99	1 029 030,87		65 695,98	1 094 726,85
PARIS	75012	34/36, avenue Ledru-Rollin	Parker (Antiquités, brocante)	31	19/11/99	54 356,00		9 286,47	63 642,47
PARIS	75012	34/36, avenue Ledru-Rollin	Quick Médical Service	91	19/11/99	113 337,92		17 146,99	130 484,91
PARIS	75016	21, avenue Mozart	Guylen (Coiffeur)	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
VERDUN	55100	14/22, avenue de Metz	PUBLIMAT (espace publicitaire)	0	23/11/99				
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173, avenue Grand Sud, RN 10	TOURAIN LITERIRE Libre	930 0	23/11/99	941 969,56		22 028,88	963 998,44
AVIGNON	84000	42, cours Jean Jaurès	ARMAND THIERY SOMAT	440	07/12/99	419 234,80		25 958,93	445 193,73
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese (Pharmacie) Catanese (Parapharmacie)	52 39	15/12/99	149 247,59		21 355,14	170 602,73
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Point Mariage (Articles de mariés)	371	15/12/99	442 102,15		8 376,53	450 478,68
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chaï Ness	145	15/12/99	197 726,38		12 306,64	210 033,02
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	Centre Commercial des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/99	65 553,08		5 381,25	70 934,33
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	AUBERT LITERIELAND Chaussures Groupe André	425 337 390	21/12/99	865 148,17		63 779,47	928 927,64

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chaland	Magic Loisir (Vente jouets) Chausseur FALLAY Chausseur FALLAY	200 495 427	21/12/99	909 510,84		67 049,92	976 560,76
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/99	843 957,76		62 796,60	906 754,36
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Gier	Duo Givors La halle aux vêtements La halle aux vêtements	200 300 700	21/12/99	903 107,98		66 577,90	969 685,88
SAINT ETIENNE	42100	rue Marc Charras - Bâtiment B	Cie Européenne de la chaussure Holding Groupe Satoriz (Vente pdts bio) Abouhou	465 300 750	21/12/99	914 999,00		67 454,51	982 453,51
BARENTIN	76360	Lot. Du Mesnil Roux - Bd de Normandie	Chaussures Groupe André V.G.C. distribution sa CALCEO	500 300 404	21/12/99	898 991,85		66 274,45	965 266,30
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	CASA France CHAUSSEA MISTEURO	650 600 0	21/12/99	762 245,09		56 193,36	818 438,45
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Courcelles Vaugirard	60	22/12/99	289 653,13		35 173,04	324 826,17
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP	150	23/12/99	182 938,82		1 259,23	184 198,05
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	CASINO France	350	23/12/99	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	Agence de la Mairie (Agence Immobilière )	110	26/01/00	167 693,92		11 137,10	178 831,02
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers/10 place de l'Hôtel de Ville	LHOMMOND Stéphane (Bar-Brasserie) THETYS	328 118	09/02/00	381 122,54		28 745,37	409 867,91
PONTAULT COMBAULT	77340	Lot. Cial du Petit Noyer/9016 route de Monthéty	CENTR' HALLES PRIMEURS	700	23/02/00	343 010,29		32 769,06	375 779,35
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	80000	Centre Commercial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Pomafi Crozatier (Vente de meubles) MV2J Sodim Cuisine Plus	576 200 594	03/03/00	756 147,13		69 557,67	825 704,80
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	MUTUALITE 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
COIGNIERES	78310	Lieudit "Le Gibet" - RN 10	STAR MOD'S	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 (Articles de loisirs et de sports) HONDA	850 540	26/05/00	990 918,61		112 851,99	1 103 770,60
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Ricoh (Maintenance et formation informatique) Ricoh (Maintenance et formation informatique) Ricoh (Maintenance et formation informatique) Ricoh (Maintenance et formation informatique)	370 713 296 56	30/06/00	1 158 612,53		115 123,21	1 273 735,74
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/00	655 530,77		39 865,94	695 396,71
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	SAB	212	11/07/00	146 120,95		10 216,28	156 337,23
ANTONY	92160	avenue du Gal de Gaulle/2-4 rue de la renaissance	ALTAIR ENGINEERING FRANCE ALTAIR ENGINEERING FRANCE	495 46	11/07/00	594 551,17		36 918,88	631 470,05
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpellier (Vente de produits alimentaires) Montpellier textile (Vente de Prêt à Porter féminin) SPEEDY	450 350 500	13/07/00	891 826,75		82 270,78	974 097,53
VILLEJUST	91140	Zone de Courtaboeuf	Phoenix it services France	774	27/07/00	807 979,79		54 944,22	862 924,01

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 CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	La voix du client MCS International Athling Management (Conseil aux entreprises)	326 260 192	31/07/00	1 082 388,02		65 029,10	1 147 417,12
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	Libre Garage du Pont de Sèvres ARC INFORMATIQUE PARME COMMUNICATION Groupe Diffusion Plus	433 502 583 110 456	01/08/00	2 971 192,50		174 556,91	3 145 749,41
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Sushi Ba IX Amy Lafayette Paris	61 40	04/08/00	202 757,19		23 641,49	226 398,68
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	Le Major (Bar, Brasserie, Restaurant)	44	04/08/00	178 365,35		20 797,40	199 162,75
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Surise Telecom Ajil IT Libre OPA Partners Hall	178 127 401 73 31	20/09/00	853 714,50		69 685,53	923 400,03
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
VERT SAINT DENIS	77240	RN6	PIER IMPORT EUROPE	1 334	30/10/00	762 245,09		76 369,59	838 614,68
CHEVILLY LA rue	94150	ZAC de la Petite Bretagne	RESODIS (Supermarché ATAC) LE DENICHEUR (mobilier décoration)	1 250 103	21/11/00	1 128 122,73		50 020,56	1 178 143,29
YERRES	91330	rue Pierre de Courbertin	Mini Marché	1 142	19/12/00	649 432,81		38 933,99	688 366,80
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers	MC2i	923	28/12/00	1 381 668,31		79 703,37	1 461 371,68
LIMOGES	87280	ZAC Beaubreuil	Ludendo	1 100	04/01/01	747 000,18		63 538,41	810 538,59
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde (Equipelement de la maison) Publimat	1 400 0	22/01/01	932 354,26		55 439,06	987 793,32
ESSEY LES NANCY	54270	rue du Haut Chêne/rue des Tarbes	Chantemur Centrale	650	31/01/01	426 846,58		29 714,52	456 561,10
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Librairie SODIPRESSEL	103	05/03/01	118 910,23		15 659,14	134 569,37
NOYELLES GODAULT	62950	21 rue Maurice Thorez	Robbe (Vente pdts menuiserie, étanchéité)	651	23/03/01	228 673,53		25 848,82	254 522,35
OSTWALD	67540	Lieudit "Kuehnholz"	La cuisine directe	603	23/03/01	251 540,88		28 407,79	279 948,67
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	D2D (Vente équipement de la personne)	1 100	23/03/01	541 194,01		61 034,78	602 228,79
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	Bioshop (produits alimentaires bio) Planet Indigo (Equipelement de la personne)	750 350	23/03/01	419 234,80		47 386,96	466 621,76
MONTRouGE	92120	rue Gabriel Péri	STAN' O MALLEY Novalab Novalab Progerep (Bureau d'Etudes) I DEFISC Entrée et sanitaires	254 75 114 346 211 53	28/03/01	770 088,35	50 430,00	90 283,99	910 802,34
ARLES	13200	Lotissement de l'Aurélienne	D2D (Vente équipement de la personne)	949	29/03/01	415 576,02		37 839,99	453 416,01
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	BENILLOUCHE (Pharmacie)	116	05/04/01	187 512,29		24 204,70	211 716,99
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/01	381 122,54		50 058,05	431 180,59
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	ANPE	104	11/04/01	114 336,76		5 673,62	120 010,38
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	SOREKAL (Pâtisserie, salon de thé)	40	20/04/01	243 918,43		31 184,92	275 103,35
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Murano Trading	34	18/05/01	73 175,53		11 510,67	84 686,20
CERGY PONTOISE	95000	2, 12, 18 chemin des Bourgognes	ACMS Libre	270 280	15/06/01	1 311 061,55		110 253,63	1 421 315,18

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CERGY PONTOISE (suite)			ARMEE DE TERRE Interface IDF MUTUELLE GENERALE BETURE INFRASTRUCTURE	228 70 320 263					
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	MERY (Pâtisserie) Café, Bar, Brasserie ANNUNZIATA Libre Annunziata Anna	83 200 25 43	15/06/01	148 670,37 11 401,10		17 079,37 1 309,77	165 749,74 12 710,87
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	CUISINES AND CO	582	20/06/01	495 459,31		33 404,97	528 864,28
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO (POINT P)	1 800	30/06/01	533 571,56		48 326,34	581 897,90
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Nord France distribution CALCEO	500 500	02/07/01	731 755,28		73 968,78	805 724,06
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	EPSILON (Travail Temporaire) ANGST & PFISTER	169 633	24/07/01	762 245,09		76 470,01	838 715,10
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	EUROPE TRANSACTION MONDIAL PECHE	600 600	26/07/01	690 594,05		75 188,56	765 782,61
PARIS	75013	2 rue Campo Formio/11 place Pinel	Agence Immobilière PINEL	76	26/07/01	175 316,37		27 353,08	202 669,45
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'HOTELLIER	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
CHAMPAGNE AU MONT D'OR	69410	22 avenue du Général de Gaulle	CF 69	1 260	09/08/01	924 298,39		90 798,27	1 015 096,66
CHAMPAGNE AU MONT D'OR	69410	24 avenue du Général de Gaulle	HEYTENS CENTRALE (vilar)	1 187	09/08/01	775 508,15		76 253,57	851 761,72
TREMBLAY EN France	93290	avenue du Bois de la Pie	MORY EGL ILE DE FRANCE BUREAUTIQUE Libre	3 107 1 144 753	09/08/01	3 353 878,38	575 520,00	303 221,10	4 232 619,48
NICE	06000	"Le Fenice" - 26 bd Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/01	433 606,17		7 195,08	440 801,25
VITRY SUR SEINE	94400	avenue Paul Vaillant Couturier	LAETITIA 2B (Salon de coiffure )	120	13/09/01	187 207,39		16 059,59	203 266,98
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Rhone Literie	600	19/09/01	487 836,86		50 460,62	538 297,48
MONTLUCON	03100	Parc Saint Jacques	NORMA (Vente de produits alimentaires)	759	04/10/01	636 474,65		42 067,35	678 542,00
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit "Les Maltes"	Au Palais des Pyrénées	594	04/10/01	446 675,62		27 285,87	473 961,49
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière (Vente de prêt à porter)	430	04/10/01	365 877,64		15 932,46	381 810,10
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lot. du Centre Commercial	Penny Market (Vente de produits alimentaires)	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 Sarl	158	27/11/01	282 030,68		33 843,68	315 874,36
EVRY	91000	1 rue Pierre Fontaine	Association GENOPOLE	1 550	30/11/01	1 574 419,41		22 867,35	1 597 286,76
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	CHAMPION (Supermarché) GIRAUDY (Panneau Publicitaire)	1 200 0	10/12/01	762 245,09		82 882,48	845 127,57
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa jules janin (maison de retraite)	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 Soleil d'or (Restaurant Japonais)	194 104	14/12/01	594 551,17		11 206,39	605 757,56
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	VGM	1 174	17/12/01	1 048 848,46		52 845,97	1 101 694,43
BOUSSY SAINT ANTOINE	91800	C.C. du Val d'Yerres II	Sharp vision LA ROMAINVILLE	404 190	19/12/01	564 061,36		62 036,99	626 098,35
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	JEYASI-TROC	1 958	20/12/01	335 387,84		41 736,52	377 124,36

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VENCE	06140	place du Grand Jardin	Aurelia Benchetrit Mireille (Retouche de vêtements) Jordan (Bazar )	40 42 595	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 (Opticien)	94	27/12/01	217 239,85		28 656,21	245 896,06
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	DEDE (Restaurant)	76	27/12/01	144 826,57		18 862,47	163 689,04
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	HYGENA CUISINES	620	15/01/02	373 500,09		22 583,58	396 083,67
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Le fournil des Délices ABTAN HAGEGE (Pharmacie) Superette Yveline (Leader Price)	153 153 664	01/02/02	716 510,00		62 821,68	779 331,68
BONDOUFLE	91070	Les Trois Parts C.C. de la ZAC	ED XENIDIS - BRIARD	589 123	01/02/02	647 908,32		39 803,24	687 711,56
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey (Boulangerie, pâtisserie)	132	05/02/02	179 127,59		21 211,88	200 339,47
PARIS	75010	13 boulevard de Strasbourg	AMIGO (Vente articles de voyage)	62	19/03/02	125 770,44		26 416,99	152 187,43
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 Espoir VASSOS CENTRE AUTO VAMA SERVICES	900 950 388 250	26/04/02	686 020,58		81 130,19	767 150,77
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	TATI DEVELOPPEMENT	836	29/04/02	731 755,28		74 940,69	806 695,97
SARAN	45770	Lotissement "Cent Arpents"	MEDIA SATURN CASA France AUBERT LEADER PRICE ORLEAN OR (Jean Delatour) ARSAC DISTRIBUTION (LiterieLand) MAXI TOYS Libre	4 828 578 568 1 042 966 412 1 175 1 038	06/06/02	6 528 933,51		385 062,59	6 913 996,10
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Laouga (Brasserie)	410	24/06/02	518 326,66		37 400,64	555 727,30
VINCENNES	94300	127 rue de Fontenay	Mille pages (Négoce de livres)	190	01/07/02	350 632,74		21 874,38	372 507,12
EVRY	91000	24 cours Blaise Pascal	Caisse d'Epargne Kappadokia (boulangerie) Auto-école E.C.F. ED	220 120 64 536	01/08/02	686 020,58	2 500,00	41 785,52	730 306,10
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Qualiconsult	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	CREDIT LYONNAIS AISENBERG NATHALIE	145 42	01/10/02	286 055,00		18 396,32	304 451,32
NANCY	54000	place André Maginot, bd Joffre	BOULANGERIES PAUL BOULANGERIES PAUL DARTY	208 45 2 880	02/10/02	2 515 408,78		149 145,81	2 664 554,59
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	KILOUTOU	712	16/10/02	609 796,00		47 481,55	657 277,55
LAMPERTHEIM	67450	19 rue du Chemin de Fer	KILOUTOU	1 000	16/10/02	1 082 388,00		64 067,82	1 146 455,82
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	KILOUTOU	400	16/10/02	534 000,00		14 294,24	548 294,24
REIMS	51100	rue Francis Garnier	VETIR	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



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CORMONTREUIL	51350	1 rue des Blancs Monts	MILLE AMIS PUBLIMAT	1 210 0	06/11/02	917 000,00		70 732,28	987 732,28
LA VILLE DU BOIS	91620	ZAC "Les Gravières"	Mi temps	878	06/11/02	702 470,00		54 212,15	756 682,15
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	Libre Grimoird M. (Lotoland)	520 1 250	11/12/02	900 000,00		61 389,36	961 389,36
VILLABE	91100	avenue des Courtes Epluches	AZUR CUISINE Libre	580 590	11/12/02	959 000,00		82 155,07	1 041 155,07
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	GUV BNP PARIBAS Libre Palais de la beauté	65 71 81 56	13/12/02	548 121,13		33 961,85	582 082,98
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	MONDIAL PECHE	1 096	24/12/02	525 000,00		41 559,32	566 559,32
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Moines	Partner marques Diff. (Discount)	601	24/12/02	260 000,00		20 005,52	280 005,52
SARTROUVILLE	78500	72,74 et 76 rue Jean-Pierre Thimbaud	Alba GROUPE ANDRE	506 994	24/12/02	1 340 000,00		103 569,18	1 443 569,18
CERGY PONTOISE	95000	rue des Galeries	Crédit Mutuel La brûlerie de Cergy (Torréfaction de cafés) Mijomo Mme Neret Joelle Nan Kai Sacapuce CINDARELLA AGATHA	232 69 71 55 69 78 29	24/12/02	2 245 000,00		175 118,46	2 420 118,46
NOYELLES GODAULT	62950	5510 F avenue de la République	VD Création SPORT INTERNATIONAL DISTRIBUTION	636 530	31/01/03	1 016 165,80			1 016 165,80
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	MONDIAL MOQUETTE	834	14/02/03	726 828,70		-1 268,02	725 560,68
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C. de Pince Vent	MONDIAL MOQUETTE VETIR	743 766	14/02/03	1 639 711,10		-2 741,20	1 636 969,90
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	MONDIAL MOQUETTE	1 091	14/02/03	1 066 052,40		-1 813,33	1 064 239,07
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	EURODIF	1 500	14/02/03	1 598 817,70		-2 680,66	1 596 137,04
EVRY	91000	2 place de la Gare	Libre	120	18/02/03	99 092,00		15 322,19	114 414,19
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	SPORT INTERNATIONAL DISTRIBUTION	1 140	28/02/03	1 475 955,70			1 475 955,70
PARIS	75012	76/78 rue du Fbg St Antoine	GROUPE ANDRE	734	06/03/03	1 295 816,60		111 105,00	1 406 921,60
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris (Cinéma)	412	07/03/03	1 425 133,00		141 176,09	1 566 309,09
VILLEJUST	91140	avenue de l'Océanie	SODET ET MME SAUSSEREAU ELONY (Sandwicherie) AS DE COUPE ORIENT DELICES (Restauration rapide asiatique) AFLO Libre	92 114 74 127 89 140	25/04/03	1 200 000,00		44 596,98	1 244 596,98
ROUEN	76100	51 avenue de Caen	Libre	1 900	30/04/03	625 000,00		56 663,57	681 663,57
COIGNIERES	78310	rue des Frères Lumière	MINIPRIX	670	21/05/03	610 467,00		39 143,66	649 610,66
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP Agence immobilière IMMOVAC	318 154	21/05/03	1 220 000,00		75 105,90	1 295 105,90
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	ABC Games international (Vente de jeux vidéos)	182	21/05/03	480 000,00		53 321,73	533 321,73

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	75019	29/33 avenue de Laumière	Franck Provost (Coiffeur) ED LA HALLE AUX CHAUSSURES	98 489 412	12/06/03	2 800 000,00		247 511,43	3 047 511,43
VILLEJUIF	94800	40/42 bd Maxime Gorki	SAFI (Concessionnaire automobiles)	3 600	13/06/03	647 908,32		84 261,47	732 169,79
BONDY	93140	172/174 avenue Gallieni	TOP OFFICE	1 638	13/06/03	2 580 000,00			2 580 000,00
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	EURO PENTEL Libre	1 910 2 513	13/06/03	2 747 716,00		206 062,62	2 953 778,62
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Doyenne Déco MVP (Centre de remise en forme)	1 848 927	07/07/03	1 415 000,00		106 705,96	1 521 705,96
MONDEVILLE	14120	route de Paris	INTERIOR'S	1 001	07/07/03	475 367,00		79 588,58	554 955,58
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	FLORCHIDEE	85	25/07/03	70 126,55		7 229,33	77 355,88
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	GALERIE DAUPHINE (Vente objets d'art) Di Romano	29 39	25/07/03	250 016,38		25 751,06	275 767,44
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Maataoui (Salon de coiffure) M. et Mme VANCANEGHEM Libre Libre Libre	208 62 79 37 8 33	25/07/03	520 540,20  152 306,21 71 333,29 15 423,41 63 621,58		53 036,89 15 986,30 7 487,26 1 618,87 6 677,82	573 577,09  168 292,51 78 820,54 17 042,28 70 299,40
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	5 771	29/07/03	3 417 120,00		59 312,50	3 476 432,50
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/03	5 014 877,90		87 217,63	5 102 095,53
LE KREMLIN BICETRE	94270	116 avenue de Fontainebleau	C2 d Espace Bureaux (Vente de mobilier de bureau)	987 960	21/08/03	940 000,00		101 904,89	1 041 904,89
SORGUES	84700	Zone Commerciale Ste Anne	TOYS "R" US	4 860	29/08/03	4 950 269,03		317 664,29	5 267 933,32
PARIS	75009	92 rue Saint Lazare	CASA France	679	05/09/03	2 267 000,00		11 434,00	2 278 434,00
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre Trésorerie Générale APEC DDCCRF (Services Fiscaux) LE LOGEMENT Français MG FORMATION Libre Libre Libre ANPA (centre d'alcoologie)	1 635 398 400 627 831 719 627 216 621 227	15/09/03	4 725 000,00		275 120,90	5 000 120,90
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	AIR DECO Amato sib (Serrurerie)	972 93	06/10/03	411 575,57	40 842,91	25 217,22	477 635,70
DAMMARIE-LES-LYS	77190	311 rue Ampère	JARDINS LOISIRS	990	06/10/03	425 900,11	53 252,43	26 852,80	506 005,34
DAMMARIE-LES-LYS	77190	273 rue Ampère	Okadis ( vente de mat neuf & d'occasion) Actuel Concept	495 495	06/10/03	464 024,32	39 569,17	28 071,91	531 665,40
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	S.S.B. Legendre (HONDA)	637	08/10/03	914 000,00		101 498,58	1 015 498,58
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	AUBERT HYGENA CUISINES Clear Chanel France - Panneau Publicitaire	782 331 0	15/10/03	976 012,88		83 768,84	1 059 781,72
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	1388 rue de Bernau	Libre Haredan (Boucherie) Allo auto control	445 102 164	15/10/03	850 000,00		90 614,49	940 614,49



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHAMPIGNY SUR MARNE (suite)	94500	1388 rue de Bernau	ATEVE INGENIERIE AMET (Médecine du travail)	113 52					
AUXERRE	89000	7 place Robillard	DEGRIF' AUXERRE	144	24/10/03	170 000,00		10 585,95	180 585,95
PARIS	75017	26 avenue de la Grande Armée	Peugeot Motocycle The Mobility Compagny (bicyclettes, cyclos) Torcello (Vente de prêt à porter)	263 91 37	29/10/03	1 350 000,00		117 644,31	1 467 644,31
PIERREFITTE	93380	4 rue Eugène Varlin	V.A.D.A.F Libre	1 540 575	28/11/03	1 580 000,00		90 556,89	1 670 556,89
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	STERIA	2 237	09/12/03	3 200 000,00		307 329,59	3 507 329,59
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	DIRECTION GENERALE DES IMPOTS	3 956	16/12/03	6 136 000,00			6 136 000,00
SAINT DENIS	93000	34-36 bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE OPAC COMMUNAUTAIRE "plaine commune Habitat" ORANGE France	342 1 877 18	17/12/03	2 741 093,10			2 741 093,10
BARENTIN	76360	Le Mesnil Roux	LOGICONFORT AUTHENTICA Dudonne (Achat et vente de vêtements)	783 305	19/12/03	550 000,00		62 609,11	612 609,11
AULNAY SOUS BOIS	93600	La Fosse à la Barbière	Menmetal (Construction mécanique) Picard Surgelés	330 600	19/12/03	458 000,00		28 330,59	486 330,59
AUBAGNES	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	KILOUTOU	823	22/12/03	750 000,00		44 449,94	794 449,94
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet 4 à 22 rue Léon Paulet 4 à 22 rue Léon Paulet 16 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 22 rue Léon Paulet 10 rue Léon Paulet 4 à 22 rue Léon Paulet 22 rue Léon Paulet 16 rue Léon Paulet 4 à 22 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 22 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 22 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet 4 à 22 rue Léon Paulet 4 rue Léon Paulet	SEMAPHORES CORPORATE Libre TELEASSURANCE DIRECTION GENERALE DES DOUANES VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE MINISTERE DE LA JUSTICE VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE SICIER (S.A.R.L.) S.I.2.A. (S.A.) Libre O2 DEVELOPPEMENT S.C.E.T ASS°CHEVALIER CONCORDE BRIDGE M et M LA BOUTIQUE DES RETOUCHES NS ASSOCIES UNIFORMATION Banque Populaire MAIN SECURITE Libre EULOGOS D.N.R.E.D. Libre	610 42 549 247 852 626 192 328 1 199 462 92 44 44 44 298 223 33 46 122 274 90 139 90 651 62	30/01/04	6 720 000,00	564 398,35	404 009,76	7 688 408,11
CORMONTREUIL (REIMS)	51350	rue des Parques	MCVF CORPORATION PUBLIMAT	1 039 0	04/02/04	1 205 000,00		86 882,97	1 291 882,97
EZANVILLE	95460	16 val Ezainville	Ezanville Mobilier	800	04/02/04	785 000,00		58 495,37	843 495,37

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE CREUZOT	71200	rue Marceau -rue de Chanzy	CASINO CAFETERIA CASINO SUPERMARCHÉ	712 1 412	16/02/04	980 000,00		58 246,76	1 038 246,76
CHATELLERAULT	86105	ZAC de l'Herse	LA HALLE (S.A) DEMAZIERES (S.A)	1 314 604	17/02/04	1 417 000,00		91 480,88	1 508 480,88
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	La couronne Royale SONOFADEX FRANS BONHOMME	500 655 936	20/02/04	1 400 000,00		141 841,83	1 541 841,83
HOUILLES	78000	18 bd 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 TELECOM	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 TELECOM	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		296 904,16	5 339 904,16
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	ANPE	1 132	06/05/04	1 300 000,00		76 821,89	1 376 821,89
RUEIL 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 Stalingrad	Festin du Dragon Libre	700 500	10/06/04	890 000,00		90 810,01	980 810,01
TOULOUSE	31100	Le Tertiaire - 214 route Saint Simon	TROIS SUISSES France CONSEIL GENERAL DE HTE GARONNE MÉTAPHORA	487 198 150	24/06/04	585 000,00		35 772,33	620 772,33
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	KIABI	1 494	24/06/04	760 766,27		76 335,79	837 102,06
TOULON	83000	Carré Vauban	Caisse d'Epargne	1 221	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
NANTES	44000	23 rue des Châtres	Chemont Distribution (LEADER PRICE)	1 482	15/07/04	306 000,00		29 064,24	335 064,24
SAINT HERBLAIN	44800	149, route de Vannes	MACHEVERT INTERMARCHÉ MACHEVERT INTERMARCHÉ (parking)	1 660 0	15/07/04 28/02/06	240 000,00 13 720,42		22 795,32 5 490,99	262 795,32 19 211,41
VANNES	56000	rue Henri Dunan et Robert Schumann	COMPTOIR MODERNES - CHAMPION	1 190	15/07/04	884 340,00		83 993,93	968 333,93
OSTWALD	67540	9, rue Ferdinand Braun	CASA France	765	15/07/04	510 000,00		48 440,05	558 440,05
ANGLET	64600	rue de Numa	GIROUDE TISSUS	1 216	15/07/04	841 500,00		79 926,27	921 426,27
ARGENTAN	61200	route de Falaise / rue Maurice Ravel	Libre	1 020	15/07/04	510 000,00		48 440,05	558 440,05
SAINT-BRIEUC	22000	Centre Cial les Villages	VILLAGE COIFFURE Auvray Ladevèse HYPERALLYE HYPERALLYE Libre Libre	81 147 81 56 80 55	15/07/04	571 200,00		54 402,31	625 602,31
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Village des fêtes M. Candalot	265 228 102	27/07/04	1 386 000,00		115 434,86	1 501 434,86
EVRY	91026	307 square des Champs-Élysées	ALTICOM Chambre des Métiers	64 40	11/08/04	122 000,00		9 132,81	131 132,81
PARIS	75008	10 rue de la Pépinière	Coupons de Saint Pierre Office Dépôt	407 787	20/08/04	2 250 000,00		131 570,10	2 381 570,10
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/04	1 170 000,00		68 428,99	1 238 428,99
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarastevé Hermine de Pashmina distribution Gestrim	131 54 131	20/08/04	1 378 000,00		80 571,51	1 458 571,51
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	SHELL	1 756	20/08/04	1 900 000,00		111 123,67	2 011 123,67
MACON	71000	41 & 41 bis rue de Lyon	MARIMAR	2 659	06/09/04	695 000,00		68 036,59	763 036,59

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	350	07/09/04	580 000,00		38 939,05	618 939,05
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	DECATHLON V&B Libre	549 487 93	08/09/04	1 170 000,00		86 659,55	1 256 659,55
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL SANI SALLE D'EAU DPIC EURIDEP Moto World Libre Top Cash	360 750 530 500 560 490	20/09/04	1 250 000,00	20 846,50	124 990,41	1 395 836,91
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	CAROUSSEL (Café bar)	108	20/10/04	550 000,00		55 226,30	605 226,30
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	GL3 Shopping (prêt à porter)	59	20/10/04	200 000,00		22 034,67	222 034,67
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. M. & Mme GARANGE (Boucherie) G.B. Immobilier GENERAL COUNTRYSHOP	70 104 23 39	20/10/04	500 000,00		50 320,94	550 320,94
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/04	200 000,00		20 128,31	220 128,31
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer (droguerie)	307	20/10/04	800 000,00		80 513,22	880 513,22
ARRAS	62000	14 rue Copernic	Le chambord (Brasserie) BLIN M. (Presse & librairie) Hair Coif Styl 62 (Coiffeur) Europe Services (Cordonnerie - Clefs) ENVIE D'AUTRES CHIOSES Optic 2000 (Opticien) Go Sport (Articles de sport) Pop Bijoux Libre Comptoir des Etoffes (Articles maisons et textiles) MAS PRESS KIABI Comptoir des Etoffes (Articles maisons et textiles) Libre	98 46 56 29 70 151 2 519 52 36 96 133 2 113 45 1 116	03/11/04	6 550 000,00	28 000,00	532 063,01	7 110 063,01
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	G NEUF (Griff Plus PAP hommes femmes enfants) Giraudy (Emplacement publicitaire)	1 232 0	03/11/04	920 000,00		83 663,81	1 003 663,81
PARIS	75018	131 rue Ordener	Nouvelles Frontières	208	04/11/04	982 523,00	15 500,00	71 087,36	1 069 110,36
PARIS	75010	93 bd Magenta	IMOSIS IMMOBILIER	45	04/11/04	230 026,00		18 948,09	248 974,09
PARIS	75014	90bd du Montparnasse	Nouvelles Frontières	82	04/11/04	833 335,00		66 764,49	900 099,49
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	Nouvelles Frontières	90	04/11/04	349 567,00		31 697,33	381 264,33
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Nouvelles Frontières	70	04/11/04	287 141,00		23 547,16	310 688,16
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Nouvelles Frontières	154	04/11/04	449 440,00		36 609,84	486 049,84
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de saxe	Nouvelles Frontières	187	04/11/04	436 955,00		35 616,01	472 571,01
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	Nouvelles Frontières	143	04/11/04	149 816,00		12 491,22	162 307,22
PERPIGNAN	66000	40 bd Georges Clémenceau	Nouvelles Frontières	114	04/11/04	224 720,00		18 621,08	243 341,08
TOULOUSE	31000	CARRE WILSON - 70/72 av 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

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	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 LP Coiffure	115 40	30/11/04	411 990,00		30 354,38	442 344,38
COLOMBES	92700	50 à 54, rue Saint Denis	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	233 460,00		19 136,57	252 596,57
CERGY PONTOISE	95300	3, rue du Marché Neuf	Nouvelles Frontières	124	30/11/04	449 440,00		35 720,63	485 160,63
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31, rue du Gal de Gaulle - 3, rue Jean Monnet	Nouvelles Frontières	109	30/11/04	399 502,00		31 756,39	431 258,39
BESANCON	25000	5, rue Luc Breton	Nouvelles Frontières	127	30/11/04	115 356,00		10 580,86	125 936,86
CAEN	14000	129,131 & 133, rue Saint Pierre	Nouvelles Frontières	81	30/11/04	399 502,00	7 239,74	32 033,66	438 775,40
CLERMONT FERRAND	63000	40, avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Nouvelles Frontières	257	30/11/04	277 156,00		22 616,62	299 772,62
DIJON	21000	1, rue Pasteur - 7, place des Cordeliers	Nouvelles Frontières	83	30/11/04	149 816,00		13 086,29	162 902,29
MARSEILLE	13008	132, avenue du Prado	Nouvelles Frontières	76	30/11/04	288 390,00		23 881,61	312 271,61
MARSEILLE	13001	11, rue Haxo	Nouvelles Frontières	228	30/11/04	561 800,00		44 329,45	606 129,45
MONTPELLIER	34000	4, rue Jeanne d'Arc	Nouvelles Frontières	264	30/11/04	249 688,00		20 718,26	270 406,26
MULHOUSE	68100	1bis, rue du Sauvage - 50, rue de la Sinne	Nouvelles Frontières	150	30/11/04	337 081,00		27 828,39	364 909,39
REIMS	51100	2, rue Jeanne d'Arc - 82, rue de Vesle	Nouvelles Frontières	184	30/11/04	811 491,00		63 263,44	874 754,44
SAINT ETIENNE	42100	5, avenue de la libération	Nouvelles Frontières	128	30/11/04	224 720,00		18 884,84	243 604,84
TOURS	37000	30/32, rue Charles Gille - 37/39, rue de Bordeaux	Nouvelles Frontières	119	30/11/04	399 502,00		32 156,01	431 658,01
TROYES	10000	56, rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/04	399 502,00		31 619,72	431 121,72
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Point Salon (Les Gones)	720	02/12/04	548 816,46		60 415,49	609 231,95
AIX EN PROVENCE	13090	30, rue Henri Bessemer	Genedis (promocash)	3 319	07/12/04	2 211 391,00		129 462,02	2 340 853,02
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F, rue de l'Acropole - Parc Actipolis	Genedis (promocash)	3 441	07/12/04	2 660 156,00		155 734,11	2 815 890,11
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	Genedis (promocash)	4 847	07/12/04	3 192 026,00		186 870,27	3 378 896,27
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Genedis (promocash)	3 351	07/12/04	2 046 974,00		119 834,72	2 166 808,72
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis (promocash)	3 383	07/12/04	1 997 274,00		116 925,14	2 114 199,14
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis (promocash)	3 387	07/12/04	2 092 179,00		122 483,11	2 214 662,11
NEVERS	58000	34 boulevard du Grand Pré	BABOU	1 700	16/12/04	1 000 000,00		102 750,00	1 102 750,00
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	ERAM Libre	425 595	16/12/04	1 000 000,00		96 847,22	1 096 847,22
PERPIGNAN	66000	5 bd Felix Mercader	CASINO	2 203	17/02/05	2 159 000,00		127 269,35	2 286 269,35
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la côte d'Amour	PALACE D'OR	809	24/02/05	564 000,00		49 682,98	613 682,98
ANNEMASSE	74100	2 rue du mont Rond	RED ZONE Automobile Start Up	280 440	03/03/05	570 000,00		65 341,26	635 341,26
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4 450	09/03/05	3 132 530,00			3 132 530,00
PARIS	75008	23 bd 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 (VET' AFFAIRES)	1 500	15/03/05	675 000,00		70 148,72	745 148,72
PARIS	75006	91 bd 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 (crêperie LA TÊTE NOIRE) M. BOURE (librairie) Mlle CHOIMET - SWEETY MEDIAS COTE OUEST MAIRIE OFFICE NANTAIS DE COURTAGE (S.A.R.L.)	55 242 26 80 87 46	29/03/05	695 000,00		54 617,79	749 617,79
AUBAGNE	13400	Techniparc Bastidone	GSLI	561	30/03/05	300 000,00		19 627,67	319 627,67
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Libre	676	30/03/05	630 000,00		29 531,04	659 531,04
NANTERRE	92000	38 rue des Champs Pierreux	Libre	629	30/03/05	470 000,00		39 980,60	509 980,60

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	LW AUTOMOBILES Américan Automobiles 60 Saint germain automobiles	1 665 1 137 1 540	31/03/05	2 775 000,00		253 774,90	3 028 774,90
VESOUL	70000	rue du Petit Montmarin	MONDIAL PECHE	450	12/05/05	382 000,00		53 706,17	435 706,17
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Giraudy (Emplacement publicitaire) Norma FRUIPLUS KAT Fantaisie de chaud pain	0 938 274 100 66	14/06/05	1 300 000,00		96 649,34	1 396 649,34
BRON	69500	231 av du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/05	457 346,99		10 800,00	468 146,99
SAINT-BRIEUC	22000	Ctre commercial "Les Villages"	Libre LE GUEN (Commerce de Laine) Sylvie Création (Vente de fleurs naturelles) BELMAHI Libre	42 120 43 20 44	30/06/05	470 000,00		28 357,09	498 357,09
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/05	105 000,00		9 066,15	114 066,15
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	JS avenir	80	01/07/05	131 250,00		11 616,02	142 866,02
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/05	250 000,00		18 133,67	268 133,67
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	GMF Assurances Audika centre audiométrique	56 51	01/07/05	173 250,00		10 553,53	183 803,53
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim Chassard	94 30	01/07/05	139 667,32 44 574,68		8 734,04 2 787,46	148 401,36 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 (euristt)	64	01/07/05	72 080,00		4 312,83	76 392,83
ROUEN	76000	21 quai Corneille	Leader Interim	55	01/07/05	60 000,00		3 590,17	63 590,17
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances thierry BUNEL	123 9	01/07/05	228 800,00		15 891,47	244 691,47
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Atelier Métamorphoses	31	01/07/05	46 242,00		2 891,63	49 133,63
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/05	260 000,00		16 258,98	276 258,98
CHATELLERAULT	86000	ZAC de l'Herse	ECODIF	401	12/07/05	304 800,00		22 233,83	327 033,83
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	AIREL (Cuisiniste)	700	24/08/05	1 050 000,00		114 515,02	1 164 515,02
COURBEVOIE	92400	66 quai du Maréchal Joffre	KOMPASS	1 338	02/09/05	3 600 000,00	13 500,00	196 975,32	3 810 475,32
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis (promocash)	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	442	16/09/05	450 000,00		28 777,84	478 777,84
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/05	245 000,00		15 667,95	260 667,95
CALAIS	62100	40 bd Gambetta	GMF Assurances	114	16/09/05	117 000,00		7 481,95	124 481,95
ARCUEIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	Communauté Agglométaion Val de Bièvre NEOPOST	2 393 333	30/09/05	4 252 500,00		348 051,59	4 600 551,59
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Gie 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 (promocash)	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	VETIR	5 727	07/12/05	3 200 000,00		327 332,28	3 527 332,28
MANTES LA VILLE	78200	82 bd Salengro	Royal de Mantes (restaurant chinois) Davenzo	430 235	12/12/05	1 400 000,00		75 399,08	1 475 399,08

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MANTES LA VILLE (suite)	78200	82 bd Salengro	Motorev Canal Pub	356 0					
ACHICOURT	62217	Zac de la Tourelle	Thémis (intermarché) Halji (bricomarché) Christola (vétimarché)	3 215 2 300 1 200	20/12/05	3 331 712,50		94 200,37	3 425 912,87
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/06	2 875 000,00		279 827,32	3 154 827,32
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	Nouvelles Jardineries Libre	1 546 1 532	23/02/06	5 200 000,00		304 583,15	5 504 583,15
CLAYE SOUILLY	77410	19 rue Victor Baltard	SFC (la caverne des particulier)	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 JPL Café Coton VBR Cosmeticary (SA) Rok	146 112 77 165	22/03/06	2 200 000,00		280 850,00	2 480 850,00
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire POURQUOI PAS	375 52	31/03/06	1 565 000,00		155 381,78	1 720 381,78
CHELLES	77500	10/14 avenue Gal de Gaulle	CESAR INTERNATIONAL SARL	2 345	27/06/06	1 200 000,00		133 377,19	1 333 377,19
PARIS	75019	8 rue de Romainville	Libre	393	29/06/06	760 000,00		77 203,52	837 203,52
SAINT HERBLAIN	44800	308 bd Marcel Paul	ATLICA les relais d'alsace	1 482	30/06/06	1 260 000,00		76 752,81	1 336 752,81
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'Inquéterie 1 rue P. Martin	Genedis (promocash)	2 350	03/07/06	1 800 000,00		108 405,51	1 908 405,51
NARBONNE	11100	ZA Plaisance, 1 rue Plaisance	Genedis (promocash)	2 691	03/07/06	1 575 000,00		94 886,07	1 669 886,07
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis (promocash)	3 158	03/07/06	1 463 000,00		88 156,39	1 551 156,39
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles, 6 av des Tirvets	Libre	2 978	03/07/06	1 910 000,00		115 015,01	2 025 015,01
SAINT NAZAIRE	44660	76 rue de la république	Alsatia (vente fourniture et mat bureau)	1 200	12/09/06	1 070 000,00	11 922,94	95 441,23	1 177 364,17
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	800 650 710	20/09/06	2 438 796,72		57 346,03	2 496 142,75
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Distribution Casino France	655	06/10/06	630 000,00		38 701,14	668 701,14
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Beryl	420	10/10/06	520 000,00		30 590,99	550 590,99
AUXERRE	89000	4 rue de Temple	Beryl	282	10/10/06	370 000,00	14 110,00	21 937,23	406 047,23
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne Jilan Vêtements Libre Libre	324 67 176 120 25	10/10/06	1 000 000,00	220 248,02	58 743,54	1 278 991,56
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl Mim	1 403 303	10/10/06	6 100 000,00		351 453,23	6 451 453,23
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl Beryl Etam Orange (antenne radiocommunication) Bouygues (antenne radiocommunication)	925 1 373 99 0 0	10/10/06	8 450 000,00	29 400,00	495 044,72	8 974 444,72
NANCY	54000	1 rue notre Dame	Beryl Etam Armand Thierry MIM B'Coif	1 688 182 187 238 136	10/10/06	2 800 000,00		169 350,10	2 969 350,10

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HOUEMONT	54180	1 allée des Peupliers 1-4 allée des Prunus	SRPNE Geodis	2 200 3 448	10/10/06	2 200 000,00	201 236,63	129 249,71	2 530 486,34
NEVERS	58000	31 rue François Mitterrand	Beryl MAREY Magali Vidal	153 80 109	10/10/06	500 000,00		29 471,03	529 471,03
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon 1 rue du Gal Leclerc	Beryl Lune Optic (Afflelou)	429 180	10/10/06	700 000,00		41 323,81	741 323,81
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	771	10/10/06	600 000,00	20 124,73	34 490,95	654 615,68
LILLE	59000	30 et 30 bis rue Neuve	Beryl	551	10/10/06	1 450 000,00	11 590,00	85 399,80	1 546 989,80
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg 41 rue des Minimes	Beryl	692	10/10/06	920 000,00		54 090,99	974 090,99
CERGY	95000	C.C les Trois Fontaines	Beryl	290	10/10/06	1 300 000,00		76 353,71	1 376 353,71
LYON	69006	8 grande rue de la Croix Rousse	Etam	273	10/10/06	660 000,00		39 036,99	699 036,99
CHALON SUR SAONE	71100	C.C avenue de l'Europe de Thalie	Beryl	234	10/10/06	307 000,00	13 310,12	18 281,89	338 592,01
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Beryl	279	10/10/06	300 000,00		17 687,81	317 687,81
REIMS	51100	34 place d'Herlon	Beryl	368	10/10/06	1 054 879,65	26 923,44	83 539,81	1 165 342,90
REIMS	51100	34 place d'Herlon	BREAUD -SAMMUT - CROON	131	10/10/06	375 514,22	9 584,16		385 098,38
REIMS	51100	34 place d'Herlon	Foumel (Appt)	111	10/10/06	318 183,81	8 120,93	19 343,69	345 648,42
REIMS	51100	34 place d'Herlon	LEMMEE & MARECHAL	111	10/10/06	318 183,81	8 120,93	19 343,69	345 648,42
REIMS	51100	34 place d'Herlon	Libre	193	10/10/06	553 238,51	14 120,17	33 633,62	600 416,20
SEDAN	82000	11 place d'Armes	Passefort	125	10/10/06	115 000,00		6 949,81	121 949,81
VESOUL	70000	37 rue d'Alsace Lorraine	Beryl	455	10/10/06	403 000,00		23 648,71	426 648,71
EPERNAY	51200	2 rue du Gal Leclerc	Beryl	523	10/10/06	377 000,00	11 285,53	22 232,15	410 517,68
CHATELLERAULT	86100	107 rue de Bourdon	Beryl	387	10/10/06	250 000,00		14 783,56	264 783,56
SAINT QUENTIN	21000	120 - 122 rue de l'Isle	Beryl	437	10/10/06	283 000,00	20 675,00	16 708,21	320 383,21
NICE	06000	27, 29 rue Jean Médecin	Beryl	286	10/10/06	674 000,00		39 946,87	713 946,87
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	Beryl	329	10/10/06	237 178,17	13 650,28	19 697,70	270 526,14
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	CUCUM	30	10/10/06	21 627,19	1 244,71		22 871,89
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	BENOIT	139	10/10/06	100 205,97	5 767,14		105 973,11
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	Libre	176	10/10/06	126 879,51	7 302,28	7 739,64	141 921,43
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	Perraut (Appt)	125	10/10/06	90 113,29	5 186,28	6 908,44	102 208,00
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	Roy Guillaume	112	10/10/06	80 741,50	4 646,90	4 802,54	90 190,95
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 rue Eugène Pottier	Ciszak (Appt)	60	10/10/06	43 254,38	2 489,41	2 844,12	48 587,91
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	Beryl	131	10/10/06	200 000,00		11 857,74	211 857,74
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Beryl	253	10/10/06	450 000,00		26 563,10	476 563,10
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl Frison	44 304	10/10/06	300 000,00	12 125,56	17 785,35	329 910,91
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl	251	10/10/06	206 976,44	23 780,31	14 110,19	244 866,95
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Libre	90	10/10/06	74 214,66	8 526,81	4 581,35	87 322,81
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Bahri / Pierre / Lutz	97	10/10/06	79 986,91	9 190,00	5 809,21	94 986,12
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Wetzel (Appt)	106	10/10/06	87 408,38	10 042,68	4 774,72	102 225,78
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	HALM & ROCHAT	114	10/10/06	94 005,24	10 800,62	5 047,27	109 853,13
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	BRANDT CATHERINE	106	10/10/06	87 408,38	10 042,68	3 860,28	101 311,34
LURE	42260	ZAC de Motard 7 bd 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
DOLE	39100	45 grande rue	Pemot (Appt)	112	10/10/06	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
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5, 7 rue Grosse Tête	Buonomano (Appt)	110	10/10/06	149 014,78		9 063,54	158 078,32



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-LOUIS	68303	21 avenue de Bale	Beryl	300	10/10/06	350 973,17	4 072,03	19 008,44	374 053,64
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bale	BILBAO & LAINEZ & RODRIGUEZ	130	10/10/06	152 342,28	1 767,49	9 479,21	163 588,98
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bale	Noël (Appt)	130	10/10/06	152 342,28	1 767,49	9 479,21	163 588,98
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bale	Libre	130	10/10/06	152 342,28	1 767,49	9 479,21	163 588,98
CHAMBERY	73000	21 bd du Musée 2 rue Saint Antoine	Beryl Frasteya (sport 2000)	191 37	10/10/06	240 000,00		14 302,37	254 302,37
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/06	603 000,00		35 388,81	638 388,81
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Beryl	117	10/10/06	600 000,00	2 038,00	35 074,97	637 112,97
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/06	686 655,41	39 704,58	44 751,23	771 111,22
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Philippe (Appt)	92	10/10/06	233 108,11	13 479,05	14 286,77	260 873,93
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Mack (médecin)	44	10/10/06	111 486,49	6 446,50		117 932,99
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	THRIAT Sébastien	93	10/10/06	235 641,89	13 625,56	14 442,06	263 709,51
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Dumas Emmanuel	92	10/10/06	233 108,11	13 479,05	14 286,77	260 873,93
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Hyper Cuisines Motors cars	600 600	11/12/06	1 150 000,00		127 485,12	1 277 485,12
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Cuisinella	354	11/12/06	264 475,00	4 500,00	16 742,67	285 717,67
CHARMES	88130	Le Biassa rue des Charmottes	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE LA HALLE	700 1 300	14/12/06	2 140 000,00	11 987,00	46 367,14	2 198 354,14
SAINT QUENTIN	21000	rue Georges Pompidou	PB STQN LEADER PRICE CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	200 1 327 630	22/12/06	2 535 000,00		90 932,48	2 625 932,48
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Café Le Celtique Victoria Coiffure	104 101	28/12/06	768 000,00		47 935,74	815 935,74
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/06	1 367 000,00		85 735,41	1 452 735,41
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	La Défense Pressing	134	28/12/06	455 000,00		28 452,71	483 452,71
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Import Distribution Bois et Patine Garden Immobilier	29 55 71	28/12/06	589 000,00		38 093,49	627 093,49
SEVRES	92310	15 - 21 route de Gallardon	LUSIDISTR G.F.S.	379 93	28/12/06	769 000,00		47 472,54	816 472,54
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 bd de la République	Oil France	494	28/12/06	1 450 000,00		91 055,40	1 541 055,40
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	Manpower	72	28/12/06	210 000,00		13 774,16	223 774,16
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Namoune CIC Pierre Fustier Ampère	48 80 32 143	28/12/06	1 120 000,00		70 721,93	1 190 721,93
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Gérard Cormy Roret & Sebbah Patrick Rafaël Marine Institut El Younsi	150 85 99 69 87	28/12/06	1 100 000,00		67 680,28	1 167 680,28
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP Langlais Seprocom Jeux Descartes Tiger Lily Dupas Domen GIE	201 100 255 145 66 74	28/12/06	3 570 000,00		215 988,90	3 785 988,90



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	ACHE JEAN ACHE JEAN Orchidée institut	120 37 60	28/12/06	1 228 000,00		75 360,70	1 303 360,70
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/06	907 000,00		57 717,17	964 717,17
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Do Ré Mince	355 60	28/12/06	2 156 000,00		134 783,61	2 290 783,61
PARIS	75017	80 rue de Prony	Daniel Maizil (pharmacie) Priam	151 44	28/12/06	792 000,00		48 915,75	840 915,75
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Parinor Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/06	2 189 000,00		136 871,91	2 325 871,91
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Parinor P. Aspect Eric BOMPARD Audissimo	206 121 88 112	28/12/06	2 536 000,00		154 079,71	2 690 079,71
PARIS	75009	34 rue Pierre Sépard	Stylancien GAN Assurance Atwork	48 56 47	28/12/06	523 000,00		32 722,37	555 722,37
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Baugin D3A Création	75 178	28/12/06	2 125 000,00		129 295,66	2 254 295,66
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	LME Bachelier Foucauld	75 35	28/12/06	300 000,00		19 331,49	319 331,49
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Lola fleurs Clara Bronks BNP	276 62 132	28/12/06	5 467 000,00		333 390,40	5 800 390,40
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Laurence Tavernier DI - CASTRI Anne Lamort Delcros Cosmos Aliquante Blanch'nett French Art	33 83 39 63 76 35 21	28/12/06	1 280 000,00		78 521,91	1 358 521,91
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. Petard M. Periples	82 55 47	28/12/06	599 000,00		37 958,50	636 958,50
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204, rue de Conflans	CEDIMONT	1 520	30/01/07	2 250 000,00		154 593,03	2 404 593,03
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	KIDS CHATELLERAULT (ORCHESTRA)	378	15/03/07	262 985,00	9 000,00	20 366,58	292 351,58
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	EXPLOITATION RAPP (FLY)	1 600	27/03/07	1 890 000,00		171 341,56	2 061 341,56
MONDEVILLE	14120	Route de Paris	G21 - GRIFF + Tendance Deco Astuce Deco Pichemin - Cash Converters La Halle Libre La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1 200 705 705 1 063 100 996	29/03/07	5 260 000,00		415 545,45	5 675 545,45
VARENNES VAUZELLES	58000	rue Henri Bouquillard	Norma L'échalusse Dépannages	989 58	29/03/07	1 570 000,00		126 728,50	1 696 728,50

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORANGE	84100	1 place de La République	Okaidi	404	29/03/07	840 000,00		68 786,49	908 786,49
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	P.M 80	334	29/03/07	480 000,00		40 104,47	520 104,47
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Chauss'Expo	578	30/03/07	610 000,00		48 691,61	658 691,61
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de L'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/07	500 000,00		12 000,00	512 000,00
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel (Boulangier-Pâtissier)	184	10/05/07	140 000,00		9 792,65	149 792,65
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1 121 686	16/05/07	2 968 000,00			2 968 000,00
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/07	830 000,00		16 210,00	846 210,00
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Casino Phild'or Video Esc Michel	503 251 386	06/06/07	365 000,00		23 338,97	388 338,97
ORLEANS	45000	11rue Claude Lewy	Burostoc	653	14/06/07	685 000,00		84 351,38	769 351,38
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	PB Vilma Hygiena Cuisines	254 511	20/06/07	2 140 000,00		50 845,29	2 190 845,29
JAUX	60880	402 rue des Métiers	DHOM W Diffusion	1 010 1 340	12/07/07	1 050 000,00		137 636,98	1 187 636,98
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	ED Dondelle	1 260 505	17/07/07	1 500 000,00		28 033,39	1 528 033,39
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	HANS ANDERS	145	18/07/07	640 000,00		69 113,57	709 113,57
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Matsuri	77	27/07/07	989 218,00			989 218,00
PARIS	75001	37 rue de Richelieu	Marphil	96	27/07/07				
PARIS	75002	28 rue Poissonnière	Seven D	58,36	27/07/07	313 456,00			313 456,00
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/07	1 238 571,00			1 238 571,00
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	La Petite Alice	123	27/07/07	778 757,00			778 757,00
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	Léo	63	27/07/07	414 228,00			414 228,00
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	CCA	72	27/07/07	569 723,00			569 723,00
PARIS	75007	20 rue Clerc	S.J.C CHOCOLATS	19	27/07/07	417 458,00			417 458,00
PARIS	75007	20 rue Clerc	Patererie des GOBELINS	37	27/07/07				
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/07	73 490,00			73 490,00
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/07	185 927,00			185 927,00
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/07	329 269,00			329 269,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	Saulque/Coudray	71	27/07/07	716 305,00		0,00	716 305,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	Ménard/Fourcade	66	27/07/07				
PARIS	75009	69 rue de Provence	Hazout	85	27/07/07				
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Hotel Britania	898	27/07/07	3 189 500,00			3 189 500,00
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Fudorama	231	27/07/07				
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Inter 5	31	27/07/07	312 701,00			312 701,00
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Astara Editions	31	27/07/07				
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	Sinoroyal	267	27/07/07	1 430 899,00			1 430 899,00
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot	209	27/07/07	1 030 189,00			1 030 189,00
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	262	27/07/07	1 257 313,00			1 257 313,00
PARIS	75010	4 rue de Paradis	JT2M	53	27/07/07	1 055 860,00			1 055 860,00
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Perles des Iles	118	27/07/07				
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Libre	16	27/07/07				
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Diaz Nelson	25	27/07/07				
PARIS	75010	4 rue de Paradis	ZACHIRA	58	27/07/07				
PARIS	75010	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg	91	27/07/07	704 675,00			704 675,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	Felix Fitoussi	119	27/07/07				
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Au détour du Chemin	52	27/07/07	327 918,00			327 918,00
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Imaginéo	74	27/07/07	1 900 342,00			1 900 342,00
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Casino	54	27/07/07				
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Meca Biscuits	93	27/07/07				
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Luk	79	27/07/07				
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	P&M	90	27/07/07				
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Lehembre BRIATTE & Associé	213	27/07/07				
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Rose Beauté	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 saint 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
PARIS	75015	60 rue du Commerce	Ben Illouz	104	27/07/07				
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/07	476 632,00			476 632,00
PARIS	75015	88 rue du Commerce	Fleurus	45	27/07/07	278 837,00			278 837,00
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie	75	27/07/07	751 229,00			751 229,00
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain	109	27/07/07	999 573,00			999 573,00
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Meiux qu'Ailleurs	38	27/07/07				
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	46	27/07/07	1 235 774,00			1 235 774,00
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	63	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 Communication	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	RENERIC	43	27/07/07	153 006,00			153 006,00
PARIS	75018	21 rue Lepic	Les Teintureries Economiques	149	27/07/07	699 537,00			699 537,00
PARIS	75018	21 rue Lepic	Benaissa Fadela	15	27/07/07				
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Ziclove	170	27/07/07	625 283,00			625 283,00
PARIS	75019	150 rue de Flandres	Onur	49	27/07/07	334 305,00			334 305,00
PARIS	75020	42 rue de Belleville	Lam Quan	66	27/07/07	309 569,00			309 569,00
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	Shiva	101	27/07/07	400 109,00			400 109,00
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	HASSANI	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	Au Petit Plus	103	27/07/07	266 792,00			266 792,00
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/07	980 747,00		2 587,00	983 334,00
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					
			Brdadeo	458					
			Publi Espace Affichage	0					
PARIS	75005	10 rue Broca	Libre	56	27/09/07	475 298,00			475 298,00
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Chez Tania	45	27/09/07	195 873,00			195 873,00
HAZEBROUK	59190	52 rue du Général Leclerc	Hans anders	104	07/11/07	355 000,00		45 122,14	400 122,14
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Modustyl	1 088	12/11/07	2 600 000,00		209 300,00	2 809 300,00
			Dimag	472					
			Thomas	421					
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Agen sud coiffure	68	12/11/07	660 000,00		85 789,09	745 789,09

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AGEN (suite)			Macif Adecco	104 153					
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	LOGICONFORT AUTHENTICA	1 070	06/12/07	1 300 000,00		157 468,82	1 457 468,82
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique EGC Canalisations	2 338 1 082	10/12/07	4 300 000,00		160 175,95	4 460 175,95
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	Catalane de Diffusion Libre Serveis Catalunya Nord	1 460 411 310	19/12/07	1 050 000,00		104 419,51	1 154 419,51
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/07	9 442 000,00		546 354,65	9 988 354,65
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000,00		310 744,31	5 448 744,31
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Boursorama Libre	303 220	21/12/07	959 099,92		79 942,68	1 039 042,60
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	Boursorama	209	21/12/07	568 989,86		47 996,11	616 985,97
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Boursorama	168	21/12/07	625 888,85		52 461,28	678 350,13
PERPIGNAN	66000	2 Place de Catalogne	Boursorama	274	21/12/07	768 666,24		64 538,58	833 204,82
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Boursorama	155	21/12/07	668 315,50		56 058,33	724 373,83
ANTIBES	06600	11 avenue Thiers	Société Générale	53	21/12/07	177 198,26		15 493,33	192 691,59
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	Société Générale	124	21/12/07	948 316,49		78 862,47	1 027 178,96
PARIS	75014	53 rue Daguerre	Société Générale	107	21/12/07	910 383,78		75 799,89	986 183,67
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/07	1 215 460,26		100 701,08	1 316 161,34
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835,24		55 779,29	723 614,53
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/07	789 845,59		64 457,36	854 302,95
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Everstyle Concept	129	27/12/07	240 000,00		15 044,78	255 044,78
CHÂTEAU-THIERRY	02400	10 Grande rue	Yves Rocher	106	27/12/07	165 000,00		10 909,35	175 909,35
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Centre Hospitalier de St Malo Crédit Mutuel de Saint Malo	161 141	28/12/07	580 000,00		35 799,81	615 799,81
ANDELAT	15100	Zone Commerciale de Montplain	VETIR	916	10/01/08	1 120 000,00		21 734,67	1 141 734,67
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Chateau Gaillard	Mayapan EDB Briac Duo's	485 795 628	21/02/08	1 920 000,00		196 231,18	2 116 231,18
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	The phone house Mutualité de la vienne Crédit Agricole Le comptoir de Tess Maillochon	90 265 195 323 217	25/03/08	2 146 845,99		147 309,72	2 294 155,71
SAINT EGREVE	38120	3 rue Marcel Paul	HYGENA CUISINES	362	16/05/08	554 000,00		54 371,31	608 371,31
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Stock House Easy Man	1 385 600	28/05/08	2 390 000,00		49 600,00	2 439 600,00
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial Perrial Distribution	105 962	30/05/08	950 000,00		59 073,41	1 009 073,41
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Eden Price	486	04/06/08	515 000,00		75 086,56	590 086,56
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	MUTANT MUTANT	663 262	13/06/08	640 000,00		69 898,75	709 898,75
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SOCGRAM ABP	3 293 366	01/07/08	8 527 500,00		765 765,92	9 293 265,92
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Michigan Ouest Literie Confort Distribution	1 964 616	04/07/08	5 400 000,00		290 073,71	5 690 073,71

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Electro Cass GP Decors BD Mobilier	961 1 056 883					
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Erléane Ménager & Service Deo Sport	1 180 120	14/10/08	730 000,00		91 450,00	821 450,00
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/08	2 297 943,09			2 297 943,09
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE EUREQUAT	1 799 264	24/10/08	3 052 500,00		288 800,00	3 341 300,00
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	CARCAR	1 279	09/12/08	1 130 000,00		128 400,00	1 258 400,00
CONCARNEAU	29900	ZA Ecopark Keriolet	La Halle Le Dragon d'Or	1 428 625	17/12/08	2 050 000,00		122 700,00	2 172 700,00
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>570 598</b>		<b>599 407 451</b>	<b>3 783 618</b>	<b>39 751 778</b>	<b>642 942 271</b>

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

*N.B. : La différence entre les immobilisations locatives (hors immobilisation en cours) figurant dans l'état du patrimoine et le total des prix d'achat + agencements du présent tableau s'explique par le traitement de l'acquisition d'Arcueil d'octobre 2008. L'état du patrimoine mentionne le montant du droit au bail tandis que le tableau du patrimoine précise le prix de l'actif, la différence correspondant au rachat de la dette liée au montage de l'opération.*

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMORENTE clôturé le 31 décembre 2008.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 14 mars 2008, le 5 juin 2008, le 27 novembre 2008 et le 5 mars 2009 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2008.

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 2008 et les perspectives 2009.

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 2008 de 47 625 962,38 € (soit 16,83 € par part), la Société de Gestion a distribué un montant total de dividendes ordinaires de 45 407 677,94 € (soit 16,08 € par part) procurant un rendement sur la valeur de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2008 de 5,45 %. 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 14 588 041,04 €.

Un dividende exceptionnel de 0,95 € par part a également été distribué en novembre 2008, soit un montant total de 2 778 044,15 € portant le rendement de la part à 5,77 %. Au 31 décembre 2008, le stock de plus-values sur cessions d'immeuble s'établit à 420 609,02 €.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour grosses réparations portée à 2 046 224 € au 31 décembre 2008.

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 GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

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 2008, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 6 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### **2 - Justification des appréciations**

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

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

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

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

### 3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 18 mars 2009

KPMG Audit

*Département de KPMG S.A.*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' and 'A' followed by a horizontal stroke.

Pascal Lagand

*Associé*



# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2008)**

Mesdames, Messieurs,

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

## **Conventions nouvelles**

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

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

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

L'Assemblée Générale du 21 juin 2001 a autorisé la rémunération, de la Société de Gestion SOFIDY, sur les ventes d'immeubles effectuées directement par elles. Cette rémunération est égale à 0,75 % hors taxes des ventes et 5 % hors taxes des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables. Cette autorisation, accordée par année, a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2008, pour les ventes réalisées par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2007.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2008.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2008, votre société a enregistré une charge à payer de €. 52 265,94 hors taxes.

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2008, un montant de €. 8 957 127 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 2008, la S.C.P.I. IMMORENTE a pris en charge, à ce titre, un montant de €. 6 092 381 hors taxes.

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

La Société de Gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m2 sis 303, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €. 5 850 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société FONCIER EXPERTISE, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/m2.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY la somme de €. 6 614 hors taxes et hors charges 2008.

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

La Société de Gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 172 m2 sis 307, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €. 18 920 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société FONCIER EXPERTISE, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/m2.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY la somme de €. 21 349 hors taxes et hors charges 2008.

***Avec la Société GSA Immobilier***

La Société GSA Immobilier, filiale à 51 % de SOFIDY, a signé un bail prenant effet le 1er avril 2006, portant sur 245 m2 de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry, moyennant un loyer annuel de €. 27 000 hors taxes et hors charges, déterminé à dire d'expert.

A ce titre, votre société a facturé à GSA Immobilier la somme de €. 33 316 hors taxes et hors charges en 2008.

Paris La Défense, le 18 mars 2009  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Pascal Lagand  
Associé

## **PROJETS DE RESOLUTIONS**

### ***ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE***

#### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les 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 2008 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 2008 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat, soit 47 625 962,38 €, à la distribution d'un dividende de 45 407 677,94 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et au report à nouveau pour 2 218 284,44 €.

En conséquence, le dividende ordinaire est arrêté à 16,08 € par part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice 2008.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier et approuve lesdites conventions.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2008 des locaux de Montrouge (rue Gabriel Péri), Chambly (route de Beaumont), Metz (avenue de l'Abbaye St Eloy) et Barentin (centre commercial Mesnil – route du Havre) et la plus-value brute comptable réalisée, soit 534 793,71 €.

Pour chacune des cessions intervenues en 2008 ayant généré une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale :

- décide de la mise en distribution partielle, au profit des associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de ladite 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 99 411,19 € ;
- délègue les modalités de distribution à la Société de Gestion de manière à distribuer ce dividende :
  - 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,
  - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains,
- décide d'inscrire en réserves le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 435 382,52 €.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour l'analyse et le suivi des cessions intervenues en 2008, un complément d'honoraires de gestion fixé à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 52 265,94 € HT correspondant aux honoraires résultant des cessions intervenues au titre de l'exercice 2008.

## **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 778 044,15 € 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 14 novembre 2008 sous forme d'un acompte de 0,95 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après en avoir avisé le Conseil de Surveillance, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI, et ce jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 100 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

Vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2008.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'adhésion d'IMMORENTE à l'ASPIM et la cotisation annuelle de 25 685 € versée à ce titre en 2008.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéances à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- M. Hervé ALEXANDRE

- APPSCPI
- Mme Marie-Dominique BLANC-BERT
- M. Olivier BLICQ
- Société BPJC
- M. Jean-Marie GAUDOT
- M. Laurent GRAVEY
- M. Stéphane LOTH
- SCI LUPA
- M. Henri TIESSEN
- M. Christian CACCIUTTOLO
- Mme Martine CHASSERIEAU
- M. Hubert MARTINIER
- M. Patrick QUERE

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

- 
- 
- 
- 

leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

### **TREZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 000 € pour l'année 2009 outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

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







**Sofidy SA**

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

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

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