



IMMORENTE

La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2019

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

►	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	------------------------------------------------------	----------

►	IMMORENTE EN UN COUP D'ŒIL	6
---	-----------------------------------	----------

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019 **9**

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	15
1.4	GESTION LOCATIVE	22
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	25
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	27
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	31
1.8	FISCALITÉ	33
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	34
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	36
1.11	PERSPECTIVES	36
1.12	ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	36
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	37

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019 **39**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	40
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	41
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	41
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	42
2.5	ANNEXE	44
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019	52

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **97**

4.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019) **101**

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	102
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	104

5.

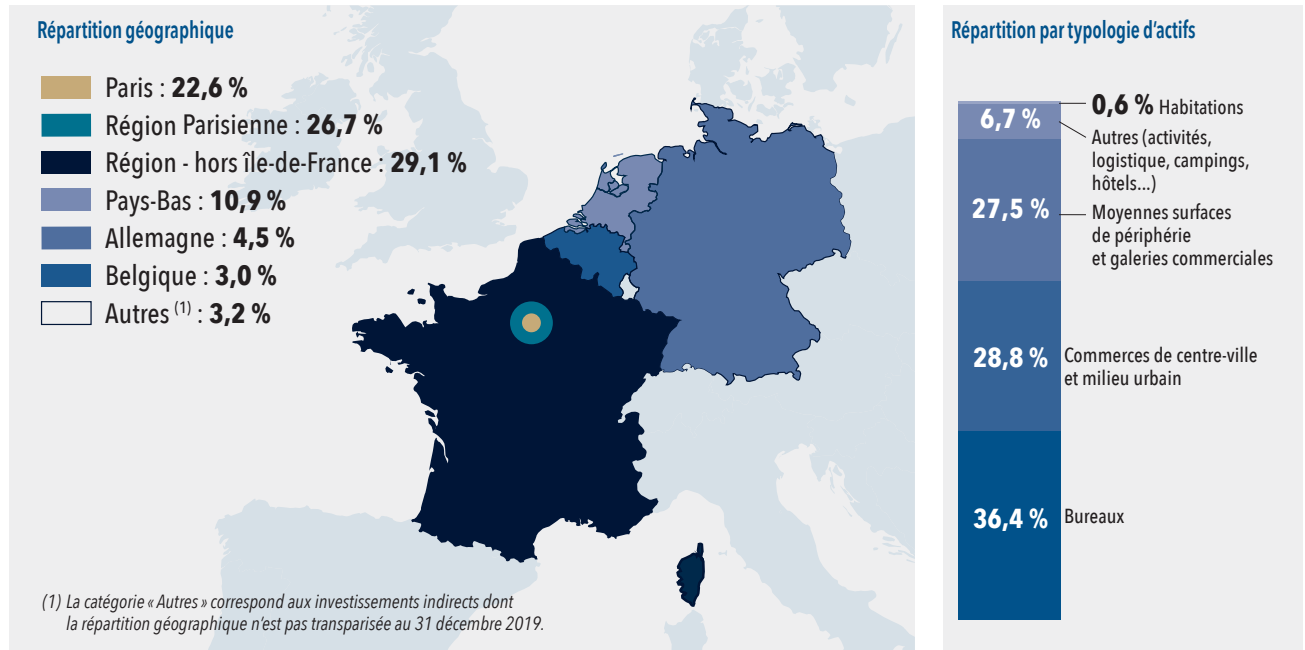
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE **107**

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	108
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	110

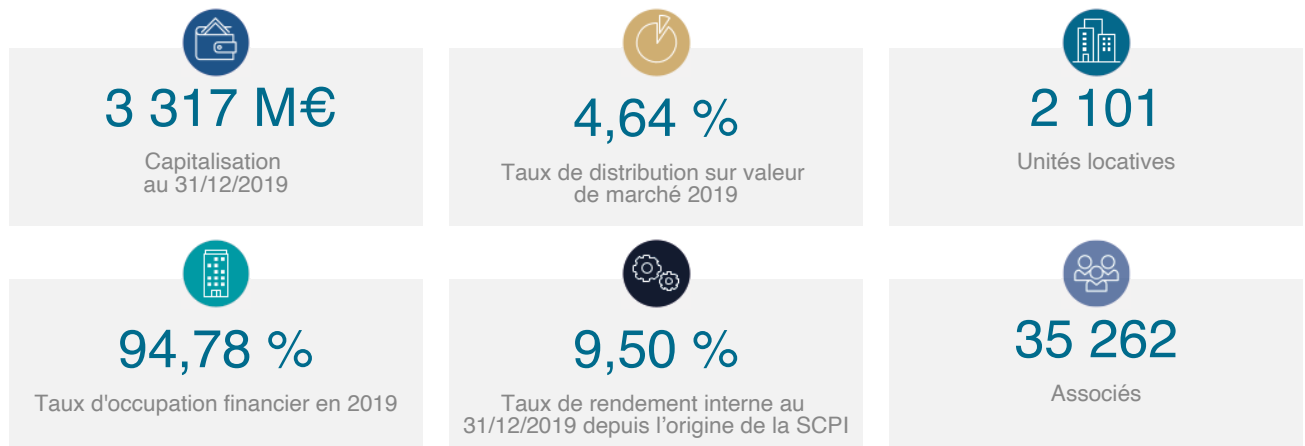
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°15-24 du 28 août 2015.</p> <p>Date de création : 1988</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	<p>Monsieur Patrick QUÉRÉ, Président</p> <p>Monsieur Christian CACCIUTOLO, Vice-Président</p> <p>La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Madame Martine CHASSERIEAU</p> <p>Monsieur Patrick CALMET</p> <p>Monsieur Laurent GRAVEY</p> <p>Madame Françoise LEROY</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER</p> <p>Monsieur Yves PERNOT</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p> <p>Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense</p>
DÉPOSITAIRE	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

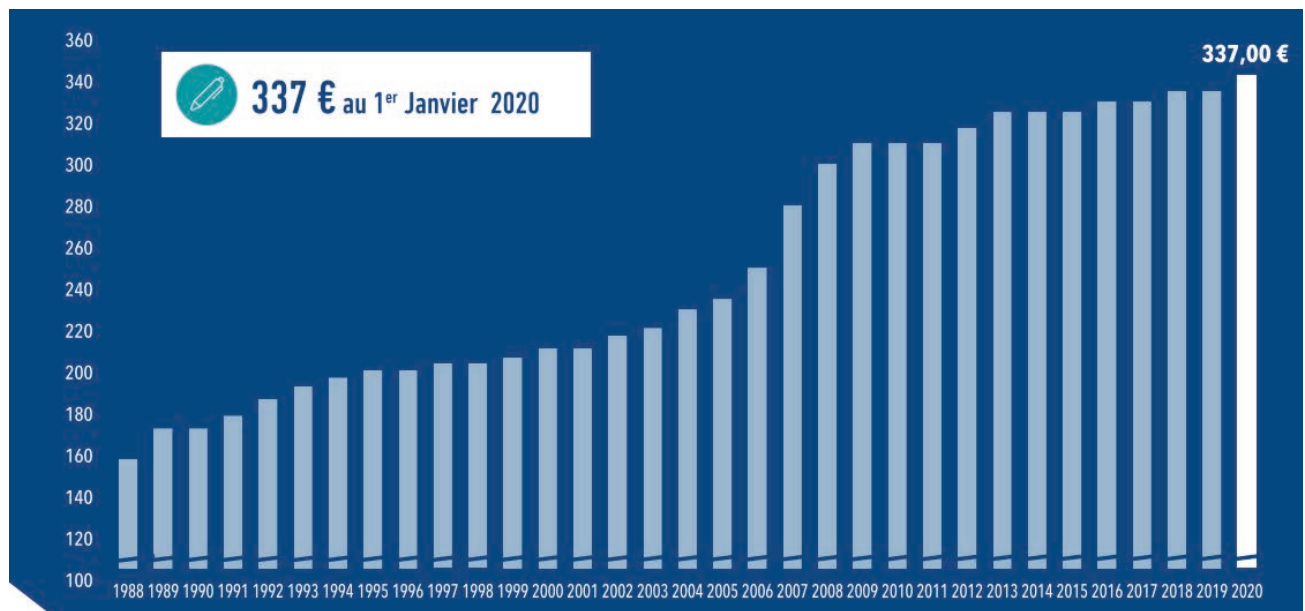
► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale hors droits)



► Chiffres clés 2019



► Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



	Au 31 Dec-18		Au 31 Dec-19	
	En Euros	Par part ⁽²⁾	En Euros	Par part ⁽²⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	240 742 076		287 048 627	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	163 304 315		169 335 754	
Charges	114 416 541		147 614 536	
Résultat	126 325 535	15,04	139 434 091	15,29
Bénéfices distribuable	145 905 237		159 659 178	
Dividende ordinaire	125 960 150	15,00	137 840 554	15,12
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel ⁽¹⁾	4 117 750	0,50	3 419 830	0,38

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 352 412 856		1 496 118 216	
Total des capitaux propres	2 181 060 967		2 454 242 369	
Immobilisations locatives	2 333 267 036		2 445 637 259	
Dettes bancaires globale ⁽³⁾	390 626 992		442 716 050	
Nombre de parts	8 897 453		9 842 883	
Nombre d'associés	32 301		35 262	
Capitalisation	2 936 159 490		3 317 051 571	
Prix de souscription		330,00		337,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		330,00		333,81
Valeur de retrait		297,00		303,30

PATRIMOINE

Valeur estimée des participations et des immobilisations financières	191 568 011		338 475 192	
Valeur vénale / expertise HD immo. direct	2 626 831 600		2 763 616 478	
Valeur comptable	2 181 060 967	245,13	2 454 242 369	249,34
Valeur de réalisation	2 490 176 791	279,88	2 784 075 139	282,85
Valeur de reconstitution	2 984 378 701	335,42	3 322 957 582	337,60
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁴⁾	1 182 772		1 257 045	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾	94,00 %		94,78 %	

(1) deux dividendes exceptionnels prélevés sur les plus-values sur cessions d'immeubles ont été mis en paiement en mars 2019 et novembre 2019.

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

(3) montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE.

(4) hors surfaces des campings. Incluant les actifs détenus indirectement mais contrôlés.

(5) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE

	2018	2019
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	4,70 %	4,64 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁷⁾	+ 0,61 %	+ 1,15 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁸⁾	4,70 %	4,70 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	+ 2,12 %

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

(7) indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(8) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) (ii) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁹⁾

	Au 31 Dec-18	Au 31 Dec-19
TRI sur 10 ans :	5,28 %	5,39 %
TRI sur 15 ans :	8,53 %	8,41 %
TRI sur 20 ans :	8,89 %	8,80 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988) :	9,52 %	9,50 %

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



Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	33
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	34
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	15	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	36
1.4 GESTION LOCATIVE	22	1.11 PERSPECTIVES	36
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	25	1.12 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	36
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	27	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	37
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	31		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Environnement économique

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établie à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE). Ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre + 210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre + 163 000 en 2018.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante. Les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concerne ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centres-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stables entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail parks prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de l'utilisation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX (EN FRANCE)

Avec plus de 25 milliards d'euros d'investissements en 2019, le marché des bureaux en France atteint cette année un niveau record avec une hausse de 7 % par rapport à 2018. Les investissements en bureaux franciliens en hausse de +8 % sur un an, représentent 86 % des volumes engagés avec cette année encore un nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (2,8 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 8,0 milliards d'euros investis, la capitale représente 32 % des volumes d'investissement. Toutefois, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont également profité de l'attrait des investisseurs et voient leurs volumes d'investissement progresser par rapport à 2018.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions restent stables à 3,7 milliards d'euros. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros telles que « To Lyon », « Urban Garden » à Lyon et le portefeuille Airbus à Blagnac.

Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019, notamment à Lyon pour atteindre 3,50 % et Toulouse (de l'ordre de 4,50 % pour les meilleurs emplacements).

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière pour atteindre 5,0 % à fin 2019 (2,2 % dans la capitale). La faible vacance francilienne alimente la hausse des valeurs locatives à Paris. Le loyer prime du Quartier Central des Affaires à Paris atteint 880 € / m² / an.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Après des années records en 2017 et 2018, le seuil du million de transactions dans le neuf et l'ancien a une fois de plus été dépassé en 2019. Cette activité soutenue a été une nouvelle fois portée par des taux d'intérêts particulièrement bas et un regain de la confiance des ménages.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,2 % (au 30 septembre 2019). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+3,6 %) qu'en province (+2,3 %). A Paris, la progression a été de +6,1 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 10 080 € / m² en moyenne (source Notaires de France).

TOURISME (EN FRANCE)

La fréquentation touristique en France progresse à nouveau en 2019 (+2,2 % sur un an pour la fréquentation estivale). Cette croissance est tirée par la clientèle résidente en France alors que la fréquentation des non-résidents reste stable.

La même tendance se retrouve dans les campings où la fréquentation estivale augmente de +2,9 % soutenue par un très bon mois de septembre. Cette hausse profite particulièrement aux hébergements haut de gamme (4 et 5 étoiles) et aux campings du littoral (source INSEE).

► 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne et aux Pays-Bas

Toujours assises sur des fondamentaux très solides, les économies allemandes et néerlandaises font partie des marchés cibles d'IMMORENTE.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu la croissance de son PIB ramenée à 0,6 % en 2019, contre 1,5 % en 2018 (source Destatis), victime des conflits commerciaux entre les États-Unis et ses principaux partenaires impactant la production industrielle et le commerce extérieur, historiquement moteurs de la croissance outre-Rhin.

Cependant, la consommation des ménages résiste plutôt bien, soutenue par un marché de l'emploi toujours solide (chômage au plus bas historique à 3,1 %), une inflation faible et des taux d'intérêts à des niveaux particulièrement bas.

Malgré ce constat en demi-teinte, les investisseurs ont confirmé en 2019 leur appétence pour l'immobilier allemand, avec un volume record d'investissements à plus de 73 milliards d'euros pour l'immobilier d'entreprises (+19 % par rapport à 2018), et pour la 5^{ème} année

consécutif supérieur à 50 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate).

Cet afflux de capitaux continue de comprimer les rendements des différents marchés. Les taux de rendement prime se situent ainsi en 2019 autour de 2,5 à 3,0 % pour les bureaux (2,6 % à Berlin et Munich, 2,8 % à Hambourg et Francfort et 3,0 % à Cologne, Düsseldorf et Stuttgart), 3,0 % pour les commerces de centre-ville et 3,7 % pour les meilleurs actifs de logistique.

Pour les bureaux, les taux de rendement faibles restent compensés par des perspectives de forte croissance locative avec des loyers prime qui ont progressé de +7 % sur un an en moyenne avec de fortes disparités selon les villes (+15 % à Hambourg, +12 % à Berlin, +3 % à Munich, +5 % à Francfort).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Les Pays-Bas terminent l'année 2019 avec une progression du PIB de +1,7 % (source CBS), un niveau inférieur à celui de 2018 (+2,6 %), mais au-delà de la moyenne de la zone euro. Les fondamentaux du pays restent solides avec notamment un taux de chômage proche de 3,0 % et permettent de maintenir l'attrait du pays pour les investisseurs.

Les volumes d'investissements en immobilier d'entreprise aux Pays-Bas se sont élevés à 13,0 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate), en repli de 28 % par rapport au montant record de 2018.

Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux s'établissent à 5,5 milliards d'euros, en baisse de 25 % par rapport à 2018 compte tenu notamment du manque d'offre sur le marché. Le taux de rendement *prime* reste à des niveaux très comprimés pour atteindre notamment 3,1 % à Amsterdam.

Côté commerces, les volumes d'investissement se sont établis autour de 2,0 milliards d'euros. Comme en Allemagne, les taux de rendement *prime* à l'acquisition restent à des niveaux historiquement faibles pour atteindre 3,25 % à Amsterdam, 3,7 % à Rotterdam et 4,0 % à La Haye. Les loyers *primes* ont connu un léger fléchissement en 2019 (- 3 % à Amsterdam) sous l'effet d'une remontée limitée des taux de vacance suite aux difficultés de plusieurs enseignes (source CBRE Real Estate).

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

- elle a maintenu des mesures de régulation de la collecte d'épargne nouvelle (plafonds indicatifs pour les souscriptions, enveloppes maximum négociées avec les réseaux et les assureurs) dans un contexte toujours favorable pour ce type de placement,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement sélective et prudente, dans un environnement de marché extrêmement concurrentiel, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle a poursuivi la diversification de son patrimoine tant géographique que par typologie d'actifs,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer quelques actifs de périphérie mais également des locaux de centre-ville arrivés à maturité,
- enfin, elle s'est employée à améliorer son taux d'occupation et à revaloriser son patrimoine au travers de rénovations et de relocations à des preneurs de premier plan.

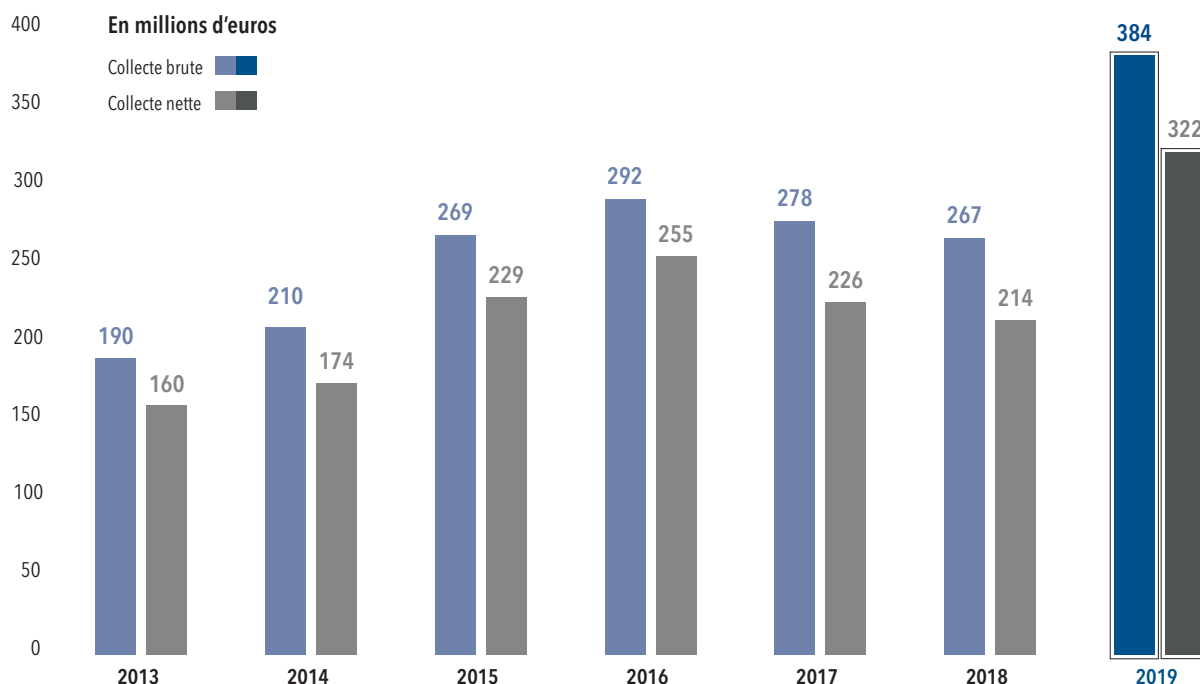


Beta Strasse - Unterföhring / München (Allemagne)
Locataire : Vodafone

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 383,9 M€ et la collecte nette des retraits à 322,4 M€. 945 430 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Le nombre d'associés a progressé de 9,16 % en passant de 32 301 à 35 262 au 31 décembre 2019. Parmi ceux-ci, dix-neuf compagnies d'assurance détenaient 32,2 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2019 (29,7 % à fin 2018) :

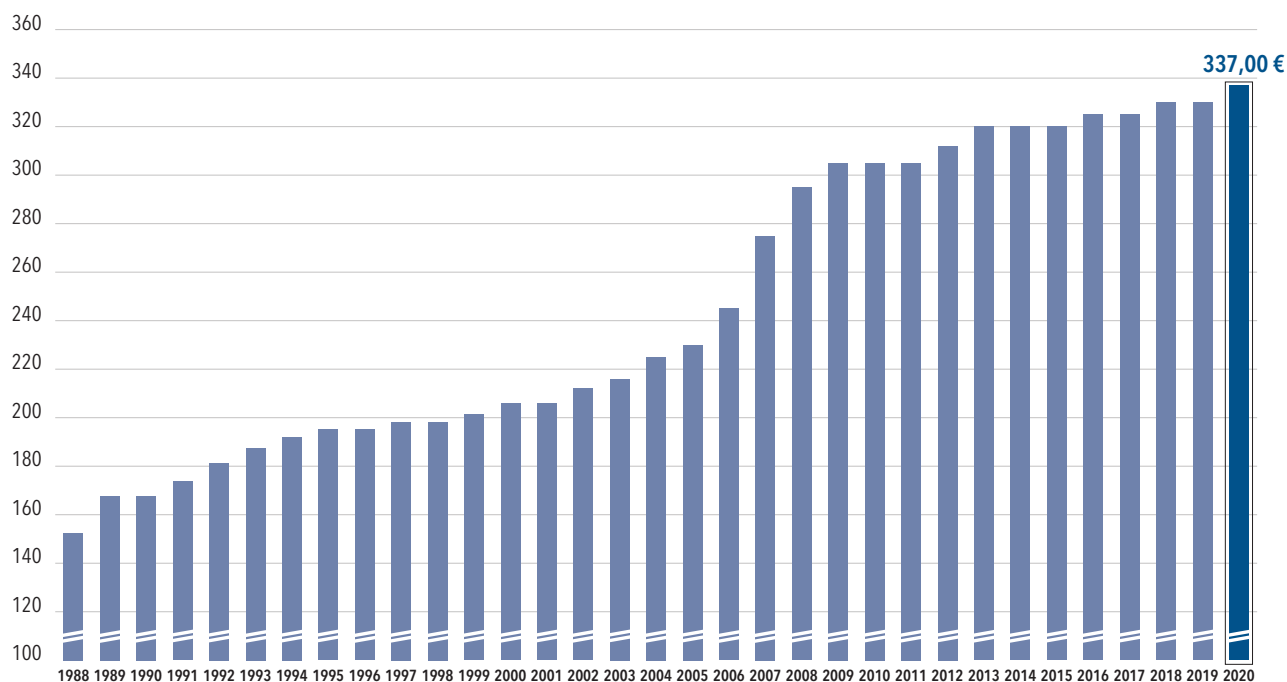
- SOGECAP - ORADEA VIE (9,82 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,87 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (3,32 %),
- SURAVENIR (3,25 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS
- BPCE Vie (2,43 %),
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,38 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- SPIRICA (1,46 %), à travers divers contrats,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,17 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies CNP (1,10 %), APICIL (1,08 %), SKANDIA (0,69 %), AGEAS (0,46 %), GENERALI-VIE (0,46 %), ARCALIS (0,20 %), AVIVA (0,17 %), LA MIF (0,15 %), NATIXIS LIFE (0,10 %), HSBC Assurance (0,08 %) et NEUFLIZE (0,01 %) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre (en €)	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 Décembre (en €)
2014	930 664 080	209 592 960	174 272 064	6 122 790	21 512	20 959 296	320
2015	1 037 216 232	269 495 430	229 292 147	6 823 791	24 168	26 949 543	325
2016	1 154 383 000	292 083 350	254 677 280	7 594 625	26 663	29 208 335	325
2017	1 256 556 032	278 412 590	226 135 937	8 266 816	29 194	27 841 259	330
2018	1 352 412 856	266 788 170	213 978 006	8 897 453	32 301	26 678 817	330
2019	1 496 118 216	383 947 905	322 401 905	9 842 883	35 262	38 394 791	337

En 2019, 2,0 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit contre 9,0 % en 2018.

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 204 780 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2019. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 1 150 210 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande.

Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 5 474 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 2,1 % du capital au 31 décembre 2019.

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2014	5 118	122 642	2,29 %	2,09 %	15 jours	-	7 933
2015	3 078	138 891	2,32 %	2,08 %	15 jours	-	7 717
2016	3 103	127 884	1,92 %	1,72 %	15 jours	-	8 975
2017	35 455	176 628	2,79 %	2,57 %	15 jours	-	9 292
2018	3 758	177 812	2,20 %	2,04 %	15 jours	-	4 000
2019	5 474	204 780	2,36 %	2,14 %	15 jours	-	11 708

(1) hors décès et successions.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements 2019 ⁽¹⁾

Les investissements de l'exercice 2019 se sont élevés à 350 millions d'euros frais inclus et ont porté sur 17 transactions totalisant une surface⁽²⁾ de 83 671 m².

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements directs s'établit à 5,9 % (contre 6,2 % en 2018), ce qui constitue une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

LES FAITS MARQUANTS ET LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2019

Les investissements de votre SCPI ont porté à :

- 54 % sur des actifs de bureaux,
- 17 % sur des actifs de commerces,
- 13 % sur des actifs hôteliers,
- 8 % sur des actifs logistiques,
- 5 % sur des actifs camping,
- 1 % sur des actifs résidentiels.

L'année a été marquée par une poursuite de la diversification du patrimoine, tant géographique avec le développement des acquisitions en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas, que par typologie d'actifs avec notamment des prises de participations dans des véhicules professionnels ou club-deals dédiés aux secteurs de la logistique, de l'hôtellerie ou du camping.

Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

En France (208,9 M€) :

- **Immeuble Helys - Suresnes (92) - 75,6 M€** (quote-part IMMORENTE) : Prise de participation majoritaire (59 %) dans une société civile immobilière (SYREF 5) visant l'acquisition de l'immeuble de bureaux "Helys" situé à Suresnes (92). Le reste du capital étant détenu par des fonds gérés par Sofidy. L'immeuble, certifié HQE et situé au 1/3 Quai Marcel Dassault à Suresnes, a été construit en 2005. Les 21 650 m² de bureaux et 2 400 m² de terrasse qui le composent se répartissent sur 4 étages et sur 2 niveaux en sous-sol. Le prix d'acquisition de l'immeuble dans son intégralité ressort à 127 M€ frais inclus. Situé en bord de Seine en face du bois de Boulogne, l'actif se trouve au cœur d'une zone tertiaire de 180 000 m² à proximité de la gare du Val d'Or desservie par le Transilien et de la station Les Coteaux, du Tramway T2. L'intégralité des surfaces est louée pour une durée résiduelle ferme de plus de 6 ans à trois sociétés exerçant leur activité dans l'industrie parapétrolière (Acergy France), le nettoyage professionnel (Elis) et les télécoms (Waycom).

- **Immeuble 24 Quai Gallieni - Suresnes (92) - 44,1 M€** (quote-part IMMORENTE) : Acquisition d'un immeuble de bureaux en crédit-bail immobilier (CBI) à travers la SCI SYREF 3 dont IMMORENTE détient 60 % du capital. Situé en front de Seine, en face du bois de Boulogne, sur l'axe routier qui permet de relier le pont de Suresnes au quartier d'affaires de la Défense, l'immeuble est à quelques minutes à pied du centre-ville. L'immeuble, d'une valeur totale frais inclus de 73,5 M€, développe près de 15 000 m². Le CBI au jour de l'acquisition s'élève à 56,5 M€. Le bien présente une bonne mutualisation du risque locatif avec ses 16 preneurs dont le plus important (CANON) représente 13 % des loyers. Le taux d'occupation ressort à 93 % avec une durée ferme résiduelle moyenne d'environ 4 ans.

- **VEFA - ZAC des Docs - Saint-Ouen (93) - 34,5 M€** : Acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) d'un local commercial de pied d'immeuble situé à St Ouen. Votre SCPI s'était positionnée sur le projet dès 2016 et la livraison de l'immeuble intervient cette année avec un prix d'acquisition global de 34,5 M€ frais inclus. Cette surface commerciale de 13 600 m² se situe au cœur du nouvel éco-quartier entièrement redéveloppé des docks de Saint-Ouen dont le projet de développement global est constitué de surfaces commerciales, d'habitations et de parkings. Intégralement loué à Leroy Merlin qui s'était engagé dès le lancement de l'opération à travers un bail en état futur d'achèvement, l'actif accueille le nouveau concept de l'enseigne conçu comme un lieu de vie connecté aux particuliers et professionnels.

- **Immeuble Atlantis - Guyancourt (78) - 25,6 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux à Guyancourt pour une valeur totale de 25,6 M€ frais inclus. L'actif, construit en 2004, se situe à l'entrée de Guyancourt, mitoyen du siège du groupe Bouygues (« Challenger ») et bénéficie de l'accès direct à la N86, l'A6 et la N12 ainsi que d'une desserte efficace en transports (RER C, Transilien). Le bâtiment, d'une surface de plus de 8 000 m² est loué à leur filiale Energies & Services au travers d'un bail ferme 6/9 ans présentant une durée de location résiduelle de 5 ans.

- **Portefeuille - Romainville (93) - 15,4 M€** : Un portefeuille de commerces de pieds d'immeubles situés à Romainville pour une valeur totale de 15,4 M€ frais inclus. Les actifs, loués de longue date à des enseignes de renommée (dont Monoprix), sont situés à proximité immédiate du métro, le long d'une artère principale de la ville qui jouit d'une commercialité importante dans une localité bénéficiant de la gentrification constatée dans certaines communes de l'est parisien.

(1) Les montants cités dans cette partie sont frais inclus.

(2) La surface totale exclut celle du Parking se situant à Rueil Malmaison (92) ainsi que celle des actifs sous jacents aux investissements dans des fonds ou club deals thématiques.

• **Surcouf - Bordeaux (34) - 6,8 M€** : Acquisition d'un entrepôt de petite logistique à Bordeaux (33) loué à la société « Relais Colis » pour un montant de 6,8 M€ frais inclus. Localisé au nord de Bordeaux, dans le quartier en plein développement du Bacalan, entre le bassin à flot et la Garonne à l'intérieur du « périphérique » Bordelais, le site bénéficie d'une localisation caractéristique de la « logistique du dernier kilomètre ». L'entrepôt s'étend sur plus de 6 000 m² et possède une assise foncière de plus de 23 000 m² intéressante en cas d'urbanisation future de la zone. Celui-ci comprend également une surface de bureaux. L'entrepôt est loué à la société « Relais Colis » appartenant au groupe DHL, un des leaders sur le créneau de la petite messagerie avec des clients comme Amazon, Vente-Privée, CDiscount ou Marionnaud.

En Belgique, votre SCPI a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un bâtiment de bureaux situé à Bruxelles pour un montant de **19,5 M€** frais inclus. Le bâtiment, qui développe 4 600 m² en R+5, est situé au coeur du quartier Européen des affaires à proximité immédiate de la station de métro Madou. Il est entièrement loué à 4 locataires institutionnels.

En Allemagne, votre SCPI a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un bâtiment de commerces situé à Kiel. L'actif est exploité par le groupe Roller (ameublement) et dispose d'une surface locative totale de 10 198 m². Le prix total frais inclus s'élève à **10,3 M€**.

Aux Pays-Bas, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux dans le quartier de Louhuizenvlaan à Amsterdam à moins de 15 minutes en vélo de la gare centrale. L'environnement du site est une zone urbaine mixte en fort développement (retail/résidentiel). L'immeuble, d'une valeur frais inclus de **7,3 M€** développe 2 400 m² et est entièrement loué à 2 locataires de qualité : The Ambassadors (société spécialisée dans les effets spéciaux) et Smallsteps (crèche).

Votre SCPI a également poursuivi sa politique de diversification en réalisant des prises de participations dans des fonds institutionnels ou des club-deals thématiques pour un montant total de 104,1 M€ :

• **SCI PREIM HOSPITALITY - 47,0 M€** : Une prise de participation dans ce club deal organisé par Primonial auprès de différents institutionnels pour l'acquisition d'un portefeuille de 89 murs d'hôtels (4 629 chambres) exploités par l'enseigne B&B à travers la France. De plus, un partenariat de long terme avec B&B Hôtels a été noué à l'occasion de cette opération. B&B Hôtels offre une garantie corporate illimitée et s'engage à co investir et proposer au fonds les murs de nouveaux actifs dans le cadre de sa stratégie de développement européen. La participation d'IMMORENTE représente 21,7 % du capital de la SCI.

• **OPPCI PAFP 1 - 19,0 M€** : Une prise de participation dans un fonds professionnel géré par BNPP REIM et positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air. Ce fonds, créé en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya, détient onze campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe. La participation d'IMMORENTE représente 12,6 % du capital de l'OPPCI.

• **Fonds Blackstone Property Partners Europe 1 - 13,0 M€** : Ce fonds, géré par Blackstone, détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification importante, à la fois géographique et par typologie d'actifs (57 % de logistique, 24 % de bureaux, 11 % de résidentiel etc.). Le fonds a réalisé 20 acquisitions depuis son lancement en 2017, pour une valorisation actuelle de son patrimoine de 3,3 Mds€. La participation d'IMMORENTE dans ce fonds représente 1,9 % du capital.

• **SCI Newtime - 9,5 M€** : Une prise de participation de 9,3 % a été réalisée dans un second club deal organisé par Primonial auprès de différents institutionnels pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé île de la Jate. L'immeuble, développant plus de 15 700 m², a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et bénéficie d'une triple certification (Breeam Excellent, HQE Excellent et BBC). Il est loué de longue date à des locataires de premier plan tels que Orangina Schweppes, Aubelia ou Bureau Veritas et présente une durée résiduelle des baux de plus de 6 ans à fin 2019.

• **SCI Cargo Property Holding - 8,8 M€** : Deux appels de fonds d'un montant total de 8,8 M€ ont été réalisés au bénéfice de la SCI Cargo Property Holding, dans laquelle IMMORENTE avait investi en juillet 2018. Pour rappel, la SCI Cargo Property Holding détient les plateformes logistiques "nouvelle génération" du groupe de grande distribution Carrefour. Ces plateformes, considérées comme stratégiques par l'enseigne sont exploitées via des baux fermes de 6 à 9 ans offrant une excellente visibilité sur les revenus futurs. La participation totale de votre SCPI dans ce véhicule était ainsi de 14,0 M€ (soit 1,84 % du capital). Celle ci a été vendue au groupe Argan en octobre 2019, dégageant un taux de rentabilité interne (TRI) de 30 % (cf. partie 1-3-3 du présent rapport).

• **European Logistics Fund - 6,8 M€** : Un engagement de participation à hauteur de 11,1 M€ (soit 3,7 % du capital) dans un fonds professionnel géré par BNPP REIM positionné sur la thématique des plateformes logistiques dans les zones les plus établies d'Europe. Le solde de l'engagement sera investi d'ici mi-2020 en fonction des opportunités d'investissement.

À fin 2019, votre SCPI est engagée sur 2 investissements, représentant 14,1 M€, dont les signatures devraient avoir lieu en 2020.

LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENTS

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise :

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

L'emplacement des actifs est resté, en 2019 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, les investissements en bureaux au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire de l'ouest parisien ou dans des quartiers d'affaires reconnus. Les investissements de commerces ont eux été réalisés dans des secteurs à fort potentiel de développement tout en ayant une commercialité déjà établie.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, IMMORENTE s'attache à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et éventuellement certifiés « HQE », comme les immeubles "Helys" et "NewTime" situés respectivement à Suresnes (92) et Neuilly-sur-Seine (92), afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires sensibles aux exigences environnementales.

- **La mutualisation des risques**

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2019 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs. De fait, la granularité importante des investissements directs cette année s'illustre parfaitement dans le nombre de transactions, se traduisant par 25 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. paragraphe 1.3.5) témoigne de la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 46 principaux locataires représentent 50 % des loyers répartis sur 318 unités locatives.



SCI NewTime - Prise de participation dans l'immeuble - Île de la Jatte (92)
 Locataires : Orangina Suntory France, Uriage Eau Thermale et Bureau Veritas
 Crédit Photo : Jean-Marc Lavigne

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 9^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2019 et dans la continuité des premiers emprunts bancaires mis en place à compter de 2013, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours historiquement attractifs.

IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de **59,8 M€** (dont 15,0 M€ en direct et 44,8 M€ dans deux participations financières contrôlées) sur des durées longues (10 à 15 ans) à taux fixe (entre 0,9 % et 1,6 %).

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à **442,7 M€**, soit 13,9 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées, dont 28,7 M€ de crédit bail immobilier. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2019 est de 1,89 % contre 1,91 % en 2018 et le coût instantané au 31 décembre 2019 est de 1,79 %,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des swaps de taux) s'élève à 93,4 %, le reliquat (6,6 %) représentant la part des emprunts à taux variable,

- la durée de vie moyenne ⁽¹⁾ est de 5 ans et 6 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans et 6 mois,
- les emprunts directement portés par IMMORENTE ont été contractés auprès de neuf banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et sans covenants financiers, et sont essentiellement amortissables,
- dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble "Helys", un financement spécifique In-Fine et sans recours a été mis en place dans la SCI SYREF 5 détentrice de l'immeuble. Celui-ci est accompagné des sécurités bancaires (LTV (ratio d'endettement) et liquidité) classiques pour ce type d'emprunt.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽²⁾ au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,11 et 1,10.

(1) La durée de vie moyenne d'un emprunt mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant de l'emprunt compte tenu de son amortissement ;

(2) L'effet de levier d'IMMORENTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages 2019

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2019, visant essentiellement à céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. A ce titre, les arbitrages de l'année 2019, d'un montant global de 10,2 M€, soit 12 % en moyenne au dessus des valeurs d'expertises, ont été les suivants (présentés par typologies d'actifs) :

- une surface de bureaux vacante dans la ville de Bondy (93) de 250 m² pour un prix net vendeur de 435 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 104 K€,
- deux surfaces de bureaux vacantes à Marseille (13) d'une surface totale de 581 m² pour un prix net vendeur de 1 265 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 391 K€,
- une surface de bureaux à Savigny Le Temple (77) d'une surface de 573 m² pour un prix net vendeur de 881 K€, dégageant une moins-value de 29 K€,
- une surface de bureaux vacante à Saint-Cloud (92) d'une surface de 326 m² pour un prix net vendeur de 496 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 54 K€,
- une surface de bureaux vacante à Courcouronnes (91) d'une surface totale de 322 m² pour un prix net vendeur de 350 K€, dégageant une moins-value de 104 K€,
- une surface de bureaux à Montpellier (34) d'une surface de 1 122 m² pour un prix net vendeur de 550 K€, dégageant une moins-value de 750 K€. Celle-ci ayant partiellement été compensée par une indemnité assurantielle de 500 K€ reçue par IMMORENTE à la suite de dégradations des locaux.
- une surface de bureaux à Toulon (83) de 1 221 m² pour un prix net vendeur de 1 625 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 178 K€.
- neuf logements vacants à Tours (37) Place Jean Jaurès représentant une surface de 665 m² ont été cédés pour un prix net vendeur de 1 680 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 459 K€,
- deux logements à Lorient (56) représentant une surface totale de 109 m² ont été cédés pour un prix net vendeur de 140 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 22 K€,
- un commerce de centre-ville vacant à Meaux (77) d'une surface de 116 m² pour un prix net vendeur de 259 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 118 K€,
- un commerce de centre-ville vacant à Antibes (06) d'une surface de 53 m² pour un prix net vendeur de 141 K€, dégageant une moins-value de 36 K€,
- une moyenne surface de périphérie vacante à Fontaine Le Comte (86) d'une surface de 1 250 m² pour un prix net vendeur de 335 K€, dégageant une moins-value de 300 K€.

- une moyenne surface de périphérie à Bain de Bretagne (35) totalisant 1 908 m², pour un prix net vendeur de 2 000 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 80 K€,
- un parking vacant à Cergy Pontoise (95) pour un prix net vendeur de 16 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 7 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages d'immobilier détenu en direct de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 0,3 M€ et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2018)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
10 187 057 €	193 561 €	9 099 132 €	+ 12,0 %

Votre SCPI a cédé en outre l'intégralité de ses titres de la SCI Cargo Property au groupe côté Argan, générant au passage une plus-value de près de 2,3 M€ et un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 %.

De plus, l'OPPCI Tikehau Real Estate 1, dont IMMORENTE détient 5,01 % (investissement initial de 4,5 M€ en 2014) est en cours de liquidation à la suite de la vente des actifs détenus (22 sites à usage principal de laveries industrielles). Cette opération devrait générer un TRI d'environ 14 %, dont une plus value de 2,3 M€ sur 2019 (le solde du prix de vente devant être versé en 2020).

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente. Au titre des cessions 2019, cette commission s'est établie à 667 488 € HT (296 507 € HT en 2018).

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. septième et huitième résolutions).

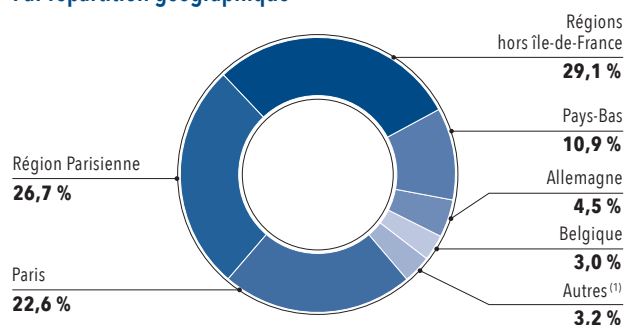


OPPCI PAF 1 - Prise de participation dans 11 campings

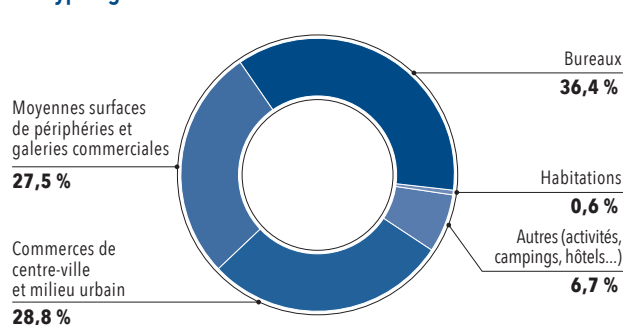
Locataire : Sandaya
Crédit Photo : BNP Paribas REIM

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2019

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés dont la répartition géographique ne peut pas être transposée au 31 décembre 2019.

Au 31 Décembre 2019, le montant total du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 3 175 M€.

La poursuite de la politique de diversification de votre SCPI s'illustre par la baisse de l'exposition aux commerces avec 56 % du patrimoine constitué de murs de commerces (contre 61 % à fin 2018) et une augmentation sensible du patrimoine Bureaux, représentant plus de 36 % à fin 2019 contre seulement 33 % à fin 2018. Une poche de

diversification représentant 7 % du patrimoine (contre 5 % à fin 2018) et composée d'actifs de logistique, de murs d'hôtels, de campings ou de logements complète le patrimoine d'IMMORENTE. La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 49 % en 2019 (46 % en 2018).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Logistique / Activités	Campings	Habitations	Hôtels	TOTAL 2019	TOTAL 2018
	CCV	MSP	GCC	CVP							
Paris	10,1 %	-	-	-	11,6 %	0,3 %	-	0,2 %	0,3 %	22,6 %	22,9 %
Région Parisienne	4,7 %	2,8 %	0,1 %	0,4 %	18,6 %	0,1 %	-	-	-	26,7 %	22,6 %
Régions - hors île-de-France	7,6 %	11,3 %	3,7 %	-	1,1 %	1,4 %	2,3 %	0,3 %	1,4 %	29,1 %	29,5 %
Allemagne	-	0,8 %	-	-	3,2 %	0,1 %	-	-	0,5 %	4,5 %	4,5 %
Belgique	1,4 %	0,4 %	0,6 %	-	0,5 %	-	-	-	-	3,0 %	3,1 %
Pays-Bas	4,3 %	4,4 %	1,9 %	-	0,2 %	0,1 %	-	-	-	10,9 %	12,9 %
Autres ⁽¹⁾	0,1 %	1,1 %	0,5 %	-	1,1 %	0,3 %	-	0,1 %	-	3,2 %	4,5 %
TOTAL 2019	28,3 %	20,9 %	6,7 %	0,5 %	36,4 %	2,2 %	2,3 %	0,6 %	2,2 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2018	29,5 %	22,9 %	8,4 %	0,5 %	33,3 %	2,1 %	1,9 %	0,8 %	0,7 %		

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

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés ne pouvant être transposés géographiquement.

Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leurs quotes-part de détention.

Note bis : la composition du patrimoine exclut la valeur d'expertise de la VEFA de Villejuif (1 M€ hors droits).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 (M² - HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS⁽¹⁾)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Logistique / Activités	Campings	Habitations	Hôtels	TOTAL 2019	TOTAL 2018
	CCV	MSP	GCC	CVP							
Paris	43 417	-	-	-	30 100	-	-	732	905	75 154	75 125
Région Parisienne	55 411	58 962	2 176	15 733	159 978	-	-	28	-	292 288	246 944
Régions - hors île-de-France	111 811	302 753	54 097	1 800	27 297	36 298	-	7 569	1 159	542 783	531 022
Allemagne	-	20 159	-	-	40 364	-	-	-	4 415	64 938	54 740
Belgique	16 874	16 976	20 482	-	4 653	-	-	-	-	58 985	54 468
Pays-Bas	42 815	134 138	40 728	-	2 400	-	-	2 815	-	222 896	220 472
TOTAL	270 328	532 988	117 483	17 533	264 793	36 298	-	11 144	6 479	1 257 044	1 147 327

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

Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leurs quotes-part de détention.

Note bis : la composition du patrimoine exclut la valeur d'expertise de la VEFA de Villejuif (1M€ hors droits)

(1) et hors surfaces de campings détenues en direct

AUTRES INFORMATIONS

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus - hors investissements indirects non contrôlés) s'établit à 2 081 €/m² au 31 décembre 2019 contre 2 080 €/m² à fin 2018.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2019 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9^e (100,9 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2^e (70,3 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (Quote-part IMMORÉTE de 70,1 M€ pour une valeur totale de 117,9 M€),
- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12^e (65,8 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (47,6 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (46,7 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4^e (46,3 M€),
- l'immeuble « 24 QG », Quai Gallieni à Suresnes (92) (Quote-part IMMORÉTE de 44,2 M€ pour une valeur totale de 73,6 M€),
- l'immeuble de bureaux rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92) (43,7 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (40,7 M€).

► 1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2019, le patrimoine était très largement diversifié avec 2 101 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 46 locataires les plus importants (loyer > 650 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Rallye (Casino, Monoprix...) ⁽¹⁾	43	3,50 %
Groupe Maxeda (Praxis, Brico..)	14	3,12 %
Groupe Auchan/Mulliez	15	2,40 %
Etablissements publics/ parapublics	18	2,23 %
C&A	12	2,19 %
Odalys (campings)	6	2,15 %
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash...) ⁽¹⁾	23	2,03 %
Locataire professionnel (bureaux)	1	1,91 %
Jardiland	11	1,80 %
But	5	1,74 %
Acery France (SCI SYREF 5)	1	1,73 %
Ville d'Hambourg	2	1,62 %
Vodafone	4	1,32 %
Sodexo (SCI SYREF 3)	1	1,29 %
Véolia	1	1,26 %
Groupe Vivarte (Beryl, La Halle,...)	24	1,22 %
WE	12	1,19 %
Covéa	9	1,15 %
KingFisher	3	1,06 %
Groupe Bouygues	6	1,02 %
Roller	2	0,88 %
HSBC	6	0,77 %
PWC	1	0,75 %
Nokia	1	0,74 %
Saint-Gobain	6	0,72 %

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Waters (SCI Amplitude Guyancourt)	1	0,65 %
H&M	4	0,63 %
Socotec (SCI Traction)	1	0,63 %
Kering	2	0,60 %
Spie	2	0,60 %
France Telecom	5	0,57 %
Pochet	2	0,51 %
Groupe ALDI	3	0,50 %
Société Générale	12	0,49 %
Gamma	4	0,49 %
Aubay	3	0,48 %
Groupe Léon de Bruxelles (SCI SYREF 1)	10	0,47 %
Groupe Accor	1	0,45 %
Courtepaille	10	0,44 %
Darty / Fnac	3	0,44 %
CNAC Georges Pompidou	1	0,43 %
Engie	1	0,38 %
Bertin Technologies	1	0,36 %
Groupe BPCE	11	0,35 %
Picard Surgelés	12	0,35 %
Babou	2	0,35 %
TOTAL	318	49,96 %

(1) dont certains franchisés.

Note : les locataires les plus importants incluent les filiales des groupes et les entités possédant un lien capitalistique.

1.4 GESTION LOCATIVE

► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 94,8 % en 2019, en amélioration par rapport à celui de l'année précédente (94,0 %) en raison d'un travail actif de gestion. De plus, certaines franchises locatives négociées lors des acquisitions récentes ont pris fin au cours de l'année.

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. Ce taux prend en compte les investissements indirects par transparisation.



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Les actions menées par la gestion locative ont été particulièrement soutenues en 2019 :

- 117 locations et relocations ont été effectuées portant sur 52 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 12 707 m², 17 moyennes surfaces de périphérie pour 5 678 m², 33 surfaces de bureaux pour 15 014 m², 6 cellules de galeries commerciales pour 4 970 m², 8 appartements pour 272 m² et 1 parking,
- 43 cessions de baux ont été réalisées, dont 9 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur,
- 64 renouvellements ont été conclus.



Rue du Poteau - Paris (18^{ème})

Le bilan 2019 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019	Nombre	Surface (m ²)	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements	64	27 512	3 891 516 €	3 714 003 €
Relocations	117	38 708	8 383 157 €	8 262 824 €
Déspecialisations	9	509	280 432 €	318 875 €
TOTAL	190	66 662	12 555 105	12 295 703
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				279 000 €

Parmi les **117 relocations** réalisées au cours de l'exercice 2019, les initiatives de gestion ont notamment permis les relocations suivantes :

- Paris (75), rue de la Banque : relocation de plusieurs lots de bureaux à un loyer global de 569 K€ HT HC, soit une hausse de 23 %,
- Paris (75), rue de Lulli : relocation d'une surface de bureaux à un loyer annuel de 531 K€ HT HC, soit une hausse de 11 % par rapport aux loyers précédents,
- Boulogne (92), avenue André Morizet : trois relocations de surfaces de bureaux à un loyer global de 522 K€ HT HC, soit une hausse de 12 % par rapport aux loyers précédents,
- Paris (75), rue du Général Foy : quatre relocations de bureaux à un loyer global de 326 K€ HT HC, soit une hausse de 14 % par rapport aux loyers précédents,
- Pays-Bas / Belgique : quatre locations de surfaces de commerce vacantes depuis l'acquisition à Apeldoorn, Zaandam, Alphen Aan Den Rijn, pour un loyer annuel global de 292 K€ HT HC.

Les actions menées par les équipes de gestion au cours de l'exercice 2019 ont parfois permis d'obtenir des hausses sensibles de loyers sur certains actifs. Ces hausses de loyers doivent être appréciées au regard d'un contexte de forte demande pour les biens situés dans des zones tertiaires établies.

Il est cependant à noter une baisse globale de 1,4 % entre les loyers précédents et les loyers de relocation obtenus. Cette baisse s'explique principalement par le réajustement du loyer de relocation d'une surface commerciale à Rennes (35) et d'une surface de bureaux à Issy les Moulineaux afin d'y maintenir les locataires.

Au cours de l'exercice, **64 renouvellements** de baux ont été réalisés. Une baisse globale des loyers de 4,6 % est observée sur l'année, s'expliquant principalement par :

- Des loyers de renouvellement en baisse aux Pays Bas sur 4 actifs à un loyer global de 425 K€, soit une baisse de 21 %, suite à un réaligement des loyers avec les valeurs de marché en baisse,
- Une négociation globale avec le locataire Genedis (Promocash) sur le renouvellement de 4 sites (Chapelle St Mesmin, Nîmes, Narbonne, St Martin Boulogne) à un loyer global de 655 K€ HT HC, soit une baisse de 10 % par rapport au précédent loyer en place afin que le locataire puisse retrouver un taux d'effort correspondant à son secteur d'activité et le maintenir durablement dans ces locaux. Cette baisse de loyer a été concédée en contrepartie d'un prolongement de la durée ferme des baux.

▶ 1.4.3 Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2019 à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

▶ 1.4.4 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2019 s'établissent à 161 667 724 € contre 159 478 456 € en 2018.

▶ 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, plusieurs risques identifiés font l'objet de provisions pour un montant total de 1 218 K€. Ceux-ci portent sur :

- des réclamations de deux locataires concernant le remboursement de trop versés de loyer liés à un litige d'indexation. Les actifs concernés se situent à Lille (59), et à Strasbourg (67). Compte tenu du risque encouru, une provision de 483 K€ a été constituée au 31 décembre 2019 soit une dotation complémentaire de 17 K€ comptabilisée sur l'exercice 2019,
- une négociation en cours avec un locataire sur le renouvellement d'un bail avec un risque de prise en charge d'une indemnité liée au défaut de fonctionnement des installations de climatisation. L'actif de bureaux concerné se situe Place Montgolfier à St Maurice (94). Compte tenu du risque encouru, la provision de 390 K€ constituée sur l'année 2018 à été maintenue à fin 2019. Celle-ci correspondant à une remise de loyer et une prise en charge des travaux,
- une réclamation d'un locataire concernant un remboursement de loyer et une compensation de perte financière d'activité liée à un litige de réalisation des travaux de structure. L'actif concerné se situe Boulevard de Strasbourg à Paris (75). Compte tenu du risque encouru, une provision de 345 K€ a été constituée au 31 décembre 2019.

De plus, il est à noter la reprise intégrale de plusieurs provisions constituées au 31 décembre 2018 :

- 979 454 € avaient été provisionnés au 31 décembre 2018 dans le cadre de trois procédures en cours concernant des risques de fixation à la baisse du loyer de renouvellement de baux avec effet rétroactif sur plusieurs années. Les actifs concernés se situent Zac de la Vallée Ladre à Amiens (80), rue de Montreuil à Vincennes (94) et Zac du Clos des Antes à Tourville la Rivière (76). La reprise de ces provisions suite à la décision de jugement s'est accompagnée du paiement d'une indemnité de 1 025 712 €,
- 134 369 € avaient été provisionnés au 31 décembre 2018 à la suite de réclamations d'un locataire (situé à Pérol (34)) concernant le remboursement de trop versés de loyer liés à un litige d'indexation. La reprise de ces provisions suite au jugement s'est accompagnée du paiement d'une indemnité de 12 813 €.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

▶ 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1er janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Au 31 décembre 2019, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2018	3 090 254 €
Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 2 525 248 €
Nouvelle provision (PGE) constituée en 2019	+ 4 011 090 €
Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2019	- 387 006 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2019	4 189 090 €

À noter que la nouvelle provision de 4 011 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2019, non réalisés et repoussés sur 2020 pour un montant de 1 347 K€.

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2019 au titre des gros entretiens ont concerné :

- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue du Général Foy) pour 286 K€,
- des travaux de maintenance à Béziers (Zac de Montimaran) pour 50 K€,
- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue d'Artois) pour 31 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement se sont élevées à un montant de 2 533 K€ en 2019. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de climatisation et de sécurisation à Tremblay-En-France (93) réalisés dans le cadre d'une relocation de plusieurs plateaux de bureaux pour 465 K€,
- des travaux de rénovation intérieure (plafond, luminaires, sols, murs et sanitaires) pour un montant de 433 K€ d'un immeuble de bureaux à Évry Courcouronnes (91),
- des travaux de mise en sécurité de deux étages d'un immeuble mixte (bureaux, commerces) Rue Beaubourg à Paris (75) pour 380 K€.
- les travaux de réfection de toiture d'un centre commercial à Albi (81) pour 216 K€.

Les immobilisations de création en 2019 s'élèvent à 8 028 K€ et concernent principalement :

- des travaux de restructuration d'un site commercial (création de deux lots de commerce, rénovation des façades, des toitures, des parkings et réalisation d'une nouvelle voirie) à Mondeville (14), pour un montant de 2 183 K€,
- des travaux de réhabilitation en corps d'états techniques (étanchéité, électricité, plomberie etc.) et architecturaux (façades, peintures sol et murs etc.) d'une résidence étudiante à Hérouville Saint Clair (14) pour un montant de 1 905 K€,
- des travaux de rénovation lourde (intérieure et extérieure) dans un immeuble à Marseille (13), pour un montant de 1 574 K€,
- des travaux de restructuration complète d'un immeuble d'habitations rue Réaumur à Paris (75) comprenant une surélévation de deux étages (plancher, murs et habillage de façade) pour un montant de 1 042 K€.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

▶ 1.5.2 Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 38 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment en région parisienne. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORÉTE se sont élevés à 194 480 € HT en 2019, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORÉTE en 2019.

► 1.5.3 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux, votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 pour les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m². IMMORENTE travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies,...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation, IMMORENTE vise l'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisations énergétiques (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

À titre d'exemple, IMMORENTE a obtenu une certification BREEAM pour l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation visant notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à l'amélioration du confort d'utilisation.

De plus, la politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociale en ciblant des immeubles certifiés pour leurs qualités environnementales, comme le siège de SODEXO acquis en 2018 à Guyancourt (78) qui est certifié "HQE-THPE" ou l'immeuble "Helys".

À ce titre, votre Société de Gestion intégrera prochainement dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

Cette grille de notation ESG sera, dans un second temps, déployée à l'ensemble du patrimoine d'IMMORENTE, permettant ainsi d'attribuer un score ESG à chaque actif, l'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire, leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par un comité ESG au sein de Sofidy et intégré dans les processus d'investissement de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2019 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

En 2019, le revenu total par part d'IMMORENTE marque une amélioration notable, atteignant 22,47 € (contre 21,24 € en 2018), grâce notamment à l'augmentation conséquente des revenus tirés des investissements indirects y compris la plus-value sur la vente de la participation dans la SCI CARGO Property ainsi que les revenus exceptionnels tirés de la participation dans l'OPPCI TRE1 liés à la vente du portefeuille sous jacent.

Malgré l'optimisation du taux d'occupation et l'augmentation du loyer à périmètre constant, les recettes locatives ramenées au nombre de parts marquent un léger repli.

Les charges externes en baisse (4,33 € par part en 2019, contre 5,00 € en 2018), reflètent une baisse relative de la fiscalité étrangère et des frais d'entretien courant du patrimoine.

Les charges internes (2,85 € par part en 2019 contre 1,21 € en 2018) sont elles fortement impactées par un effet comptable non récurrent de la sortie d'immobilisation de la valeur comptable de la participation dans la SCI CARGO

Property. Retraité de cet impact, le montant des charges internes s'établit à 1,19 €, en très légère baisse s'expliquant principalement par l'amélioration des conditions de financement malgré une dotation pour Provision sur Gros Entretien (PGE) supérieure cette année.

Ceci permet à votre SCPI d'afficher un résultat par part en 2019 en augmentation par rapport à l'exercice précédent (+1,6 %), s'établissant à 15,29 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie du patrimoine d'IMMORENTE est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclaration de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permettent de ne pas être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI progresse de 15,67 € en 2018 à 15,75 € en 2019 soit + 0,5 % de hausse annuelle.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019	
	En € HT	En % du total	En € HT des revenus	En % du total	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
RECETTES LOCATIVES BRUTES ET PRODUITS DIVERS	20,34	99,70 %	20,41	98,40 %	20,07	96,00 %	19,82	93,29 %	19,04	84,73 %
Revenus des participations non contrôlées	0,06	0,30 %	0,33	1,60 %	0,83	4,00 %	1,43	6,71 %	3,43	15,27 %
TOTAL DES REVENUS	20,39	100,00 %	20,74	100,00 %	20,90	100,00 %	21,24	100,00 %	22,47	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,01	9,90 %	2,02	9,70 %	2,01	9,60 %	2,00	9,43 %	1,94	8,64 %
Autres frais de gestion	1,04	5,10 %	1,36	6,60 %	1,59	7,60 %	1,89	8,89 %	1,45	6,44 %
Charges locatives non récupérées	1,21	5,90 %	1,13	5,40 %	1,00	4,80 %	1,10	5,19 %	0,95	4,22 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,26	20,90 %	4,51	21,70 %	4,60	22,00 %	5,00	23,52 %	4,33	19,29 %
Charges financières	0,7	3,40 %	0,86	4,10 %	0,90	4,30 %	0,86	4,03 %	2,39	10,62 %
Amortissements nets	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %
Provisions	0,8	3,90 %	0,96	4,60 %	0,36	1,70 %	0,34	1,61 %	0,45	2,00 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,51	7,40 %	1,83	8,80 %	1,27	6,10 %	1,21	5,70 %	2,85	12,68 %
TOTAL DES CHARGES	5,77	28,30 %	6,33	30,50 %	5,87	28,10 %	6,21	29,22 %	7,18	31,97 %
RESULTAT COURANT⁽²⁾	14,63	71,70 %	14,41	69,50 %	15,02	71,90 %	15,04	70,78 %	15,29	68,03 %
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE (POUR INFORMATION)	14,67	71,90 %	14,85	71,60 %	15,56	74,50 %	15,67	73,77 %	15,75	70,10 %
DONT :										
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,52	71,20 %	14,40	69,30 %	15,00	71,80 %	15,00	70,61 %	15,12	67,29 %
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,49	71,10 %	14,28	68,90 %	14,73	70,50 %	14,57	68,58 %	14,64	65,16 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,11		0,01		0,02		0,04		0,17	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ⁽⁵⁾	2,86		2,57		2,11		2,20		2,05	

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

(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur les revenus étrangers.

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.

(4) Hors dividende exceptionnel.

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

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage charges / recettes locatives brutes ⁽²⁾	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽³⁾
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2014	115 714 196 €	32 273 838 €	[11 348 360 €]	27,89 %	25,99 %
2015	127 307 634 €	36 125 792 €	[12 586 599 €]	28,38 %	25,89 %
2016	142 530 371 €	44 596 689 €	[14 100 976 €]	31,29 %	28,97 %
2017	156 040 121 €	46 226 084 €	[15 681 926 €]	29,62 %	27,24 %
2018	166 460 471 €	51 814 394 €	[16 834 778 €]	31,13 %	28,96 %
2019	173 037 828 €	49 968 265 €	[17 701 284 €]	28,88 %	26,99 %

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

(2) Ce pourcentage est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des produits supplémentaires.

(3) Après retraitement : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induite par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

1.6.3 Évolution de la rentabilité par part ⁽¹⁾

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE (€) ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUÉREUR (€) ⁽³⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2014	320,00	320,00	6,37 %	6,37 %	5,22 %	5,22 %
2015	320,00	320,87	6,37 %	6,36 %	4,91 %	4,90 %
2016	325,00	325,00	6,38 %	6,38 %	4,84 %	4,84 %
2017	325,00	328,00	6,43 %	6,37 %	4,77 %	4,73 %
2018	330,00	330,00	6,44 %	6,44 %	4,70 %	4,70 %
2019	330,00	333,81	6,81 %	6,73 %	4,70 %	4,64 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

(5) Deux dividendes exceptionnels prélevés sur les plus-values sur cessions d'immeubles ont été mis en paiement en mars 2019 et novembre 2019..

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 15,50 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2019 de 4,64 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et deux acomptes exceptionnels détaillés ci-dessous :

En Euros	2018	2019	Date de paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51	3,51	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,54	3,54	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,57	3,57	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	4,38	4,50	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ORDINAIRE PAR PART	15,00	15,12	
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,50	0,38	Mars N et novembre N
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	15,50	15,50	
Taux de distribution ⁽³⁾	4,70 %	4,64 %	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires

(2) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2019 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES RECUES

E D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	409					1 167
Montant total des factures concernées (TTC)	6 361 632	265 512	52 587	339 685	2 641 555	3 299 340
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	4,98 %	0,21 %	0,04 %	0,27 %	2,07 %	2,58 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	Délai légaux : 30 jours					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					4 750
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 518 841	270 695	378 668	14 889 727	17 057 932
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,68 %	0,12 %	0,17 %	6,62 %	7,59 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	Délai légaux : 0 jour					



Immeuble « Atlantis » - Avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt (78)
Locataire : Bouygues Construction

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

En Euros	Total au 31 Dec-18 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31 Dec-19 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	2 797 348 704	352 821 345	3 150 170 049
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	191 853 793	9 858 231	201 712 025
Plus / moins values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	94 263 760	193 561	94 457 321
Emprunts	363 299 684	-16 434 751	346 864 933
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-639 329 983	-77 630 397	-716 960 380
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 525 120 829	-122 228 454	-2 647 349 284
Investissements immobiliers indirects	-187 969 049	-143 859 680	-331 828 729
Dépôts et cautionnements	-1 193 586	-123 763	-1 317 349
Divers ⁽⁵⁾	-91 428 541	-3 558 488	-94 987 029
SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 723 954	-962 396	761 558

(1) Depuis l'origine de la société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

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

▶ 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2018	2019
Résultat de l'exercice	126 325 535	139 434 091
Dotations nettes aux provisions	2 838 685	1 959 597
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	129 164 221	141 393 688
Variation du besoin en fond de roulement	1 113 702	- 8 516 956
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	130 277 923	132 876 732
Achats d'immeubles	- 45 690 303	- 138 037 223
Acquisitions indirectes	- 49 901 647	- 174 565 998
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	12 778 255	29 719 734
Autres variations d'immobilisations	- 7 752 391	16 877 867
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	- 90 566 085	- 266 005 619
Collecte nette	213 978 006	322 401 905
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 26 678 817	- 38 394 791
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 127 445 024	- 136 688 117
Nouveaux emprunts contractés	18 000 000	15 000 000
Remboursements d'emprunts	- 30 565 870	- 31 419 697
Variations des dépôts de garantie	527 948	785 572
Autres variations financières	- 39 583	- 15 054
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	47 776 661	131 669 819
VARIATION DE TRÉSORERIE	87 488 498	- 1 459 069
Trésorerie d'ouverture	19 395 812	106 884 311
Trésorerie disponible en fin de période	106 884 311	105 425 242
VARIATION DE TRÉSORERIE	87 488 499	- 1 459 069

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

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 2019,
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier indépendant, CUSHMAN & WAKEFIELD, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2019, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 15 octobre 2019 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par CUSHMAN & WAKEFIELD et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,3 % de la valeur totale du patrimoine),
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.
- Concernant la valeur du patrimoine, celle-ci croît de 1,1 % à périmètre constant sur un an en raison de la compression des taux de capitalisation pour les immeubles *core* ou ayant fait l'objet d'actions de gestion qui ont permis de sécuriser ou augmenter les flux locatifs notamment lors de relocations ou renouvellement.



Rue du Général Foy - Paris (8^{ème})
Locataire Principal : Mobility Work



Graaf Gerardstraat - Roermond (Pays-Bas)
Locataire : Rituals Cosmetics

En Euros, au 31 Dec-19	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 397 749 255	2 763 616 478	2 763 616 478
Montant des droits et frais d'acquisitions	172 803 161		198 775 888
Amortissements	-172 803 161		
Provision pour gros entretiens	-4 189 090		
SOUS TOTAL	2 393 560 165	2 763 616 478	2 962 392 366
Agencements	31 872 910		
Amortissements	-1 186 799		
SOUS TOTAL	30 686 111	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	17 201 893	1 017 998	1 017 998
Immobilisations financières	333 146 077	339 792 540	347 603 338
Liquidités nettes à investir	-320 351 877	-320 351 877	-320 351 877
SOUS TOTAL	29 996 093	20 458 661	28 269 458
Commission de souscription	339 411 757		332 295 758
Amortissements	-339 411 757		
SOUS TOTAL	0	0	332 295 758
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	2 454 242 369	2 784 075 139	3 322 957 582
Nombre de parts sociales au 31 Dec-19	9 842 883	9 842 883	9 842 883
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2020 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2019	249,34	282,85	337,60

Par rapport à l'an passé, les valeurs par part⁽¹⁾ évoluent comme suit :

En Euros	31 Dec-18	31 Dec-19	Δ 2019/2018
Valeur comptable / part	245,13	249,34	+ 1,72 %
Valeur de réalisation / part	279,88	282,85	+ 1,06 %
Valeur de reconstitution / part	335,42	337,60	+ 0,65 %



Immeuble « Mirabeau » - Place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)
Locataire : Socotec

(1) Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2019 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

En Euros	2019
Revenus fonciers bruts	21,75
Frais et charges déductibles	-6,80
Intérêts d'emprunts	-0,58
REVENUS FONCIERS NETS	14,37
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>10,86</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>3,51</i>
PRODUITS FINANCIERS	1,62
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	<i>15,12</i>
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)⁽¹⁾</i>	<i>0,38</i>

(1) prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : 16,11 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	287,92
Pour les non-résidents fiscaux	230,93

(1) cf. méthodologie dans le paragraphe 1.8.2 ci dessous.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.8.2 Régime fiscal

FISCALITÉ DES REVENUS

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu

foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE 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.

► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 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 facturables.

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.

► 1.9.2 Contrôle 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 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à 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.

L'Assemblée Générale Mixte du 12 mars 2014 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

► 1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Capital (OPPCI Tikehau Real Estate I, OPPCI Tikehau Real Estate II, OPPCI Tikehau Retail Properties III, OPPCI Tikehau Logistics Properties I, OPPCI Tikehau Real Estate III).

1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 20 équivalents temps plein en 2019.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2020, IMMORENTE entend poursuivre sa stratégie d'investissements diversifiés privilégiant l'attractivité des grandes métropoles régionales et répondant à des critères de qualité des locataires et d'emplacements, qui constituent la meilleure sécurité à moyen/long terme en matière d'immobilier.

Votre SCPI continuera sa diversification en saisissant des opportunités d'investissement notamment à l'étranger et vers la logistique et les locaux d'activités, comme elle a commencé à le faire, entre autre via des investissements indirects performants (OPPCI, « club deal » ou autre).

Dans cette période d'afflux de liquidités, elle entend veiller particulièrement sur l'adéquation entre le rythme de collecte et d'investissements, tout en poursuivant la mise en place d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours très favorable .

Sa taille (une capitalisation de 3,3 milliards d'euros à fin 2019), la forte diversification de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...), les efforts constants pour optimiser son taux d'occupation et défendre ses niveaux de loyer, ainsi qu'une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes seront autant d'atouts pour maintenir des performances pleinement satisfaisantes pour ses associés en 2020.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité d'IMMORENTE en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 1.12 ci-dessous.

1.12 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (plus de 2 100 unités locatives) et d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité,...). IMMORENTE entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 105 M€ et un taux d'endettement à 14 %. À la date de rédaction de ce rapport, les incertitudes liées à la pandémie de COVID-19, sont difficiles à évaluer précisément.

Néanmoins, la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance des fonds immobiliers dont votre SCPI IMMORENTE.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

TREIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter l'objet social de votre Société afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI. Cette modification de l'article 2 des statuts permet en particulier de clarifier la possibilité pour votre SCPI de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de votre SCPI aux risques de taux et de change.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS" DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts afin de clarifier les modalités de retrait des associés.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quatorzième résolution.

QUINZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF"

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 8 des statuts afin de clarifier les modalités d'augmentation de capital et de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet d'un agrément de la société de gestion dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quinzième résolution.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "DROIT DES PARTS" DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 12 des statuts afin de compléter les natures de distribution possibles et à tenir compte de la référence faite à l'article 8 compte tenu de la nouvelle rédaction des articles 7 et 8.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la seizième résolution.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS" DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 13 des statuts afin de spécifier les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L 214-93 du COMOFI

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-septième résolution.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a ouvert aux SCPI la possibilité d'investir en immobilier de manière indirecte par l'intermédiaire de sociétés immobilières telles que les SCI, les OPPCI, certains FIA immobiliers ou leurs équivalents étrangers. Pour en tenir compte, le Règlement Général de l'AMF a été modifié en février 2019 afin d'adapter les règles de rémunération des sociétés de gestion. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage prévues par les statuts de votre SCPI afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects.

Par ailleurs, l'article L214-93 II du code monétaire et financier prévoit, sous certaines conditions, la mise en place d'un marché secondaire. Il convient de préciser la rémunération de la Société de Gestion au titre des cessions de parts dans le cas d'une mise en place de ce marché secondaire.

La nouvelle rédaction de cette clause permet également d'apporter des précisions sur les missions de la Société de Gestion rémunérées par ces commissions et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-huitième résolution.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE" DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 23 des statuts afin de clarifier les pouvoirs de l'assemblée générale concernant la constitution et la dotation d'un fonds de remboursement.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-neuvième résolution.

VINGTIÈME RÉSOLUTION - ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élargir la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant la possibilité d'investir au Royaume-Uni (suite à la mise en place du Brexit) et en Suisse.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingtième résolution.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISION CONCERNANT LE DÉLAI DE PRISE EN COMPTE DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts l'heure limite de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration de l'assemblée générale.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-et-unième résolution.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - SUPPRESSION DE RÉFÉRENCES À DES TEXTES COMPTABLES DEVENUS OBSOLÈTES DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-deuxième résolution.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION - MISE À JOUR DE LA FORME JURIDIQUE ET DE L'ADRESSE DE SOFIDY DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-troisième résolution.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "CONSEIL DE SURVEILLANCE" DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 19 des statuts afin de fixer statutairement à 80 ans la limite d'âge des candidats au conseil de surveillance.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-quatrième résolution.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION - POUVOIRS AU PORTEUR

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-cinquième résolution.



Avenue Paul Vaillant Couturier - Romainville (93)
Locataire principal : Monoprix



Rue Coquillière - Paris (1^{er})

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	40	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	42
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	41	2.5	ANNEXE	44
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	41	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019	52

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31 Dec-18		Exercice N clos le 31 Dec-19	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Terrains et constructions locatives	2 303 911 506	2 618 144 600	2 422 784 247	2 755 396 478
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	8 687 000	6 837 919	8 220 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-948 324		-1 186 799	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	9 907 715	8 862 045	643 020	1 017 998
Immobilisation travaux en cours	13 558 221		16 558 872	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-3 090 254		-4 189 090	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	47 038 978	47 629 856	94 750 687	101 896 010
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 377 215 760	2 683 323 501	2 536 198 856	2 866 530 486
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	125 056 802	128 064 886	210 495 236	209 624 772
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées			-371 604	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	14 738 807	14 738 807	22 592 193	22 592 193
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	1 134 462	1 134 462	4 362 217	4 362 217
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	140 930 072	143 938 155	237 078 042	236 579 182
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 193 586	1 193 586	1 317 349	1 317 349
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	12 885 045	12 885 045	16 950 052	16 950 052
Autres créances	27 511 470	27 511 470	31 615 310	31 615 310
Provisions pour dépréciation des créances	-8 158 604	-8 158 604	-8 974 369	-8 974 369
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 154 961	5 154 961	30 000 961	30 000 961
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	101 729 349	101 729 349	75 424 281	75 424 281
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	140 315 806	140 315 806	146 333 584	146 333 584
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 949 404	-1 949 404	-1 218 103	-1 218 103
DETTES				
Dettes financières	-384 858 436	-384 858 436	-369 333 021	-369 333 021
Dettes d'exploitation	-90 719 073	-90 719 073	-93 173 607	-93 173 607
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-477 526 913	-477 526 913	-463 724 731	-463 724 731
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	169 272	169 272	164 048	164 048
Produits constatés d'avance	-43 031	43 031	-1 807 430	-1 807 430
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	126 242	126 242	-1 643 382	-1 643 382
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 181 060 967		2 454 242 369	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 490 176 791		2 784 075 139

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	1 352 412 856		143 705 360	1 496 118 216
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	1 444 935 848		209 115 985	1 654 051 833
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-639 329 983		-77 630 397	-716 960 380
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	2 732 095		-3 883 083	-1 150 988
RÉSERVES	365 065			365 065
REPORT À NOUVEAU	19 579 701	365 386	280 000	20 225 087
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice n-1	126 325 535	-126 325 535		
Acomptes sur distribution	-125 960 150	125 960 150	-137 840 554	-137 840 554
TOTAL GÉNÉRAL	2 181 060 967		273 181 402	2 454 242 368

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N-1, clos le 31 Dec-18	Exercice N, clos le 31 Dec-19
Dettes garanties ⁽²⁾	362 828 019	346 408 322
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	53 114 312	4 411 325
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁴⁾	26 515 377	23 155 103
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe.

(2) Capital restant du des emprunts garantis par des suretés réelles.

(3) Engagement d'achat de biens immobiliers hors taxes (promesse, offres fermes acceptées, Vefa).

(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt et contrats d'options.

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 Dec-18	Exercice N, clos le 31 Dec-19
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	162 570 084	167 004 340
Charges facturées	27 166 063	27 436 435
Produits des participations contrôlées	734 230	2 331 413
Produits annexes	3 156 156	3 702 075
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 813 976	2 893 328
Reprises de provisions pour gros entretiens	145 377	2 632 255
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	3 298 332	8 816 166
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	199 884 219	214 816 013
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 166 063	27 436 435
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	5 389 720	5 603 324
Travaux de gros entretiens	-281 367	530 426
Frais d'acquisitions	3 298 332	8 816 166
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 378 854	4 011 091
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	3 040 177	3 709 093
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	7 154 476	6 664 445
Autres charges immobilières	5 035 102	5 144 116
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	53 181 357	61 915 096
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	146 702 861	152 900 916
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges	832 821	1 246 178
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	28 010 549	39 067 190
Autres produits	72	119
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	28 843 441	40 313 487
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	26 678 817	38 394 791
Rémunération de la société de gestion	16 834 778	17 701 284
Diverses charges d'exploitation	16 133 000	12 909 400
Dotations aux amortissements d'exploitation	112 966	124 693
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 098 384	514 876
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	60 857 945	69 645 044
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-32 014 504	-29 331 557

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 Dec-18	Exercice N, clos le 31 Dec-19
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	11 553 633	14 566 179
Produits d'intérêts des comptes courants	349 585	202 938
Autres Produits financiers	79 375	16 520 657
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	11 982 593	31 289 774
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	42 209	14 734 857
Dépréciations		371 604
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	42 209	15 106 461
RÉSULTAT FINANCIER	11 940 384	16 183 312
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	31 823	629 353
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	31 823	629 353
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	335 029	947 934
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	335 029	947 934
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-303 206	-318 581
RÉSULTAT NET	126 325 535	139 434 091

2.5 ANNEXE

▶ 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés 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 honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à

l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2019, les actifs achetés après le 15 octobre 2019 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 2,3 % de la valeur totale du patrimoine.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

Les immobilisations financières non contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur liquidative. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur liquidative de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition.

▶ 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS**ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

En Euros	31 Dec-18	Entrées	Sorties	31 Dec-19
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	0			0
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 286 402 292	121 604 261	10 257 298	2 397 749 255
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	24 460 914	7 647 036	235 039	31 872 910
Immobilisations en cours	9 907 715	5 393	9 270 087	643 020
Immobilisations travaux en cours	13 558 221	7 979 184	4 978 533	16 558 872
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participation	126 191 264	108 356 839	19 690 651	214 857 452
Immobilisations financières non contrôlées	61 777 785	66 209 159	10 644 064	117 342 881
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 193 586	157 503	33 740	1 317 349
TOTAL	2 523 491 777	311 959 375	44 465 348	2 780 341 740

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût d'acquisition d'immeubles et des agencements nets des amortissements (31 872 910 €).

Immobilisations en cours

- Elles comprennent les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (643 020 €) ainsi que les immobilisations en cours sur travaux (16 558 872 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- du coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 214 857 452 € (dont 4 362 217 € de compte courant d'associés envers l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I),
- du coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 117 342 881 € (dont 94 750 687 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 22 582 193 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 317 349 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

En Euros	Au 31 Dec-19					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
SCI Amplitude	18 231 736	17 794 242	-437 494	803 935	12 917 656	100,00 %
SCI Syref 1	2 941 680	3 629 766	688 086	229 048	3 561 908	67,00 %
SCI Traction	12 773 601	13 456 658	683 057	-1 381 080	3 404 720	80,00 %
SCI Syref 3	34 307 880	41 352 834	7 044 954	2 366 330	58 644 630	60,00 %
SCI Syref 5	26 495 790	25 662 510	-833 280	459 864	44 998 784	59,49 %
TOTAL	94 750 687	101 896 010	7 145 323	2 478 097	123 527 698	

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées
(2) pour 100 % des actifs

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

En Euros	Au 31 Dec-19					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate I	137 783	4 467 758	4 329 975	n.d.	n.d.	5,01 %
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	30 998 310	998 310	14 913 893	182 451 626	17,14 %
OPPCI PREIM Santé	15 000 000	13 483 021	-1 516 979	48 230 260	556 091 982	2,48 %
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	1 865 538	1 814 193	-51 345	-84 156	35 688 297	5,22 %
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	21 879 060	1 879 060	13 127 013	200 346 647	11,01 %
OPPCI UGC	15 038 404	15 859 166	820 762	23 485 499	213 105 705	7,45 %
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	4 283 862	943 319	245 619	43 509 286	9,85 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	9 822 700	-179 180	23 006 764	234 941 124	4,20 %
OPCI Plein Air Property Fund I	19 000 000	17 474 451	-1 525 549	9 630 212	137 173 534	12,60 %
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	14 561 170	-466 518	11 103 294	259 637 298	6,59 %
SCSP Blackstone Property Partners Europe	12 964 008	13 704 917	740 909	56 955 000	751 991 000	1,90 %
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	6 772 986	6 956 222	183 236	n.d.	n.d.	3,75 %
SOUS TOTAL OPCI/FIA	149 148 830	155 304 830	6 156 000	n.d.	n.d.	
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1	5 085 847	4 868 937	-216 910	9 628 491	163 688 881	3,01 %
SCI PREIM Hospitality	46 771 549	40 373 146	-6 398 403	-29 570 636	201 493 999	21,71 %
SCI PREIM Newtime	9 489 010	9 077 859	-411 151	-1 718 059	96 156 692	9,27 %
SOUS TOTAL SCI NON CONTROLÉES	61 346 406	54 319 942	-7 026 464	-21 660 204	461 339 572	
TOTAL	210 495 236	209 624 772	-870 464	N.D.	N.D.	

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées
(2) pour 100 % des actifs

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31 déc-18	Dotations	Reprises	31 déc-19
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 062 106	124 693		1 186 799
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
CRÉANCES				
Créances douteuses	8 158 604	3 709 093	2 893 328	8 974 369
PROVISIONS				
Pour risques et charges	1 949 404	514 876	1 246 178	1 218 103
Pour gros entretiens	3 090 254	4 011 090	2 912 254	4 189 090
TOTAL	14 260 368	8 731 356	7 051 760	15 939 964

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 déc-18	Dotations	Reprises	au 31 déc-19
Immobilisations financières non contrôlées		371 604		371 604
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL		371 604		371 604

Une provision pour dépréciation de 371 604 € a été constituée au 31 décembre 2019 et correspond à la baisse de valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCI PREIM Hospitality.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 1 218 K€ au 31 décembre 2019, et couvrent les risques suivants :

- Des réclamations de deux locataires concernant le remboursement de trop versés de loyer liés à un litige d'indexation. Les actifs concernés se situent à Lille (59), et à Strasbourg (67). Compte tenu du risque encouru, une provision de 483 K€ a été constituée au 31 décembre 2019 soit une dotation complémentaire de 17 K€ comptabilisée sur l'exercice 2019,
- des installations de climatisation. L'actif de bureaux concerné se situe Place Montgolfier à St Maurice (94). Compte tenu du risque encouru, la provision de 390 K€ constituée sur l'année 2018 à été maintenue à fin 2019. Celle-ci correspondant à une remise de loyer et une prise en charge des travaux,
- Une réclamation d'un locataire concernant une perte financière de son activité liée à un retard de livraison de travaux. Compte tenu du risque encouru, une provision de 345 K€ a été constituée au 31 décembre 2019.

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2019 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 déc-18	Dotations	Reprises	au 31 déc-19
Dépense de l'exercice N	2 428 254		2 428 254	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	387 200	3 225 290	484 000	3 128 490
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	274 800	464 400		739 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+3		207 000		207 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+4		114 400		114 400
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
TOTAL	3 090 254	4 011 090	2 912 254	4 189 090

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 5 624 619 €,
- les loyers et charges dûs par les locataires inscrits en « douteux » pour 11 325 433 €, provisionnés à hauteur de 8 974 369 €. 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 syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 22 416 104 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 21 274 672 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 5 551 522 € correspondant principalement à la TVA déductible pour 984 378 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 398 426 € et à des crédits de TVA pour 206 350 € ;

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Au 31 Dec-19
VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	105 425 242
Certificats de dépôt	30 000 961
Disponibilités en banque	75 424 281

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Au 31 Dec-19
DETTES D'EXPLOITATION	93 173 607
Clients créditeurs (loyers perçus d'avance)	6 526 207
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	21 274 672
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 4 722 595,98 €)	11 301 276
Dettes fiscales	3 574 766
Dettes sociales	13 164
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	243 248
Dividendes du 4ème trimestre	42 380 241
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	669 055
Créditeurs divers (trop perçus)	4 471 304
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	2 719 675

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Au 31 Dec-19
DETTES FINANCIÈRES	369 333 021
Dettes bancaires	346 408 320
Dépôts de garantie	22 468 087
Intérêts courus non échus	456 614

Au 31 décembre 2019, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (346 408 320 €) hors dette des participations contrôlées ou non contrôlées se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	30 343 532	136 401 827	126 829 695	293 575 054
Emprunts "In Fine"			10 000 000	10 000 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	2 936 844	12 136 724	10 759 700	25 833 268
Emprunts "In Fine"	17 000 000			17 000 000
TOTAL	50 280 376	148 538 551	147 589 395	346 408 320

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé;

(2) Après prise en compte des couvertures de taux.

Au 31 décembre 2019, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (96 307 728 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'IMMORENTE et incluant le crédit bail immobilier se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables			32 773 276	32 773 276
Emprunts "In Fine"			34 801 650	34 801 650
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables			19 243 753	19 243 753
Emprunts "In Fine"				
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables			9 489 048	9 489 048
Emprunts "In Fine"				
TOTAL			96 307 728	96 307 728

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé;

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

En Euros	Mouvements en 2019	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	805 605 865	
Augmentation de la prime d'émission	209 115 985	1 654 051 833
Écarts sur remboursements de parts	-30 419 440	-204 745 462
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-8 816 166	-172 803 161
Commission de souscription	-38 394 791	-339 411 757
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2019	937 091 453	937 091 453

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2019, les moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 1 150 988 € qui se décomposent en :

En Euros	2019
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018	3 222 049
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles en 2019 ⁽¹⁾	753 052
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-115 652
Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	-3 419 830
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2019)	-254 676
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	184 943
Immobilisations mises au rebut	-1 335 931
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-1 150 988

(1) incluant une régulation de plus value des années antérieures pour un montant de 443 839 €.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2019
Résultat au 31 décembre 2019 ressort à	139 434 091
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-95 481 020
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2020 s'est élevé à :	-42 359 534
SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	1 593 537

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2019
Loyers et produits des participations contrôlées	169 335 754
Charges et taxes refacturées	27 436 435
Produits annexes	3 702 075
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 893 328
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 632 255
Transfert de charges immobilières	8 816 166
TOTAL	214 816 013

Les produits annexes, soit 3 702 075 €, correspondent pour l'essentiel à des indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés pour 296 500 €, à des indemnités dans le cadre de congés ou de négociations pour 771 446 €, aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 457 364 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 555 237 € et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 238 277 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (2 893 328 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (706 124 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 3 709 093 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 8 816 166 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Les reprises de provisions pour gros entretiens s'élèvent à 2 632 255 €.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 436 435
<i>dont charges récupérables</i>	<i>14 182 349</i>
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>13 254 086</i>
Charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants)	5 603 324
Travaux de gros entretiens	530 426
Frais d'acquisitions	8 816 166
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 011 091
Dépréciations pour créances douteuses	3 709 093
« Autres charges immobilières »	5 144 116
<i>dont taxes non récupérables</i>	<i>3 512 104</i>
<i>dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol</i>	<i>457 653</i>
<i>dont assurances</i>	<i>463 324</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	<i>706 124</i>
<i>dont congés payés et charges sur congés payés de gardienne</i>	<i>4 912</i>
Charge d'intérêts des emprunts	6 664 445
TOTAL	61 915 096

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

Les frais d'achat du patrimoine (8 816 166 €) 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 ».

Le poste "travaux de gros entretiens" comprend des travaux réalisés dans le cadre de la PGE et couvert par une reprise de provision pour un montant de 387 200 €.

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 6 664 445 €.

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 39 067 190 €. Les congés payés et les charges sociales sur congé payés (4 912 €) sont transférées sur le poste « locataires charges à rembourser ».

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 2019 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 17 701 284 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 12 909 400 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2019
Honoraires - C.A.C.	117 519
Honoraires - Expertise immobilière	392 915
Honoraires dépositaire	208 033
Frais d'actes et contentieux	644 728
Honoraires divers	2 421 186
Réception	5 365
Frais postaux	383 517
Autres frais bancaires	220 345
Concours divers	21 167
Contribution Economique Territoriale ("CET")	2 382 909
T.V.A. non récupérable	1 252 543
Impôts divers	4 816 659
Jetons de présence	33 235
Voyages et déplacements	7 581
Autres	1 698
TOTAL	12 909 400

Les honoraires divers, soit 2 421 186 €, correspondent notamment :

- aux honoraires de gestion technique déléguée (829 458 €),
- aux honoraires d'arbitrage de la Société de Gestion (667 488 €),
- aux honoraires de géomètre (129 972 €),
- aux frais d'état des lieux, de huissiers et notaires (147 980 €)
- aux honoraires de location/relocation (80 015 €).

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORENTE directement dans les juridiction respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (555 131 €), hollandais (3 259 290 €) et belges (433 723 €), ainsi que l'imposition sur la plus value de la vente de la participation dans la SCI CARGO pour un montant de 566 599 €.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 2 382 909 € en 2019.

Les frais de souscription (38 394 791 €) 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 ».

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 124 693 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

Enfin, les provisions pour risques et charges correspondent à des risques identifiés dans le cadre de contentieux avec des locataires et provisionnés pour un montant de 514 876 €.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 16 183 312 € et est constitué :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non controlés (14 566 179 €), dont 2 297 020 € de résultat venant d'une remontée de dividende extraordinaire dans le cadre de l'arbitrage en cours de l'OPPCI TRE1 dans laquelle IMMORENTE avait réalisé un investissement initial de 4 500 000 € en 2014,
- du produit de la vente de la participation dans la SCI CARGO Property pour un montant net de 1 867 865 € (composé du produit de la vente des titres pour 16 409 731 € diminuée de la commission de cession Sofidy à hauteur de 412 812 € (2,5 % du prix de vente) et de la reprise d'immobilisation financière pour 14 129 054 €),
- des intérêts des comptes courants accordés aux SCI Amplitude, Traction, SYREF 1, SYREF 3, SYREF 5 (202 938 €),
- ainsi que 371 604 € de dotations aux dépréciations d'immobilisations financières.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 629 353 € et sont principalement composés d'une indemnité assurantielle de 500 000 € obtenue en réparations des dégradations subies sur un actif à la vente à Montpellier.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 947 934 € et sont principalement composées d'une indemnité versée à un locataire dans le cadre d'un contentieux.

▶ 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 14 M€ et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 21 M€.

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 14 M€ et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 21 M€.

DETTES GARANTIES

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions listées ci-dessous, il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

- **à Paris :** rue Le Peletier (9^e), rue d'Amsterdam (9^e), avenue Daumesnil (12^e), rue de la Banque (2^e), rue Beaubourg (4^e), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2^e), rue du général Foy (8^e), quai de la Gare (13^e), rue Coquillière (1^{er}), rue de Rennes (6^e), boulevard de Reuilly (12^e),

- **à Boulogne-Billancourt (92) :** route de la Reine, rue André Morizet, rue de Sully,
- **dans les autres villes en France :** rue de Vatimesnil à Levallois-Perret (92), rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), Bd Burdeau à Villefranche sur Saone (69), rue colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36), rue Serpenoise à Metz (57), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-LesMoulineaux (92) et avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78).
- **à l'étranger :** Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), Beta Strasse à Unterföhring (Allemagne), à Ronse (Belgique).

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

IMMORENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-19	Durée	Taux payé	Taux reçu
6 800 000 €	in fine	6 800 000 €	7 ans du 08/02/2013 au 24/01/2020	1,364 %	Euribor 3 mois
8 367 987 €	amortissable/ in fine	4 690 877 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,640 %	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	3 499 268 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,788 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	3 207 662 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,800 %	Euribor 3 mois
4 500 000 €	amortissable	2 624 451 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,750 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	2 332 845 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,737 %	Euribor 3 mois
28 367 987 €		23 155 103 €		1,626 %	

Ces instruments n'apparaissent pas au bilan de la SCPI. Ils sont enregistrés à leur montant notionnel dans le tableau des engagements hors-bilan.

AVALS/CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE au titre de l'exercice 2019 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 38 394 791 € HT, une commission de gestion d'un montant de 17 701 284 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 667 488 € HT.

Par ailleurs, cinq baux commerciaux ont été conclus entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry et Paris. A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2019 la somme de 177 309 € hors taxes et hors charges locatives.

Un bail commercial portant sur 219 m² de bureaux, sis 307, square des Champs Élysées à Évry a été conclu entre GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, et la SCPI IMMORENTE. A ce titre IMMORENTE a facturé à GSA Immobilier en 2019 la somme de 30 263 € hors taxes et hors charges locatives.

La SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à IMMORENTE par GSA IMMOBILIER à ce titre s'est établie à 19 944 € H.T. en 2019. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2019.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): cours Blaise Pascal à Évry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92) et rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78),
- la SCPI SOFIPIERRE (également gérée par SOFIDY): trois cellules commerciales dans le centre commercial des Ayvelles à Villers-Semeuse (08) et trois commerces de centre-ville situés au Mans (72), à Compiègne (60) et à Courbevoie (92),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): 5 cellules commerciales à Son en Brugel (Pays-Bas).

Enfin, la SCPI IMMORENTE détient des actifs via des SCI co-détenues par :

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): deux immeubles de bureaux, rue la Redoute à Guyancourt (78) et quai Gallieni à Suresnes (92).
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles et un immeuble de bureaux, rue des frères Montgolfier à Guyancourt (78).
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES (également gérée par SOFIDY), l'immeuble de bureaux "Helys", quai Marcel Dassault à Suresnes (92)

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

▶ 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 Dec-18			Au 31 Dec-19		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes
Bureaux	684 480 253	842 442 219	157 961 966	720 739 462	923 836 678	203 097 217
Commerces de centre-ville et milieu urbain	680 745 078	832 689 709	151 944 631	746 506 319	893 293 900	146 787 581
Moyennes surfaces de périphérie	583 628 755	605 684 600	22 055 845	592 769 600	612 339 800	19 570 200
Galeries et centres commerciaux	244 553 471	222 219 000	- 22 334 471	244 866 886	199 035 000	-45 831 886
Campings	50 782 400	53 180 000	2 397 600	50 782 400	55 860 000	5 077 600
Habitations	21 312 529	23 713 072	2 400 543	14 524 785	15 875 000	1 350 215
Hôtels ⁽²⁾	17 400 000	18 650 000	1 250 000	24 600 000	28 440 000	3 840 000
Commerces de vente aux professionnels	12 991 234	14 795 000	1 803 766	12 991 234	14 970 000	1 978 766
Activités	14 357 382	13 458 000	- 899 382	20 654 682	19 966 100	-688 582
TOTAL	2 310 251 102	2 626 831 600	316 580 498	2 428 435 368	2 763 616 478	335 181 110

(1) source : valeurs d'expertises selon Cushman & Wakefield.

(2) Les montants ne prennent pas en compte le changement de destination de l'actif Rue Caumartin à Paris (de typologie bureaux en 2018)

▶ 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 Dec-18			Au 31 Dec-19		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 231 736	18 296 371	64 635	18 231 736	17 794 242	-437 494
SCI Syref 1	2 941 680	3 115 260	173 580	2 941 680	3 629 766	688 086
SCI Syref 3	19 278 080	18 193 723	-1 084 357	34 307 880	41 352 834	7 044 954
SCI Syref 5	-	-	-	26 495 790	25 662 510	-833 280
SCI Traction	6 587 482	8 024 502	1 437 020	12 773 601	13 456 658	683 057
TOTAL	47 038 978	47 629 856	590 878	94 750 687	101 896 010	7 145 323

(1) Valorisation des titres des SCI détenus par IMMORENTE sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros	Au 31 Dec-18			Au 31 Dec-19		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes
OPPCI Tikehau Real Estate I ⁽¹⁾	4 500 000	4 917 005	417 005	137 783	4 467 758	4 329 975
OPPCI Tikehau Retail Properties IIF ⁽²⁾	30 000 000	30 351 030	351 030	30 000 000	30 998 310	998 310
OPPCI PREIM Santé ⁽³⁾	15 000 000	14 130 016	-869 984	15 000 000	13 483 021	-1 516 979
OPPCI Tikehau Logistics Properties I ⁽⁴⁾	1 865 538	1 771 809	-93 729	1 865 538	1 814 193	-51 345
OPPCI Tikehau Real Estate II ⁽⁵⁾	20 000 000	22 346 660	2 346 660	20 000 000	21 879 060	1 879 060
OPPCI UGC ⁽⁶⁾	15 038 404	15 841 953	803 549	15 038 404	15 859 166	820 762
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽⁷⁾	3 340 543	3 726 795	386 251	3 340 543	4 283 862	943 319
OPPCI Tikehau Real Estate III ⁽⁸⁾	10 001 880	10 023 840	21 960	10 001 880	9 822 700	-179 180
OPCI Plein Air Property Fund I ⁽⁹⁾	-	-	-	19 000 000	17 474 451	-1 525 549
SCSP Pradera European Retail Parks ⁽¹⁰⁾	15 027 688	14 918 432	-109 256	15 027 688	14 561 170	-466 518
SCSP Blackstone Property Partners Europe ⁽¹¹⁾	-	-	-	12 964 008	13 704 917	740 909
SICAV-SIF European Logistics Fund ⁽¹²⁾	-	-	-	6 772 986	6 956 222	183 236
SOUS TOTAL OPCI	114 774 053	118 027 540	3 253 486	149 148 830	155 304 830	6 156 000
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 ⁽¹³⁾	5 085 847	4 916 316	-169 531	5 085 847	4 868 937	-216 910
SCI Cargo	5 196 902	5 121 031	-75 871	-	-	-
SCI PREIM Hospitality ⁽¹⁴⁾	-	-	-	46 771 549	40 373 146	-6 398 403
SCI PREIM Newtime ⁽¹⁵⁾	-	-	-	9 489 010	9 077 859	-411 151
SOUS TOTAL	10 282 749	10 037 347	-245 402	61 346 406	54 319 942	-7 026 464
TOTAL	125 056 802	128 064 886	3 008 084	210 495 236	209 624 772	-870 464

Source : reporting OPPCI communiqué par les sociétés de gestion (non audités). Capitaux propres et résultat correspondant à l'entiereté des véhicules.

- (1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,4 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI, une commission liée à l'exploitation immobilière des actifs d'au maximum 0,144 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,36 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties IIF, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.
- (4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,92 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 15 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (5) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (6) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI UGC, la société Amundi Immobilier percevra une commission de gestion d'au maximum 0,54 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (7) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (8) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum de 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. La société pourra également percevoir une commission de surperformance pour l'action A d'un maximum de 10 % de la performance globale de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (9) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (10) En tant que Société de Gestion du fonds Pradera, la société Pradera Europe Limited, désignée comme « Investment Advisor » touchera une commission d'un maximum de 0,5 % annuel de la valeur du portefeuille, au titre d'une commission de gestion et de conseil. Elle percevra également une commission sur les opérations d'investissement égale à 0,4 % du coût d'acquisition et une commission sur les opérations de cession égale à 0,25 % du prix de vente (avant déduction des plus-values latentes).
- (11) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.
- (12) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.
- (13) En tant que Société de Gestion du fonds Mata Capital High Income Property Fund#1, la société Mata Capital percevra une commission de gestion de 0,50 % annuel de la valeur (hors droits) des actifs immobiliers, une commission sur les opérations de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,75 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier, et une commission sur les opérations de réinvestissement des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 25 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (14) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.
- (15) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

► 2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
Évry	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/89	142 939		28 066	171 005
Évry	91000	42 cours Blaise Pascal	Aux Délices d'Évry	64	20/07/89	69 078		2 693	71 771
ÉVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Auxi'Life 91	127	05/09/89	86 667		17 835	104 502
ÉVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/89	69 058		4 163	73 221
ÉVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo Libre Cthimmo Libre Libre M2 Cie de Diffusion Internationale	106 45 15 30 15 80 15	23/05/90	281 829	45 841	8 192	335 863
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	Gena Salon Marocain	225	19/12/89	371 976	46 705	10 380	429 061
		8 bis allée de l'Orme à Martin	MSB Immobilier	94					
		8 allée de l'Orme à Martin	IMO Cosmétique	94					
		6 allée de l'Orme à Martin	CZA	69					
		4 allée de l'Orme à Martin	SASU Chakra	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	150	04/04/90	666 832	46 343	19 902	733 077
		20 allée de l'Orme à Martin	Saveurs du Boucher	98					
		16 allée de l'Orme à Martin	IMO Cosmétique	130					
		18 bis allée de l'Orme à Martin	Ladivas	103					
		18 allée de l'Orme à Martin	SARL Proche Import	126					
		14 ter allée de l'Orme à Martin	Le Bon Fournil	105					
		14 bis allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	135					
		14 allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/90	786 286	8 745	21 170	816 202
ÉVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Amphia Conseil et Formation Free Mobile Amphia Conseil et Formation Amphia Conseil et Formation Amphia Conseil et Formation Amphia Conseil et Formation Amphia Conseil et Formation Clear Chanel France	249 - 120 210 333 33 80 -	05/03/91	1 223 424	648 401	26 505	1 898 331
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Élysées	GMF	359	30/08/91	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/91	89 945		28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII	258	27/05/92	394 594		1 568	396 162
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Ressources Formation I.D Formation	198 207	17/06/92	496 015	113 782	15 732	625 528
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/92 01/09/92	509 180	25 975	13 979	549 134
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/92	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	M. Ammoun Mohamad	45	02/12/92	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Inha Matic 1	40	02/12/92	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/92	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/92	312 520		8 955	321 475

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/93	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/93	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/93	65 377		14 589	79 967
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Chriphimmo PrestaForma	100 20	21/06/93	385 696		79 395	465 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/93	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Mme Weng Gaubert Liying	65	24/09/93	53 357		14 855	68 212
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/93	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Home & Co	50	08/11/93	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/93	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	M. Desecot Jocelyn Casa Del Rey	50 63	30/12/93	119 672	3 049	51 614	174 335
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régal Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay	149 134	02/03/94	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Libre Optic Rogil	130 100	02/03/94	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/94	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	M. Daniel ROYER	30	16/06/94	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/94	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'Atelier de l'Art	50	29/06/94	45 735		14 570	60 304
PARIS	75018	7 rue Lepic	Sight 18	30	30/06/94	48 021	73 938	66 343	188 302
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Achkar Antoine	55	05/08/94	76 225		20 209	96 433
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/94	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Madd Lamarck	80	19/08/94	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65	19/08/94	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	À l'Entremet du Pont Libre	116 48	25/08/94	114 337		25 345	139 681
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/94	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	Carrefour Proximité France	415	05/12/94	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Paris XV Nails	32	23/12/94	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Pizza des Loges	33	05/01/95	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/95	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	Banque Populaire Rives de Paris	184	14/02/95	280 730		15 863	296 593
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	SAS Nantoma	95	22/02/95	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	Libre Libre	1 207 -	27/02/95 03/10/02	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/95	197 117	15 851	42 425	255 393
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Sofidy Sofidy Selas Medi 7	341 39 155	31/03/95	663 153	21 723	17 667	702 543
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress SARL Randy Ress	52 -	28/04/95	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/95	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	381	10/07/95	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/95	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/95	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne	327	09/10/95	838 470	396 623	19 962	1 255 054

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Pôle Emploi	278					
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/95	115 099		9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/95	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/95	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Heera Entreprises	450 122	28/12/95	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Chambault Funéraire	30	31/01/96	24 392		13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	SMSC Courbevoie	63	29/03/96	106 714	506	28 447	135 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/96	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/96	500 338		17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	Immogeo Bedjai M. Daniel Noël (Sincere) Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/96	198 184	20 592	42 095	260 871
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Sel BPO-Bioépine RCDH Institut	92 51	17/06/96	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/96	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/96	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/96	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/96	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/96	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Arcane XIX-Mme Farhang Ava	34	12/09/96	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/96	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4 rue Réaumur	Libre Libre Libre Libre Balkal Libre	104 37 102 43 52 76	18/12/96	335 388	1 428 531	99 735	1 863 654
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Sel BPO-Bioépine RCDH Institut	92 51	17/06/96	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/96	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/96	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/96	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/96	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/96	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Arcane XIX-Mme Farhang Ava	34	12/09/96	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/96	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4 rue Réaumur	Libre Libre Libre Libre Balkal Libre	104 37 102 43 52 76	18/12/96	335 388	1 428 531	99 735	1 863 654
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	Carrefour Proximité France Libre	1 388 62	19/12/96	700 913	226 159	201 721	1 128 793
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Fruit House	62	08/01/97	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/97	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/97	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10-14 rue de l'Aluminium	L'Association Villebouvet	275	28/03/97	495 459	73 138		568 597

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			DRIEE Me Olivier Fourtier	150 90					
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret	54	14/05/97	118 797		27 428	146 224
			Clop & Co Heng	40 97					
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/97	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Yorgaki	18	27/05/97	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Ets Chanoit et Cie	44	12/06/97	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	À & B Comptoir du Monde	190	16/06/97	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès 32 bis avenue Raspail 30 bis avenue Raspail	SARL Jack Union Siang Compagnie Luna Coiff	106 54 34	03/07/97	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot 2 bis avenue de la République	Banque Populaire Ville de Gentilly	141 113	03/07/97	295 751		2 659	298 410
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot 5 bis rue Georges Le Bigot 7 rue Georges Le Bigot 9 rue Georges Le Bigot 11 rue Georges Le Bigot 11 rue Georges Le Bigot	Bharat-94 Swagger SARL Boulangerie Georges Christina's Objectif Images La Mazarine	91 50 78 56 50 56	10/07/97	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAULT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtillière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/97	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/97	114 337		32 985	147 322
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/97	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	SAS Genessence Actrium Paris	137 54	04/08/97	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/97	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/97	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capitale Conduite	36	23/09/97	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/97	60 980		17 248	78 228
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Libre SARL GST Montigny les Cormeilles	511 602	29/09/97	881 155		204 877	1 086 033
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/97	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Poissonnerie Boyard Edger Interior	460 460	11/12/97	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	F & B Invest	435	12/12/97	870 789		44 608	915 397
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Mamiche	152	12/12/97	157 949		33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/98	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Agence de la Grande Place	107	04/03/98	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Price Exploitation	1 320	30/03/98	579 306		157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Sileven-Culture Evasion	91	09/04/98	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	HD SASU Le Bonheur	30 19	14/05/98	60 980		19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar 38 avenue Simon Bolivar 40 avenue Simon Bolivar 40 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier Pharmacie Conseil Bolivar LA COURONNE D' ASIE (traiteur Chinois) RAGON PHILIPPE (coiffeur)	78 145 71 52	26/06/98	335 388		63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Au 22 Boulevard de l'Hôpital	20	26/06/98	74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian	89	26/06/98	86 237		16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/98	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Elux Groupe	47	06/08/98	158 547		14 718	173 265
PARIS	75016	53 rue de la Tour	X Trem Games	53	06/08/98	108 239		10 047	118 286
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/98	99 092		29 468	128 560

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/98	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire PIERRE DE LUNE C.P. Pizza C.P. Pizza SARL Laura Pasquier Coiffure Le St Yon JTDS Market Pharmacie de l'Europe	81 65 37 38 66 83 62 72	10/09/98	533 572		155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/98	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/98	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/98	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Caroline Perrier	63	11/09/98	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	M. Forghany Marc (Melo Meline)	94	25/09/98	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	55	30/10/98	138 729		37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/98	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/98	71 637		26 492	98 129
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	Libre Flog Groupe André	652 395 419	05/01/99	971 862	14 715	100 678	1 087 256
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/99	23 865		3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI Immobilier	60	14/01/99	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente Maritime Deux Sèvres	153	15/01/99	140 710	15 648	12 331	168 689
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic Alpha 5 (Electricité)	191 89	15/01/99	81 955	4 253	-15 417	70 791
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	HB 2.0	58	19/02/99	91 469		14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000 Les San Frères	14 31	01/03/99	97 567		16 388	113 956
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	692	15/03/99	548 816		52 395	601 212
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Grande Pharmacie Jouvenet	63	26/04/99	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/99	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	T'chinmi In Vino Veritas	68 98	06/05/99	167 862		15 693	183 554
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/99	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/99	71 651		10 907	82 558
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/99	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Minit France	44	26/05/99	77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	Action France	1 077	04/06/99	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Arth et Rom	32	14/06/99	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Ngo et Akollor Libre	53 -	15/06/99	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	M. Michel Soriano	56	18/06/99	58 022		3 864	61 885
MONTVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/99	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/99	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion Memo	17 73	28/06/99	88 346		14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi Distribution Casino France Distribution Casino France	23 1 600 271	30/06/99	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Distribution Casino France	15					
			Distribution Casino France	16					
			Distribution Casino France	61					
			Distribution Casino France	61					
			Distribution Casino France	12					
			Distribution Casino France	-					
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/99	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Delta Force	38	23/08/99	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1 200	10/09/99	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thiery Somat	397	15/09/99	274 408		18 774	293 183
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun	710	04/11/99	1 394 909		26 275	1 421 184
			Hôpital de Melun	575					
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/99	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Plateformaction	31	19/11/99	167 694		26 433	194 127
			The Mall	91					
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/99	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price Verdun	998	23/11/99	704 480		17 498	721 978
			Publimat	-					
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Lenantoure	650	23/11/99	941 970		22 029	963 998
			Aasgard 7 Libre	280					
				-					
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese	52	15/12/99	149 248		21 355	170 603
			Catanese	39					
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	American Steakhouse Saint Brice	371	15/12/99	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chai Ness	145	15/12/99	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/99	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Boucharde	CEMS	397	21/12/99	865 148	38 970	63 779	967 898
			Open Design	323					
			Görtat Macon	381					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chaland	Action France	200	21/12/99	909 511		67 050	976 561
			Action France	495					
			Action France	427					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/99	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Maxi Zoo France	650	21/12/99	762 245	196 357	56 193	1 014 795
			Agil	278					
			Bwear	286					
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Convention Vaugirard Immobilier	60	22/12/99	289 653		35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP	150	23/12/99	182 939		1 259	184 198
			Distribution Casino France	350		335 388		2 308	337 696
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Libre	123	27/12/99	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/00	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Fitan et Fils	110	26/01/00	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	La Stesub	328	09/02/00	381 123		28 745	409 868
			Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	118					
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Lynus	576	03/03/00	769 747		71 104	840 851
			MV2J	200					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Lynus	594					
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/00	592 366	15 440	11 227	619 033
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Libre	608	20/03/00	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	280	27/03/00	544 587		73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/00	655 531		39 866	695 397
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	Libre	212	11/07/00	146 121	54 513	10 216	210 851
			Libre	-					
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Libre	450	13/07/00	891 827		82 271	974 098
			CCT Perols	350					
			Speedy	500					
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Exabel	260	31/07/00	357 020	10 000	21 450	388 469
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	SARL Studio Doris Arnold	433	01/08/00	2 971 193		174 557	3 145 749
			Garage Auto du Pont de Sèvres	502					
			Arc Informatique	583					
			Groupe Diffusion Plus	110					
			Groupe Diffusion Plus	456					
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Scooter Store Lafayette	61	04/08/00	202 757		23 641	226 399
			SARL Ulus	40					
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/00	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Libre	178	20/09/00	416 718	39 269	34 015	490 002
			Azkoyen France	127					
			1Tendance Services	73					
			Hall	31					
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/00	1 600 715		150 216	1 750 931
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Baktum	1 250	21/11/00	1 028 112		45 586	1 073 698
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde	1 400	22/01/01	721 803		55 439	777 242
			Publimat						
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Vétérinaire du Plateau	96	05/03/01	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dévès de la Condamine	D2D	1 100	23/03/01	541 194		61 035	602 229
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dévès de la Condamine	Bioshop	750	23/03/01	419 235	29 910	47 387	496 532
			Planet Indigo	350					
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/01	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/01	381 123		50 058	431 181
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Fu Thai Restaurant	40	20/04/01	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Murano Trading	34	18/05/01	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS	270	15/06/01	1 014 762		85 336	1 100 098
			ACMS	-					
			Libre	280					
			Libre	228					
			ACMS	70					
			Libre	-					
			Libre	263					
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Tharmya	82	15/06/01	37 852		4 348	42 200
			Tharmya	264		110 819		12 731	123 550
			Tharmya	28		11 401		1 310	12 711
REIMS	51100	ZAC de la Neuvillelette	Cuisines & Ko	582	20/06/01	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/01	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Loison Pneus	500	02/07/01	731 755		73 969	805 724
			MRB	500					
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	Arneg France	169	24/07/01	762 245		76 470	838 715

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	405					
			Arneg France	228					
			Libre	-					
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction	600	26/07/01	690 594		75 189	765 783
			ASD International (Pacific Peche)	600					
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Nojalek	76	26/07/01	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hôtelier	3 000	03/08/01	1 829 388		180 224	2 009 612
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Laboratoires Bard	1 471	08/08/01	1 768 409	542 819		2 311 228
TREMBLAY EN FRANCE	93290	avenue du Bois de la Pie	Libre	289	09/08/01	3 353 878	1 088 723	303 221	4 745 822
			Libre	568					
			SNIA	340					
			Freight Handling Logistic	1 910					
			Ile de France Bureautique	1 144					
			Libre	96					
			Libre	407					
			Freight Handling Logistic	250					
NICE	6000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/01	433 606		7 195	440 801
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Lingerie Givors	600	19/09/01	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	Royal Xia	759	04/10/01	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Samaz	594	04/10/01	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/01	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Libre	1 459	04/10/01	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Libre	1 189	31/10/01	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/01	381 123	45 735	22 869	449 726
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS)	1 200	10/12/01	762 245		82 882	845 128
			Libre	-					
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/01	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/01	861 337		52 309	913 646
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	ADS	99	14/12/01	137 204		9 528	146 732
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Libre	194	14/12/01	594 551		11 206	605 758
			Soleil d'or	104					
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/01	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Socar Hard Discount	990	26/12/01	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Amina	94	27/12/01	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	Gadest	620	15/01/02	373 500		22 584	396 084
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Libre	153	01/02/02	716 510		62 822	779 332
			Abtan Hagege	153					
			Libre	664					
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	Erteco France	589	01/02/02	647 908		39 803	687 712
			Xenidis Briard	123					
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey	132	05/02/02	179 128		21 212	200 339
			Durey	-					
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	General Logistics Systems France	6 295	21/03/02	3 277 654		72 915	3 350 569
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	Tati Mag	836	29/04/02	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	SARL Pub Noisy	410	24/06/02	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Libre	-	27/08/02	69 009		226	69 236
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	109	27/08/02	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul	208	02/10/02	2 515 409	1 584 640	149 146	4 249 194
			Boulangerie Paul	45					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Forme 67 SG Nancy Distribution Vap Nancy	1 263 485 1 132					
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/02	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/02	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre	2 200	06/11/02	1 784 076		137 669	1 921 745
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre	1 680	06/11/02	1 246 454		96 183	1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/02	1 726 028		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/02	113 575		8 965	122 540
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Libre	65	13/12/02	548 121		33 962	582 083
		impasse des Usines et rue Fragonard	BNP PARIBAS	71					
		rue Fragonard	Windsor Saint Maurice	81					
		impasse des Usines	Body M&N	56					
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1 096	24/12/02	525 000		41 559	566 559
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Tapis Saint Maclou	834	14/02/03	725 561			725 561
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Toufrais	771	14/02/03	1 636 970			1 636 970
			ATL Cook	796					
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage SAS Déco Center 95	300 700	14/02/03	1 064 239	588 362		1 652 601
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/03	1 596 136			1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/03	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/03	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	La Halle	669	06/03/03	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/03	1 425 133		141 176	1 566 309
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP UE3C	202 116	21/05/03	890 000		54 790	944 790
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	123 Mon Ecole	154	21/05/03	330 000	16 200	20 316	366 516
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	Le Verger de Chilly	182	21/05/03	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	Hair Laumière DIA France La Halle aux Chaussures	98 489 412	12/06/03	2 800 000		247 511	3 047 511
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	Libre Libre	600 1 913	13/06/03	1 563 450	28 792	116 613	1 708 856
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA) Biocoop (CABA)	1 200 648	07/07/03	920 000	1 642 838	71 060	2 633 899
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	1 001	07/07/03	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	SARL Doc Biker	85	25/07/03	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire Di Romano	29 39	25/07/03	250 016		25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/03	526 041		54 192	580 232
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	5 771	29/07/03	3 417 120	84 147	59 313	3 560 580
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/03	5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Jellej Jouets	4 860	29/08/03	4 497 048		317 664	4 814 712
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	EDF	1 465	15/09/03	4 033 261	545 213	234 783	4 813 257
		34 cours Blaise Pascal	Trésorerie Générale Syndicat des transports d'IDF (STIF) Pôle Emploi Pôle Emploi Libre	366 368 202 194 366					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Communauté d'Agglomération Évry Centre Essonne	201					
			Libre	368					
			Communauté d'Agglomération Évry Centre Essonne	62					
			Pôle Emploi	205					
			Libre	375					
			Pôle Emploi	273					
			Pôle Emploi	502					
			ANPA	203					
			Libre	-					
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco	06/902	2003-05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
			Libre	93					
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	LIDL	637	08/10/03	914 000		101 499	1 015 499
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Libre	781	15/10/03	976 013	29 578	83 769	1 089 360
			Libre	306					
			Clear Chanel France	-					
AUXERRE	89000	7 place Robillard	Libre	144	24/10/03	170 000		10 586	180 586
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/03	6 136 000			6 136 000
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Sodipram	629	22/12/03	750 000	2 171 208	44 450	2 965 658
			Grandvision France	214					
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre		30/01/04	5 481 838	2 537 786	353 994	8 373 618
			Libre	263					
			Libre						
			Libre						
			MV2P	22					
			Syndic Michelet	11					
			Libre						
			Libre						
			Téléassurance	454					
		16 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	206					
		4 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	217					
		22 rue Léon Paulet	Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	277					
			Banque Populaire Méditerranée	236					
		10 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	170					
		16 rue Léon Paulet	Libre						
		22 rue Léon Paulet	Libre	674					
			Libre	233					
		16 rue Léon Paulet	Libre	347					
		10 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	39					
			Kury Ingenierie	57					
		22 rue Léon Paulet	Libre	250					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	187					
			Libre	-					
			Libre	28					
			Libre	39					
			Libre	105					
		22 rue Léon Paulet	Banque Populaire	198					
		4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	56					
		4 rue Léon Paulet	Libre	132					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Emerson's	78					
		4 à 22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D.	551					
		4 rue Léon Paulet	Libre	52					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark Publimat	1 039	04/02/04	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	S2C Design	800	04/02/04	785 000		58 495	843 495
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II LRDB II Frans Bonhomme	229 300 936	20/02/04	1 400 000	794 739	141 842	2 336 581
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/04	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCO	59650	6 rue des Techniques	Orange	7 464	09/04/04	6 250 000	1 045 349	332 399	7 627 748
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/04	5 043 000	180 523	296 904	5 520 427
TOULOUSE	31100	Le Tertiaire 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/04	463 883		28 366	492 249
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/04	546 050		76 336	622 386
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/04	306 000		29 064	335 064
SAINTE HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660	15/07/04 28/02/06	253 720		28 286	282 007
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/04	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Tabac 395 Immobilier Santé	265 228 102	27/07/04	1 386 000		115 435	1 501 435
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Élysées	Alticom Libre	64 40	11/08/04	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/04	1 170 000	11 325	68 429	1 249 754
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarasteve SARL Degrif des stocks Pâtisseries Paris Saint-Sulpice P2S2	131 54 131	20/08/04	1 378 000		80 572	1 458 572
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/04	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chaussure	350	07/09/04	580 000		38 939	618 939
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	Libre	642	08/09/04	636 154		47 119	683 272
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau DPIC SAS PPG Distribution SARL Moto World SARL Moto World Société Essonnaise de Rangement et d'Aménagement	397 865 463 420 481 687	20/09/04	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/04	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/04	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. JDF E.V.C.V. Sarl Bouille & Sarl Argenterie d'antan	70 104 23 39	20/10/04	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/04	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Société Générale	307	20/10/04	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	TBMD Exterior Media	1 232 -	03/11/04	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	Camaieu International	208	04/11/04	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/04	230 026		18 948	248 974

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	TUI France	82	04/11/04	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/04	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Antonin	70	04/11/04	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	TUI France	154	04/11/04	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Maud Maquillage Permanent Lyon	187	04/11/04	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	AMAPA	143	04/11/04	149 816		12 491	162 307
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/04	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Mme Belkacemi Yamina	128	04/11/04	124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/04	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	TUI France	84	30/11/04	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Banque BCP	200	30/11/04	555 556		43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/04	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Jadael Voyages	59	30/11/04	233 460		19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	TUI France	109	30/11/04	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	TUI France	127	30/11/04	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	TUI France	81	30/11/04	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	TUI France	257	30/11/04	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Sté George V Rhone Loire Auvergne	83	30/11/04	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	TUI France	76	30/11/04	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Libre	228	30/11/04	561 800	70 360	44 329	676 489
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	TUI France	150	30/11/04	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Hadest	104	30/11/04	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	TUI France	128	30/11/04	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	TUI France	119	30/11/04	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/04	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Tape à l'Œil	720	02/12/04	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/04	2 660 156		155 734	2 815 890
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4 847	07/12/04	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/04	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/04	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/04	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Libre Batick	425 595	16/12/04	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Sumacas Perpignan Mercader	2 203	17/02/05	2 159 000		127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/05	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4 450	09/03/05	3 132 530		0	3 132 530
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogibatignolles-Sogilevis	444	14/03/05	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	Flores Boure	55 242	29/03/05	374 001		28 847	402 848
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/05	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin Espace Drouet d'Erlon	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez	1 755 1 677	31/03/05	2 775 000		253 775	3 028 775

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		avenue Jean Moulin	Libre	1 469					
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Giraudy (Exterior Media) Leader Price Trillade Luminaires & Décorations SARL Al Mansour Epi d'Or	- 938 274 100 66	14/06/05	1 300 000		96 649	1 396 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/05	457 347		10 800	468 147
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/05	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/05	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/05	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	Batlier Audika centre audiométrique	56 51	01/07/05 01/07/05	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/05	143 058		8 946	152 005
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/05	276 042		19 173	295 215
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/05	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	SRAE BN	55	01/07/05	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Robert BUNEL Thierry BUNEL	123 - 9	01/07/05	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Coiffure 15	31	01/07/05	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/05	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/05	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/05	2 800 000		163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	Libre	246	16/09/05	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre Département de la Drôme	212 230	16/09/05	450 000	42 501	28 778	521 279
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/05	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	Libre	114	16/09/05	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Libre Prompt GFI Informatique Darija-Phone GFI Informatique Otis Libre	134 613 210 72 283 150 -	05/10/05	4 000 000	118 657	233 956	4 352 613
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/05	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3 839	05/12/05	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Tati Mag	5 727	07/12/05	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Jatheo Food Station MLV Canal Pub	430 235 356 -	12/12/05	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/06	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1 546 1 532	23/02/06	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Indigo Gallery Belgium Cosmeticary Cosmeticary	146 112 77 165	22/03/06	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Derichebourg Interim SARL HB Restauration	375 52	31/03/06	1 565 000		155 382	1 720 382

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles	481	27/06/06	1 200 000	1 291 144	133 377	2 624 521
			Domisys	341					
			Activ Fitness Chelles	819					
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inqu�terie 1 rue P. Martin	Genedis	2 350	03/07/06	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/06	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/06	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Materiaux	2 978	03/07/06	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Libre	800	20/09/06	2 438 797		57 346	2 496 143
			Compagnie Euop�enne de la Chaussure	650					
			Chaussea	710					
VALENCE	26000	2 � 50 rue de Verdun	Libre	1 161	06/10/06	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Minelli	332	10/10/06	520 000		30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne	499 47	10/10/06	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kl�ber	La Halle Jonathan Frip's	1 403 303	10/10/06	6 100 000		351 453	6 451 453
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Vivarte	1 191	10/10/06	8 450 000	88 900	495 045	9 033 945
			Vivarte	2 204					
			Etam	103					
			Cellnex France	-					
			Orange France	-					
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Libre	353	10/10/06	2 173 006	20 833	131 428	2 325 267
			Libre	280					
			Etam	111					
			Armand Thierry	120					
			Tiger Stores France 2	223					
			B'Coif	54					
			Libre	2 200					
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	Libre	2 200	10/10/06	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
			Geodis	3 448					
NEVERS	58000	31 rue Francois Miterrand	Tooand�	153	10/10/06	223 684		13 184	236 869
			Particulier (logement)	80					
			Particulier (logement)	109					
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Libre	429	10/10/06	700 000		41 324	741 324
			Lune Optic	180					
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	576	10/10/06	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Tooand�	551	10/10/06	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Riu Aublet et Compagnie	692	10/10/06	920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Société 1,2,3	235	10/10/06	596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	WGB	279	10/10/06	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	Tooand�	417	10/10/06	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
			Particulier (logement)	98					
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	Thom	523	10/10/06	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/06	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco	329	10/10/06	700 000	53 747	41 992	795 739
			Libre	30					
			Libre	139					
			Libre	130					
			Libre (logement)	60					
			Libre	60					
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/06	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Tooand�	160	10/10/06	336 364		20 976	357 340

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F Libre	88 107 207	10/10/06	300 000	21 640	17 383	339 024
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	San Marina Libre Libre (logement) Particulier (logement) Libre Libre (logement)	268 90 114 106 97 106	10/10/06	630 000	104 422	38 183	772 605
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	SAS Floralur	136	10/10/06	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	Société des Chaussures Dubourg Libre (logement)	304 112	10/10/06	400 000		24 083	424 083
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Berechit Particulier (logement)	336 110	10/10/06	550 000		32 745	582 745
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	139	10/10/06	201 053		11 981	213 034
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/06	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/06	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/06	384 750	20 213	4 123	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Reca Libre Loretti	325 275 600	11/12/06	1 150 000		127 485	1 277 485
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	Boulangerie St-Quentin Leader Price Exploitation Libre	200 1 327 630	22/12/06	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Celtique Ecaille de Neuilly	104 101	28/12/06	768 000		47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/06	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teintureries Letourneur	134	28/12/06	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Soir de Lune Jodimy Food & Co	29 55 71	28/12/06	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/06	1 450 000	2 321	91 055	1 543 376
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72	28/12/06	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Action Sport Wagram CIC Samdj Libre	48 80 32 143	28/12/06	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Studio Parquet Particulier (logement) Selas de Vétérinaires Gak Pressing Arco (Mrs Arguelles-Courbion) JR Primeurs	136 14 85 99 69 87	28/12/06	1 100 000		67 680	1 167 680
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP Paribas xxxxxx Boucherie Meissonnier SARL Duck Walk Microbaby SARL Violette M. Ashour Ghassan (Isa Coiffure)	201 100 244 145 66 97	28/12/06	3 564 000		215 626	3 779 626
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Libre Ache Jean Ache Jean Institut Monceau	120 37 - 60	28/12/06	1 210 641		74 296	1 284 937

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/06	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/06	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SAS Mina	151 44	28/12/06	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/06	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Chloe Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/06	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sépard	Foodcheri Rong Feng	48 47	28/12/06	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	GKO Fourrures Unide	75 178	28/12/06	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	SARL Philatélie Vat Société Martinez D.	75 35	28/12/06	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Retail Paris IDF Est T&C Retail Frichti	276 62 132	28/12/06	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Sté Laurence Tavernier Di Castrì Anne Lamort Prony Immobilier Cosmos Aliquante DS Real Estate Paris Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/06	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. SAS Petard Shamehil	82 55 47	28/12/06	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Cedimont	1 520	30/01/07	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Libre	1 600	27/03/07	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Stock Discount Caen C Stock HDM Libre Libre JLT 14 Libre Exterior Media France	1 200 705 705 704 100 359 996 -	29/03/07 17/07/18	5 355 000	2 895 011	423 381	8 673 392
ORANGE	84100	1 place de La République	Libre	404	29/03/07	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/07	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/07	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/07	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/07	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1 121 686	16/05/07	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/07	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Libre Le Joker 25000 SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/07	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/07	685 000	5 300	84 351	774 651

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Libre	254	20/06/07	2 140 000		50 845	2 190 845
			SAS Hygena Cuisines	511					
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	Libre Libre	1 240 462	17/07/07	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Adam	145	18/07/07	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Hao Long Marphil	77 96	27/07/07	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	Libre	119	27/07/07	1 238 571			1 238 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/07	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/07	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/07	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/07	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/07	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/07	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/07	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Particulier (logement)	85	27/07/07	280 513			280 513
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Carte Grise Internet Carte Grise Internet	31 31	27/07/07	312 701			312 701
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	M. Cohen Marcel	267	27/07/07	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot Flit Foot	209	27/07/07	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Amrest Opco	272	27/07/07	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/07	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg Felix Fitoussi	91 119	27/07/07	704 675			704 675
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/07	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Ellipse Dentale Cyclauto Azimut Productions Singa France Singa France Singa France	74 54 93 79 90 213	27/07/07	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Projet 197	43	27/07/07	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	Basilic Thai	89	27/07/07	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	EURL Le Cheval d'Or	74	27/07/07	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	AJRL Retail	113	27/07/07	1 312 175			1 312 175
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/07	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/07	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'oréal	45	27/07/07	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie du XVème	75	27/07/07	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/07	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/07	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/07	855 856		2 632	858 488
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Libre	30	27/07/07	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/07	390 695			390 695
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur	149	27/07/07	636 788			636 788
PARIS	75018	21 rue Lepic	Libre (logement)	15	27/07/07	62 749			62 749

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/07	611 066			611 066
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/07	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	SARL Enzo Park	66	27/07/07	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	LMLD	101	27/07/07	400 109			400 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/07	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	Emcey Dentaire France	98	27/07/07	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	KS Beauty	67	27/07/07	266 792			266 792
			Sephora-Braha	36					
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/07	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus) Publi Espace Affichage	937 -	07/09/07	1 156 000		127 878	1 283 878
PARIS	75005	10 rue Broca	Nevada	56	27/09/07	475 298			475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Libre	45	27/09/07	195 873	9 663		205 536
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	Libre	104	07/11/07	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Quimper Tissus SARL Kegin Libre Le Goff Cycles	567 470 445 398	12/11/07	2 600 000		208 411	2 808 411
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Styl'Ann Libre Adecco	68 104 153	12/11/07	660 000		85 789	745 789
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1 070	06/12/07	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique Sogea Atlantique	2 338 1 082	10/12/07	4 300 000		160 176	4 460 176
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grone Libre	730 730 411 310	19/12/07	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/07	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/07	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/07	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Mme Lyonnelle Tiffany	170	21/12/07	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Sogap CAFPI	152 122	21/12/07	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy	155	21/12/07	668 316		56 058	724 374
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/07	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/07	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/07	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/07	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Barber Street Metz	129	27/12/07	240 000		15 045	255 045
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre	161 141	28/12/07	580 000		35 800	615 800
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre Libre	1 382 613	28/05/08	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial COULEURS DE TOLLENS	105 962	30/05/08	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Mme CYCYK Sophie	486	04/06/08	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre	700	13/06/08	640 000		69 899	709 899

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre		13/06/08				
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	3 339 117	01/07/08	8 527 500	6 918 726	765 766	16 211 992
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Libre Literie Confort Distribution Libre SARL BD Mobilier MN Mobilier	2 000 620 975 1 076 922	04/07/08	5 400 000		290 074	5 690 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12 ^{ème} Régiment	Libre Libre	1 114 101	14/10/08	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/08	1 787 931		61 247	1 849 178
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies et Services SAS Ingram Micro Bouygues Energies et Services	1 799 111 154	24/10/08	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/08	1 130 000		125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/09	483 501		68 392	551 893
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/09	2 125 000		130 359	2 255 359
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Libre	594	09/07/09	827 190			827 190
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Kais	240	09/07/09	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Bikers	115	09/07/09	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino France	210	09/07/09	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Pharmacie La Cantarelle P&B	161 63	09/07/09	491 700			491 700
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Abiks Distribution	85	09/07/09	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Libre Libre Libre	238 52 36	09/07/09	431 160			431 160
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Roinville Lavo'Jet	1 570 68	09/07/09	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra Camaieu	467 247	23/07/09	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/09	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Libre	375	06/10/09	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix	3 682	03/11/09	7 290 000		345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Compétences et Développement	684	13/11/09	3 900 000	8 600	446 109	4 354 709
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2 384	24/11/09	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/09	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Libre	189	30/11/09	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino France Floreal	3 763	01/12/09	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino France Casino Carburants	4 298 947	01/12/09	3 882 841			3 882 841
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani 4 Murs	2 127 804	22/12/09	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4 150	01/02/10	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/10	9 445 031		567 864	10 012 895
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/10	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/10	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/10	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric	164	12/07/10	10 620 000		644 768	11 264 768

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Unédic	119					
			Unédic (+ Hall d'entrée = 8m ² : 4ème)	216					
			SL Structures	145					
			FNAC	2 562					
			BNP Paribas Real Estate Transaction	142					
			Devred	212					
			Fox Telecom	125					
			Jeff de Bruges	109					
			SARL SCG Fleury						
			Libre						
			Libre						
			Polygone Pose						
			Citya République						
			Libre						
			Bernard Viron						
			Wedrychowski et Associés						
			Libre						
			Cabinet Bellanger						
			Cabinet Bellanger						
			Josette Coymes						
			Drodowski Capelle						
			Tex Mex						
			Citya						
			Me Audrey Palmace						
			Mme Gomez Florence						
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye	3 694	20/07/10	4 700 000		380 493	5 080 493
			Jardins de Gally	512					
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/10	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/10	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/10	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Libre	47	30/07/10	1 150 000		114 619	1 264 619
			Libre	632					
			Libre	25					
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/10	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre	612	24/09/10	1 550 000	4 664	155 076	1 709 740
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Pick and Go	211					
			Ouest Voyage	217	24/09/10				
			Libre	186					
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interior's	137	30/09/10	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode	120	01/10/10	11 562 000	242 304	697 522	12 501 826
			SFR Distribution	144					
			Photomaton	7					
			H&M	1 548					
			BERSHKA France Sarl	635					
			16 Jean Jau	453					
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux	SCM BORDEAUX	81	01/10/10	2 911 848	198 102	176 883	3 286 832
			Particulier (logement)	81					
		14 place Jean Jaurès	Particulier (logement)	118					
			M. & Mme MONGE	110					
			Mme ARCA Nicole	38					
			Mme Ferre & M.Brua	94					
			Mme AUDEBERT Gisèle	110					
			M. COLINEAU Jean	38					
			M. & Mme SALAUN	118					
			Mme LE CARDINAL Ghislaine	79					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		16 place Jean Jaurès	Libre	79					
			M. DIDIER Jean Louis/Mme DIDIER michèle	96					
			M. ZENATI Serge	79					
			M et Mme LENOIR Nicolas	96					
		10 rue Charles Gille	Particulier (logement)	71					
			M. MARTIN Claude	49					
			Mme LEVI Madelaine	49					
			M. ARME Richard	71					
			Libre						
		8-10 rue Charles Gille	M. AUBRY Dorian						
		1-3 rue de Bordeaux	M. BODIN Luc						
		8-12 rue Charles Gille	Brasserie de l'Univers						
			Crédit Agricole						
		8-10 rue Charles Gille	Crédit Agricole						
		8-12 rue Charles Gille	Crédit Agricole						
		8-10 rue Charles Gille	Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
		8-12 rue Charles Gille	Libre						
			Libre						
			Libre						
			M. KOFFLER Daniel						
		1-3 rue de Bordeaux	Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
		8-12 rue Charles Gille	UFLORA						
		1-3 rue de Bordeaux	UFLORA						
		8-12 rue Charles Gille	UFLORA						
		1-3 rue de Bordeaux	M. COULON Alain						
			Crédit Agricole						
		8-10 rue Charles Gille	Crédit Agricole						
		1-3 rue de Bordeaux	M. FAUCHIER						
			M. FAUCHIER						
		1-3 rue de Bordeaux	Le Continental						
		8-10 rue Charles Gille	Caisse Régionale Crédit						
			M. CISSE						
			Graffiti						
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	Alto N.V	212	12/10/10	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fittz Retail	93	12/10/10	1 030 000	63 692	128 806	1 222 498
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	Haute Fashion	187	12/10/10	2 198 000		272 110	2 470 110
			Libre	217					
			Van Wellen Storage N.V.-Belsay	180					
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL Gloria Transport	105	12/10/10	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	Yves Rocher	172	12/10/10	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Holland & Barrett	173	12/10/10	935 000	-43 259	123 186	1 014 927
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	BVBA SABA Cosmetics Antwerp	157	13/10/10	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Top Nado Food	101	21/10/10	353 151		22 204	375 355
			Libre	106	21/10/10				
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/10	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludivine Passion	156	21/10/10	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Libre	57	21/10/10	435 166		27 337	462 503
MOULINS	3000	39 place d'Allier	Libre	1 064	21/10/10	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	La Cabane	67	21/10/10	586 608		32 597	619 205
			Libre	71					
			Banque Populaire	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Locaposte	429	21/10/10	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	SARL Victoria	459	21/10/10	1 408 193		85 774	1 493 967
			VR2P	222					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Nocibé	478	21/10/10	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE	145	21/10/10	2 159 549		130 826	2 290 375
			SAS Nocibé France Distribution	204					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/10	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/10	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF Marne	50	21/10/10	636 620		39 208	675 828
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	Libre	75	21/10/10				
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	M.A.J.O.I	165	21/10/10	1 045 532		63 822	1 109 354
			Libre	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludivine Passion	58	21/10/10	417 156		26 148	443 304
			Libre	66					
			Libre	65					
			Libre	70					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenlaan	Libre	175	28/10/10	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	We Are Labels B.V.	557	28/10/10	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovette	Libre	185	03/11/10	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/10	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/10	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/10	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4 826	03/12/10	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/10	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/10	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Instant Zen	53	02/12/10	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/10	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/10	355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144	02/12/10	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klienkoff	146	01/12/10	10 544 550	102 711	745 854	11 393 115
			Orange	272					
			Hardy	90					
			MDF Hom	174					
			Okaidi	225					
			Exotiperles	130					
			Marionnaud Lafayette	133					
			Style 69	63					
			Libre	88					
			Des Orières Pharmacie	131					
			Libre	80					
			SARL Havard	52					
			SARL Havard	119					
			Libre	79					
			Europe Services	52					
			Libre	22					
			Pholiphone	50					
Libre	727								
Libre	93								
Auto Loisir et Compétition	886								
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	LVS Optic	472	14/12/10	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	DSC2	71	10/12/10	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/10	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Libre	727	17/12/10	4 482 400		279 700	4 762 100
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	Distribution Casino	5 868	23/12/10	10 406 592			10 406 592
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	Casino Cafeteria	724	23/12/10	714 109			714 109

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino France Casino Carburants	1 974 828	23/12/10	3 466 369			3 466 369
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino France	1 606	23/12/10	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	Distribution Casino France	2 908	23/12/10	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino France	1 596	23/12/10	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/10	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Quick France	585	23/12/10	912 873			912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Masséna	891	23/12/10	642 464			642 464
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Darty	2 079	23/12/10	1 837 055			1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Serare	504	23/12/10	645 024			645 024
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	ABB Rennes BB2	1 095 350	23/12/10	1 137 209			1 137 209
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	Distribution Casino SLG 07 Zanioptik Libre Pharmacie de l'Europe	456 171 181 254 393	23/12/10	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	Lidl Libre Avenir France Casino restauration	4 234 2 - 2 449	23/12/10	5 859 319		55	5 859 374
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	Kerhadis	1 857	23/12/10	1 924 602		18	1 924 620
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	Distribution Casino France	648	23/12/10	251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention Distrileader Puy-de-Dôme	245 1 582	23/12/10	1 819 098		17	1 819 115
MONTBELIARD	25200	2 route d'Héricourt	Lidl SA MAAF Assurances Styl 25 Hypronet Avenir	2 524 142 112 197 -	23/12/10	2 253 866		21	2 253 887
MONTLIMAR	26200	route de Marseille	Distribution Casino France Libre	1 203 830	23/12/10	3 242 937		31	3 242 968
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	Libre Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/10	3 985 005		37	3 985 042
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	Libre Floreal	1 491	23/12/10	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Mabrily Mabrily	1 453	23/12/10	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Distribution Saujon	1 553	23/12/10	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Avenir	1 574 13 962	23/12/10	3 995 579		38	3 995 617
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	Laboratoire Ayoub Aquaron SAS Du Pin Vert (Jean Claude Biguine) SELARL Pharma TNT	112 63 190	23/12/10	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Selurl Saint Jérôme	201	23/12/10	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/10	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	lieu dit Souque Nègre	Melle Mayan Muriel Sivazlian SASU Eco l'eau mouss Le Trèfle Libre Boyadijan Perottino	30 41 41 59 50 41 42	23/12/10	2 220 479		37	2 220 516

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Girobox Distribution Manège	-					
			Devigne	52					
			Crédit Agricole Alpes	115					
			Crédit Agricole	41					
			M. Lienhart et Mme D'Andrea Sandra	32					
			AMF	61					
			Girobox Distribution Bonbons	1					
			Libre	41					
			SARL Sudoptic	56					
			Libre	70					
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Grande Pharmacie Mouysset	200	23/12/10	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	Optique Galilée	64	23/12/10	5 201 393		87	5 201 480
			Au Plaisir Sucré Salé (Franck Nivelles)	60					
			Société Générale	92					
			Libre	62					
			SODAM Bonbons	1					
			Société Générale	68					
			Société Générale	82					
			Manège Bellanger	-					
			Nocibe	251					
			Libre	131					
			S.D	138					
			L'Atelier 58	74					
			Moana	160					
			Sasu Lila	70					
			Ambiance Stores et Fenêtres	80					
			Affinity	82					
			Libre	57					
			Ongles Passions	43					
			Joeva	58					
			Joeva	60					
			Commune de Mandelieu la Napoule	69					
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Panneau Publicitaire	-	23/12/10	2 046 350		34	2 046 384
			Romain Coiff	84					
			Alice & Arsen	120					
			Ville de Marseille	500					
MARSEILLE	13013	avenue Marcel Deprat	Société d'exploitation du chalet du bricoleur	2 707	23/12/10	3 521 019		59	3 521 078
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	Casino Cafétéria	777	23/12/10	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	Libre	75	23/12/10	220 119		4	220 123
			Libre	33					
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe	202	27/12/10	1 000 000		112 726	1 112 726
			Particulier (logement)	37					
			Particulier (logement)	24					
			Particulier (logement)	34					
			Particulier (logement)	25					
			Particulier (logement)	44					
			Particulier (logement)	22					
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Malombre & Partners	389	28/01/11	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Aventure Travel	821	31/03/11	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Classy mode	127	30/03/11	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/11	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/11	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	Outdoor Diffusion	235	31/03/11	1 818 900		110 988	1 929 888

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis Promemoria	92 96	31/03/11	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/11	1 900 601		116 070	2 016 671
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris	101	31/03/11	1 490 301		92 099	1 582 400
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	Risser (Annapurna)	275	31/03/11				
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/11	1 159 401		71 763	1 231 164
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/11	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Kazeko	47	31/03/11	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Saint Mercure	78	31/03/11	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	Suwan Thai	70	31/03/11	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/11	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	Libre	38	31/03/11	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/11	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	Barlov	178	31/03/11	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/11	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/11	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Euroking Sprl	292	13/05/11	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	The OC SPRL	165	13/05/11	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Fivia Vermont IEIF Arkeup Grahal SARL Twenty-One Corcoran's Corcoran's Corcoran's Venus	489 460 463 372 286 73 497 115 - 20	16/05/11	18 013 121		1 220 933	19 234 054
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	CN Films Financière d'Uzès Zumtobel Lumière Arnet Valmon SK/Atelier JVD (Positif D Jeff Van Dyck) SA BVS Holding Zumtobel Lumière Benda Bili SA BVS Holding Uptoo Ebiz Sony Music Entertainment France Zumtobel Lumière Zumtobel Lumière	285 371 611 35 186 110 375 115 177 271 222 183 100 318 246	16/05/11	20 136 879		1 436 110	21 572 989
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Salon Atef Kumo	24 87	19/05/11	259 200		17 489	276 689
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	VZA SPRL	70	24/06/11	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT Boutique Fashion	97 89	24/06/11	590 000		90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Libre	47	05/07/11	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Awak'it Awak'it Awak'it Awak'it	344 347 842 200	27/07/11	7 610 500		603 636	8 214 136

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Awak'it						
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/11	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Adecco	300	18/08/11	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/11	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	AG Brux	165	26/08/11	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Toufi SPRL	128	26/08/11	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred	218	26/08/11	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/11	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	Mentor Escale Asbl	94	01/09/11	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Dr Martens Airwair Belgium S.A	123	21/09/11	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	BB Shakya	35	27/09/11	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa	95	27/09/11	1 080 000		101 833	1 181 833
			OK Poke - Grands Boulevards	33					
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin)	9 515	13/10/11	14 862 885		1 278 234	16 141 119
			Cache-Cache	466					
			Show Time (Miss Coquine)	770					
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/11	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	La Crêpe d'Or	24	04/11/11	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Lederc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/11	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/11	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	Mme Pascal Myriam	66	22/12/11	33 786 600	182 395	19 000	33 987 995
			SFR Distribution	64					
			Phone Kase	55					
			HISTOIRE D'OR	60					
			M.CRUIZ José	44					
			Libre	87					
			Aux Délices de Malcom	102					
			SMBG LA COUPOLE	51					
			MOD DIFFUSION	49					
			FG Optique	104					
			#Welcom'	68					
			M. GUEDIRA L'E-Kiosque	53					
			SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSSURES ERBE	105					
			MICROMANIA	64					
			G.O.M	64					
			Libre	53					
			BOUTIQUE VALERIE MORGAN	68					
			SAS Pascal Coste Coiffure	50					
			LEADER	121					
			QUATOR COIFFURE	60					
			FYDM	74					
			E.Miroglio France	107					
			CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC	196					
			M.G.M.SKEPPER	54					
			Libre	89					
			MINIT FRANCE SA	46					
			BK Développement	482					
			Heraude	572					
			Zeeman TextielSupers	310					
			Sodiji	210					
			Libre	231					
			FEU VERT	877					
			SAS SLA	250					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			MAISONS DU MONDE	500					
			BOULANGER	3 437					
			LES CAMELIAS	106					
			Libre	118					
			CLUB DE L'HOMME	49					
			Libre	36					
			O Grain de Folie	45					
			SMBG LA COUPOLE	152					
			PIZZATOM	71					
			JOSE CRUZ	103					
			Libre	193					
			Histoire de Femme	110					
			Libre	72					
			Libre	52					
			Libre	55					
			APSARA (Un amour de soie)	55					
			Virtual Reality Xpériences	60					
			SPIREXEL	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Libre	12	22/12/11	7 723 159		4 966	7 728 126
			Money Sarl (AJ COIFFURE)	123					
			Maisonneuve Sébastien (ANZIO)	47					
			SAS Thethys	148					
			La Compagnie Bio & Nature	874					
			SAS La Chapelle Cordo	21					
			Modes et Elle (FIORENTI)	69					
			Vape A Donf	48					
			Féron (KRYG)	107					
			Un Parfum de Beauté (PASSION BEAUTE)	84					
			Pharmacie Viv'erdre	206					
			Libre	413					
			Teinturerie Pressing de l'Ouest	69					
			EURL Loire Events	45					
			Libre	69					
			Magellan	150					
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles"	Libre	44	22/12/11	6 578 024	47 381	5 441	6 630 846
			Réseau Club BOUYGUES TELECOM	29					
			Camaïeu International	190					
			JFS Fitness 81	881					
			Libre	152					
			Eric Priem	25					
			Libre	70					
			Yves Rocher	122					
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	AB Optic	85	22/12/11	1 483 877		31	1 483 908
			M.B.C Diagoanl Coiffure	65					
			Jet Pizza	181					
			Banque Populaire du Sud	186					
			Les Jardins d'Assia	65					
			M. Jean-Julien THIERCELIN	43					
			M. Lopez José Dario	80					
			Insticoncept Instipoux	72					
			Enjoy Fit	152					
			Ksillicium	-					
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	Somonet Sarl (BEL & BLANC)	76	22/12/11	7 550 045		7 461	7 557 506
			Libre	54					
			Fabior (FABIOR)	37					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Big Services (INTERVIEW)	65					
			Couleur KFE	33					
			CASINO Distribution France	10					
			SARL Negus	36					
			Libre	47					
			Minit France SA	38					
			SELAS Pharmacie de la Piscine	130					
			Rainbow Photo (PHOTO BLEUE)	33					
			Société d'exploitation Commercial Sud (Sec Sud)	25					
			Optique Vision (OPTIQUE VISION)	85					
			Photomaton	4					
			BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL	10					
			Mlle Félici (Body minute)	49					
			Feu Vert	513					
			M. Aajiki Lahcen (Reparemobile)	15					
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	SARL Vinotilus	72	30/01/12	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	La Forme en Beauté	48	05/03/12	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Mindout	242	05/03/12	670 733			670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/12	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/12	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Libre	73	05/03/12	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	Dirty Lemon	88	05/03/12	403 418			403 418
TOURCOING	59200	16/17 Grand Place	Libre	343	05/03/12	954 983			954 983
PARIS	75008	90 rue Monceau	2TDM	39	05/03/12	441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Distribac	418	05/03/12	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Mme Sureau Nathalie	102	05/03/12	551 913			551 913
			Mme Sureau Nathalie	164					
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/12	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	Libre	118	05/03/12	910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique	53	05/03/12	1 751 913			1 751 913
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique	22	05/03/12	1 278 370			1 278 370
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Ground Control	39	15/03/12	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A	1 332	11/04/12	3 140 000		414 704	3 554 704
			Hema	713					
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/12	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/12	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat, 12	Amplifon	123	16/05/12	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/12	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	Telenet Group Bvba	100	12/07/12	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/12	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2 914	27/07/12	3 098 758	20 731	242 564	3 362 054
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/12	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/12	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/12	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group	1 794	17/07/12	33 421 500		2 041 550	35 463 050
			Consuel	544					
			Libre	70					
			Orsys	926					
			SASU VSC Group (SNCF)	2 369					
			ASL 4 (Local de stockage)	109					
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/12	430 000		51 598	481 598

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/12	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/12	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/12	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/12	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 196	02/10/12	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	Spandis49	424	15/10/12	460 000		32 631	492 631
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	Libre	57	08/11/12	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	AAA Transword	65	13/11/12	20 000 000	37 902	1 310 278	21 348 180
			PSD	58					
			Profile	250					
			Mobility Work	229					
			Sofidy	139					
			Sispeo	140					
			Quartile Finance	63					
			Mobility Work	67					
			TRIALOG	62					
			Cabinet PELLETIER	64					
			First Group	242					
			Eurodom	63					
			2 Reim	64					
			SCM DONNEL	222					
			Particulier (logement)	57					
			TRIALOG (+Cave n°5)	222					
			TRIALOG (Parking)						
			TRIALOG	64					
			Libre	53					
			ARCAS Conseil	60					
			Santarome	180					
			SBP France	90					
			SBP France	68					
			Orange						
			Sfr						
			Libre						
			Appartement (Gardienn)						
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4 536	29/11/12	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/12	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Sully	Aubay	1 329	10/12/12	25 200 000	55 115	1 527 145	26 782 260
			Aubay	1 016					
			Aubay	563					
			Yang Technology	545					
			Fleet Logistics France	532					
			Aubay	357					
			ACMS	257					
			SAS DIA France	258					
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	Optique Le Peletier	71	17/12/12	14 650 000		1 104 009	15 754 009
			Jasmin Peletier	45					
			SH Com	44					
			Alpega France	306					
			Demathieu & Bard	145					
			Demathieu & Bard	240					
			Demathieu & Bard	303					
			SARL The Body Shop France	280					
			Alpega France	255					
			MARECHAL Jean Jacques	16					
			Particulier (logement)	57					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Particulier (logement)	22					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/12	1 100 000		155 583	1 255 583
			HEMA Belgie Bvba	339					
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	Guest Star	85	20/12/12	30 000 000		104 799	30 104 799
			Delta Lingerie	87					
			RMBCM-Devred	168					
			PC Coiffure	85					
			Armand Thiery	275					
			DIDAL	88					
			J'T2A	34					
			Camaïeu International	239					
			Guest Star	68					
			SAS April	184					
			Pharmacie du Garet	141					
			Talon Aiguille	117					
			Hair Géant	81					
			Morisot-Lebrun	341					
			Armand Thiery (Femme)	190					
			JFB	76					
			Comcentre Nord	45					
			SARL Optique Caladois	82					
			JML	76					
			Johanna (Morgan)	110					
			Crely	100					
			Adopt'	50					
			MICROMANIA	100					
			Tape à l'œil	157					
			Aloni	95					
			Comcentre Nord	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			Casino Restauration (CASINO CAFETERIA)	654					
			Libre	171					
			Pil'Vite	10					
			FEU VERT	939					
			LHA Développement	232					
			Univers Loisirs	13					
			Européenne du Crédit Mutuel	-					
			Yves Rocher France	102					
			Vega	156					
			Guest Star	9					
			Oslo Shop	17					
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	Edward	802	21/12/12	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des États-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/12	2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Libre	670	21/12/12	2 224 773		160	2 224 933
			Esprit Bordeaux	154					
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	Nibelis	214	21/12/12	426 303		31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Google France	5 752	06/02/13	46 000 000	7 695	2 878 235	48 885 930
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 Rue Albert de Vatimesnil / 96-98 Rue de Villiers	GIE Price Waterhouse Coopers	3 132	20/02/13	23 150 000		1 487 374	24 637 374
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. Wegro	330	06/03/13	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff)	447	25/03/13	5 850 000		614 200	6 464 200
			Starbucks coffee	800					
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brosolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/12	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	SA WE Belgium	250	24/04/13	950 000		147 993	1 097 993

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Libre	181	16/05/13	260 000		29 771	289 771
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/13	710 000	989	95 005	805 994
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	Decathlon Belgium	1 563	03/07/13	21 475 000		2 185 902	23 660 902
			Albert Heijn Belgie N.V.	1 952					
			Jysk Sprl	1 292					
			H&M	1 735					
			Pearle Belgium	102					
			C&A Belgique	1 035					
			Sports World Belgium	1 061					
			New Vanden Borre	1 179					
			Mc Donald's Belgium	2 823					
			Libre	1 496					
			Libre	779					
			Brico Belgium	4 661					
			Auto 5	804					
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2 476	17/09/13	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/13	4 100 000		389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3 341	17/09/13	6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	Auchan Supermarché	2 808	18/09/13	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Da Rosa 2	50	02/12/13	920 000		107 113	1 027 113
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	Libre	984	11/12/13	28 830 000	10 846	2 218 071	31 058 917
			HIQ Consulting	523					
			HIQ Consulting	991					
			Charterhouse Print Management LTD	193					
			SAS Octapharma France	688					
			HIQ Consulting	551					
			Mobile Payment Services	488					
			VP & White	407					
			Iremos	285					
			JBS Interim	162					
			EVS France SARL	390					
			HIQ Consulting	385					
			European Business Center SA	-					
			VP & White	216					
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour)	1 046	27/12/13	2 150 000		334 342	2 484 342
			Zeeman TextielSupers	583					
			Delshop	425					
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	SCCS	70	27/01/14	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/14	3 060 000		11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France	594	27/02/14	1 260 000		4 637	1 264 637
			HSBC France	333					
			Maîtres De Boislaville-Vandierendonck -Desnain	267					
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1 376	27/02/14	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC France	1 172	27/02/14	7 115 000		34 853	7 149 853
			Libre (logement)	133					
			Particulier (logement)	200					
			Libre (logement)	100					
			Particulier (logement)	98					
			Libre (logement)	30					
Libre									
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean jaures/15 Pl de la république	HSBC France	1 008	27/02/14	1 380 000		5 088	1 385 088

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AGEN	47000	36 Bld République	DS Mucho	720	26/03/14	1 500 000	310 287	132 094	1 942 381
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	H&M Hennes & Mauritz	1 077	26/03/14	1 400 000		132 043	1 532 043
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Artiste Associé Nicolas Investissement Sérénité Promotion Particulier (logement)	305 163 123 247	26/03/14	1 500 000		131 971	1 631 971
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	Libre	136	26/03/14	450 000		40 252	490 252
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Libre	82	26/03/14	550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	France Loisirs	219	26/03/14	1 700 000		149 481	1 849 481
LILLE	59000	38 Rue de Paris	Libre	49	26/03/14	750 000		66 412	816 412
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	Adental Groupe	945	26/03/14	1 400 000		123 246	1 523 246
THONON LES BAINS	74200	16 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/14	1 450 000		127 647	1 577 647
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery	842	26/03/14	1 900 000	53 406	210 649	2 164 055
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Dubois Activités Immobilières et de Services	106	26/03/14	200 000			200 000
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Libre	106	26/03/14	300 000			300 000
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Jennyfer	155	26/03/14	900 000		80 263	980 263
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	D.M Store	547	26/03/14	1 625 000		476 038	2 101 038
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	SAS Hygena Cuisines	463	26/03/14	1 305 000			1 305 000
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	Libre	384	26/03/14	1 075 000			1 075 000
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	Boulangier MACI - Panneau Publicitaire	442	26/03/14	1 305 000			1 305 000
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	Ministère de l'Intérieur Keolis Keolis Libre	1 746 94 524 127	31/03/14	6 510 000		523 908	7 033 908
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3 221	31/03/14	6 150 000		480 007	6 630 007
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1 773	10/04/14	929 000		77 975	1 006 975
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Camaieu Camaieu	128 222	10/04/14	542 000		45 841	587 841
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules SAS Gencla (Enseigne Ixina) Textilot Pro-Duo France Hygena Cuisines	487 398 509 356 354	10/04/14	4 282 000		325 148	4 607 148
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/14	954 000		79 605	1 033 605
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/14	651 000		54 114	705 114
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/14	772 000		64 614	836 614
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	Nora & Co (M.et Mme Ren)	112	10/04/14	968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com Electro AV SPRL Coffee Shop Carrefour Belgium Jadoli Façon Chocolat Eurobazar - Lesage Huysentruyt SPRL Espace des Coiffeurs	1 409 800 385 4 254 603 99 3 271 50	16/04/14	10 052 941		1 503 355	11 556 296
			Basic Fit België	1 247	10/07/14	1 175 000		153 083	1 328 083
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI Libre Zeeman TextielSupers	421 50 534	06/06/14	1 950 000		309 796	2 259 796
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/14	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	We R Monkey BVBA	432	17/07/14	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/14	2 226 910		257 729	2 484 639

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/14	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	SPRL Bor & Co	208	17/07/14	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	Libre	200	17/07/14	1 576 530		184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Libre	355	31/07/14	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/14	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1 594	29/07/14	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	Libre	70	29/08/14	440 000		61 669	501 669
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	Libre Société Générale Société Générale	899 1 114 803	15/09/14	16 000 000	-98 138	1 164 280	17 066 142
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	ANR SAS Eco-Mobilier Econocom Digital Security SAS Daltys Grands Comptes UNMI SASU Econocom Digital Security	4 335 779 358 358 355 357	17/09/14	50 491 486		4 183 720	54 675 206
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	SAS Odalys résidences		03/10/14	24 744 150		1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air		03/10/14	3 291 850		234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	SAS Ingima Paris Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Berzy II SARL Text 100 SAS Ingima Paris SCM Docteurs Amiot et Giraud SAS Completel SA European Fund Administration Space Management SAS Ingima Paris Groupe JLV L'Atelier DCHP MadameMonsieur Communication(s) SAS Altiad Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	185 50 104 56 93 154 247 57 23 197 179 176 460 227 210 97 108 38 52	01/10/14	24 640 700		1 580 950	26 221 650
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	C & A Nederland	2 213	05/11/14	7 300 000		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21 777	01/12/14	42 432 000		2 671 124	45 103 124
PARIS	75009	19 Rue Drouot	SARL Seek Properties SELARL Docteur Benchetrit SARL Seek Properties SELARL Pharmacie Drouot SELARL Pharmacie Drouot	484 53 55 88 33	12/02/15	5 450 000		540 000	5 990 000
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	SNC Office Dépôt France	316	27/02/15	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	Sinequanone	89	25/02/15	2 115 000		208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	SA France Telecom SA Cinq sur Cinq	665 227	13/04/15	1 660 000		185 949	1 845 949
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/15	880 000		93 777	973 777
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	Orange Belgium	261	17/04/15	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/15	7 200 000		750 958	7 950 958
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air		28/05/15	6 500 000		460 844	6 960 844
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/15	2 009 858		230 678	2 240 536

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/15	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Only Stores Holland B.V.	294	11/06/15	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243	11/06/15	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	De Tuinen B.V.	124	11/06/15	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/15	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	Hungry Hippo	299	11/06/15	357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL Be-Poles Carrefour Proximité France Ascovae CNAC Georges Pompidou Revevol France SARL BTUA Association Videomuseum Libre Libre	178 909 160 2 162 993 147 339 40 55	22/06/15	35 266 937	479 196	2 959 941	38 706 073
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A Nederland Libre Particulier (logement) Particulier (logement)	1 350 62 215 145	09/07/15	4 550 000		397 631	4 947 631
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	SA Spie Scgpm SA Finrec SA Spie Scgpm Libre	507 496 4 524 96	21/07/15	17 320 000		1 471 921	18 791 921
WAALWIJK	5141 PB	Van Anelstraat 17	Burger King Nederland B.V	350	09/07/15	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	SARL Thèmes	37	24/07/15	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/15	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V	38	24/07/15	710 000		49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4 415	18/08/15	13 800 000		870 746	14 670 746
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou But International	3 125 5 968	07/09/15	12 808 000		475 028	13 283 028
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15 366	01/10/15	41 250 000		2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	But International But International	5 715 6 111	19/10/15	15 574 500		1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Libre	580	21/10/15	1 660 000		174 651	1 834 651
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthermerstraat 3-5	Libre	105	21/10/15	770 000		81 013	851 013
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67 Traay 63-65	Mme Van Breukelen Takko Nederland B.V.	30 390	21/10/15	870 000		91 534	961 534
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/15	820 000		86 273	906 273
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shooby Leasing Partners B.V.	220	21/10/15	380 000		39 980	419 980
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shooby Leasing Partners B.V.	438	21/10/15	2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJKERHOUT	52211 GD	Dorpstraat 40	Shooby Leasing Partners B.V.	205	21/10/15	550 000		57 866	607 866
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthermerstraat 57	R & I	171	21/10/15	721 220		75 880	797 100
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V	253	14/10/15	738 497		51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV	510	14/10/15	1 676 332		108 611	1 784 943
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	Particulier (logement)		14/10/15	61 965		1 651	63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/15	1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V. Libre	243 192	14/10/15	2 765 746		193 868	2 959 614
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V	256	14/10/15	958 769		66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V DE HEER L. VAN WIJK	88	14/10/15	581 713		36 558	618 271

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			DE HEER D.F. THIJIS						
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND B.V. Libre	448 421	14/10/15	4 001 267		279 840	4 281 107
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	VM RETAIL B.V. PROMISS B.V.	439 738	14/10/15	2 668 679		187 633	2 856 312
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/15	952 129		66 481	1 018 610
VENLO	5911 JC	VELDSTRAAT 39-41	Libre	595	14/10/15	2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	MICC ! E VENRAY B.V.	375	14/10/15	1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	Hunkemöller International B.V. Libre (logement) MEVROUW M.M.H. GEELEN	183	14/10/15	999 863		62 507	1 062 370
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	242	14/10/15	936 210		65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	H&M HENNES&MAURITZ NETHERLANDS Boekenvoordeel B.V. BART'S RETAIL B.V. DIDI HUUR B.V. PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND Nelson Schoenen B.V. OPTICHAINS B.V. VODAFONE LIBERTEL B.V.	1 085 182 138 164 256 356 84 73	14/10/15	12 986 109		958 142	13 944 251
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	Office Dépôt France Astragale Astragale	1 525 1 767 1 723	24/11/15	9 700 000	79 368	662 971	10 442 339
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Brico Belgium Carrefour Belgium	2 561 2 297	03/12/15	5 380 000		556 845	5 936 845
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Battistrada Gorinchem B.V.	216	25/11/15	710 000		91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8 598	16/12/15	30 000 000		2 209 567	32 209 567
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But Pro Duo Sodipram Décor Heytens France 4 Murs Buffalo Grill	4 550 354 558 354 784 443	22/12/15	12 144 260		237 174	12 381 434
			Tapis Saint Maclou	1 412	21/12/16	1 779 119		37 800	1 816 919
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Libre VF Netherlands B.V. Unconventional Wardrobe B.V.	313 164 164	31/12/15	4 870 000		449 640	5 319 640
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Holding B.V.	137	31/12/15	350 000		43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	Libre Libre C&A Nederland	139 1 161 2 735	27/01/16	8 200 000		756 717	8 956 717
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	Roker	1 000	28/01/16	2 600 000		170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	La Provence	225	28/01/16	380 000		25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	WE Netherlands B.V. Wave International B.V. N.V. Nuon Infra West	535 219 -	28/01/16	4 136 343		324 855	4 461 198
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78 Bernard van Kreelpoort 3 Bernard van Kreelpoort 5	WE Netherlands B.V. ANWB B.V. Solinox Fabriekswinkel Nijmegen B.V.	819 421 250	28/01/16	4 470 595		351 106	4 821 701
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	WE Netherlands B.V.	479	28/01/16	2 489 648		195 529	2 685 177

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Big Bazar B.V.	249					
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'Moda Schoenen B.V.	818	28/01/16	2 862 115		224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE Netherlands B.V.	580	28/01/16	4 900 881		373 358	5 274 239
			Particulier (logement)	140					
			Particulier (logement)	135					
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/16	2 430 837		190 910	2 621 747
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	WE Netherlands B.V.	324	10/02/16	1 852 532		139 449	1 991 981
		Zwanenveld 9072	Strik Patisserie B.V.	37					
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE Netherlands B.V.	651	10/02/16	3 244 383		244 222	3 488 605
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	Fidelia Assistance	5 100	01/03/16	26 987 500		2 678 027	29 665 527
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	WE Netherlands B.V.	454	15/03/16	1 814 092		140 458	1 954 550
		Rivieradreef 35	BCC (Electro Speciaalzakken) B.V.	147					
		Nice Passage 1 Nice Passage 1A	Schalk GSM Schoonenberg Hoorcomfort B.V.	48 123					
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE Netherlands B.V.	345	15/03/16	4 704 845		351 967	5 056 812
			JD Sports fashion PLC	698					
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	L'Abeille Mode B.V.	348	15/03/16	831 167		62 179	893 346
		Langstraat 9A	Particulier (logement)	140					
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	Cegos	1 690	11/04/16	9 860 000		800 713	10 660 713
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	Darty Grand Est	1 947	15/04/16	3 023 000		214 500	3 237 500
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	Vitalys Plein Air		27/04/16	5 900 000		391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	Mme Ebrahimzada	77	12/05/16	285 000		26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	Rituals Cosmetics Netherlands B.V. Particulier (logement)	93	12/05/16	478 000		37 119	515 119
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	MICC ! E Roermond B.V.	471	12/05/16	1 259 000		97 737	1 356 737
			Particulier (logement)						
			Libre (logement) Particulier (logement)						
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	Spel en Meer	211	12/05/16	2 068 000		195 860	2 263 860
			Brilmij Groep B.V.	85					
			Bon Appetit Kindt v.o.f.	43					
			Harput Slagerij v.o.f.	73					
			Harput Slagerij v.o.f.	154					
			Harput Slagerij v.o.f.	106					
DRIEBERGEN RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	Hema B.V.	721	12/05/16	1 813 000		143 055	1 956 055
			Particulier (logement)						
			Particulier (logement) Particulier (logement)						
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestaat 127	TUI Nederland N.V. Particulier (logement)	81	12/05/16	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB B.V.	612	12/05/16	1 954 000		185 045	2 139 045
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	TUI Nederland N.V.	99	12/05/16	412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	356	12/05/16	647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	143	12/05/16	716 000		67 445	783 445
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	Centrakor Stores	2 542	28/06/16	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49	WE Netherlands B.V.	742	01/07/16	8 860 004		635 611	9 495 615
		H.J. Van Heekplein 52	Bonita GmbH	90					
		H.J. Van Heekplein 52	JD Sports fashion PLC	345					
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brilmij Groep B.V.	175	19/09/16	405 000		35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	D-Reizen B.V.	59	19/09/16	640 000		46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Coltex B.V.	209	19/09/16	1 410 000		122 676	1 532 676

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/16	997 054		80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	Watson B.V.	192	19/09/16	772 946		67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	FNG Group Nederland B.V.	265	19/09/16	1 400 000		121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	228	19/09/16	670 000		58 293	728 293
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	Libre	136	19/09/16	231 117		51 543	282 660
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	Particulier (logement)		19/09/16	142 502			142 502
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 3	Proud Men Fashion V.O.F.	177	19/09/16	296 381			296 381
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	J.Dijkstra Dijkstra	72	19/09/16	570 000		49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/16	775 000		67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/16	1 890 000		164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	B32 Nederland B.V.	720	19/09/16	1 520 000		132 246	1 652 246
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Urban Food Alternative Vision of Business	1 450 - 194 220	27/09/16	10 900 000		861 800	11 761 800
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	La Boulangerie de l'Hippodrome Libre Libre AB Distribution NHP Marssa Action France Libre Libre Mamy's Pharma2N Libre M.S.G Coiffure Zeeman TextielSupers	186 4 908 2 236 148 200 151 1 416 3 506 1 537 402 458 312 110 312	14/10/16	31 539 948	423 046	836 889	32 799 884
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	Astec Distribution Greenpress Thiriet Magasins Etablissements Nicolas Wendy.C M2D Artos	434 73 258 63 74 144	16/11/16	3 960 000		224 961	4 184 961
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	Totaal Bed B.V. Keukenconcurrent Nederland B.V. De Mandemakersgroep Holding B.V. (DMG)	1 304 1 238 2 451	01/12/16	7 150 000		588 505	7 738 505
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	Hunkemöller International B.V.	172	23/12/16	520 000		43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	Score Retail Nederland B.V.	263	23/12/16	390 000		32 431	422 431
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	Foot Locker Netherlands B.V.	125	23/12/16	470 000		39 084	509 084
	4461 AC	Witte Paardstraat 1	Particulier (logement)						
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Digipas B.V.	225	23/12/16	650 000		50 052	700 052
	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Wendy's						
	4461 JV	Oostwal 57	Libre						
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	D-Reizen Vakantie Voordeel Winkels B.V.	194	23/12/16	405 000		28 799	433 799
	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	Libre						

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LEEUAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	MNFLD B.V.	580	23/12/16	1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	Steps Onroerend Goed B.V.	335	23/12/16	1 540 000		116 701	1 656 701
		Lomstraat 23A Lomstraat 25	Particulier (logement) Particulier (logement)	35 57					
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	Wam Denim Winkel B.V.	142	23/12/16	500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	Didi Huur B.V.	321	23/12/16	1 538 000		139 860	1 677 860
VENLO	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	Particulier (logement)		23/12/16	142 000		2 840	144 840
UTRECHT	3532 AE	Steenovenweg 2, 2A et 2B	Excelsior B.V.	3 422	23/12/16	3 655 000		304 739	3 959 739
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1 490	23/12/16	27 174 000		1 977 012	29 151 012
		Leeuwenstein 19	Goedhart Bouwmarkt B.V.	5 858					
		Leeuwenstein 23	Dutch Dream Slaapcomfort B.V.	981					
		Leeuwenstein 27	Bruynzeel Keukens B.V.	603					
		Leeuwenstein 3a	Goedhart Bouwmarkt B.V.	771					
		Leeuwenstein 3b	Jysk B.V.	1 395					
		Leeuwenstein 3	Libre	677					
		Leeuwenstein 31	De MandemakersGroep B.V.	1 014					
		Leeuwenstein 5	Carpet-Land B.V.	1 103					
		Leeuwenstein 7	Leen Bakker B.V.	1 775					
	Leeuwenstein 15	Sofa's Plaza B.V.	778						
	2627 AN	Schieweg 1	Grando Keukens Delft V.O.F.	774					
		Schieweg 2	Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft	224					
		Schieweg 4	Libre	475					
		Schieweg 2	Libre	699					
	2627 AM	Schieweg 2	Libre	295					
		Leeuwenstein 12-14-16	Kwantum Nederland B.V.	2 292					
		Leeuwenstein 18	Avontura Delft B.V.	3 176					
		Leeuwenstein 26-28	Beter Bed B.V.	1 142					
		Leeuwenstein 30	M. Roobol Woontextiel B.V.	1 141					
Leeuwenstein 8		Basic Fit Nederland B.V.	1 516						
Leeuwenstein 7		T-Mobile Netherlands B.V.	-						
Leeuwenstein 7		PTT-Telecom B.V.	-						
2627 AA		Engelsestraat level 1	Kwantum Nederland B.V.	-					
2627 AN		Schieweg level 1	Goedhart Bouwmarkt B.V.	-					
	Schieweg level 1	Beter Bed B.V.	-						
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	Terres Lointaines	366	23/12/16	39 000 000		3 102 250	42 102 250
			Conix Services	1 252					
			Withings	3 915					
			Terres Lointaines	527					
			Ruag Defence France	284					
			Manegere	132					
			Ixin	94					
			Eurosae	617					
			Philippe Lavaud notaire	94					
			Vorwerk France	190					
			Caste ING	234					
			Advyteam Consulting Group	327					
			L'informatique Communicante	227					
			Sercomm France	82					
			Réseau Immobilier de France (RIF)	98					
			Libre						

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3 857	27/12/16	5 000 000		376 275	5 376 275
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sépard	Anais Distri	542	09/02/17	1 532 000		33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 857	17/02/17	3 800 000		320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	5 137	17/02/17	4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 511	17/02/17	1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 455	17/02/17	1 205 000		101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 367	17/02/17	1 972 500		166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 946	17/02/17	2 107 500		177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7 361	17/02/17	4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 305	17/02/17	1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 675	17/02/17	1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 132	17/02/17	2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	Serare	345	06/04/17	880 582		79 077	959 659
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	Serare	373	06/04/17	1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	Serare	360	06/04/17	1 103 489		98 463	1 201 952
ROANNE	42300	60 rue de Matel	Serare	378	06/04/17	1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	Serare	345	06/04/17	1 337 441		117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	Serare	349	06/04/17	860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	262	14/04/17	1 150 000		112 745	1 262 745
		Westersteeg 7	Particulier (logement)	75					
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	Blokker B.V.	567	14/04/17	786 000		69 618	855 618
		Nieuwestad 32 A1	Libre (logement)	97					
		Nieuwestad 32 A2	Particulier (logement)	102					
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	VM Retail B.V.	534	14/04/17	1 204 000		127 906	1 331 906
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/17	560 000		59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air		22/05/17	3 450 000		246 500	3 696 500
VARENNES- SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	Serare	360	24/05/17	896 156		80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	Serare	378	24/05/17	1 523 184		147 261	1 670 445
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	Serare	371	24/05/17	984 003		90 820	1 074 823
LONGEVILLE- SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air		12/06/17	6 896 400		438 273	7 334 673
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/17	1 120 000		109 603	1 229 603
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V.	142	14/06/17	2 004 500		149 680	2 154 180
			Particulier (logement)	80	14/06/17				
			Particulier (logement)	79	14/06/17				
			Particulier (logement)	67	14/06/17				
			Marbral		14/06/17				
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	Volksbank N.V.	102	14/06/17	760 000		65 134	825 134
			Vodafone Libertel B.V.	116					
			Particulier (logement)	112					
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	Op=Op Winkels B. V.	468	14/06/17	1 247 000		122 031	1 369 031
		Breestraat 94	Libre	307					
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B. V.	282	14/06/17	465 000		45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V.	223	14/06/17	1 116 000		95 412	1 211 412

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Particulier (logement)	155					
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/17	1 266 000		123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivierdreef 21	V.O.F. Kolkman	230	14/06/17	1 325 000		129 664	1 454 664
	2037 AD	Rivierdreef 23	KIN Netherlands B.V.	229					
	2037 AH	Rivierdreef 42	Bakkerij Vink Haarlem B. V.	99					
	2037 AE	Rivierdreef 47	Boekenvoordeel B.V.	150					
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Bestseller Wholesale Benelux B. V.	183	14/06/17	733 000		71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Brilmij Groep B.V.	211	14/06/17	805 000		78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V.	331	14/06/17	1 411 500		118 674	1 530 174
			Particulier (logement)	126					
			Libre	126					
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Only Stores Holland B.V.	163	14/06/17	810 000		75 267	885 267
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	Serare	392	05/07/17	925 766		78 092	1 003 858
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V.	359	04/09/17	28 903 000		2 061 423	30 964 423
			Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.	4 428					
			Decathlon Netherlands B.V.	4 116					
			ToyChamp B.V.	1 555					
			Fit For Free 45 B.V.	1 720					
			Inter Apeldoorn B.V.	3 091					
			Alleblas Sanitair en Keukens	1 624					
			Libre	1 128					
			Jysk B.V.	1 484					
			Prénatal Moeder en Kind B.V.	1 888					
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V.	560	04/09/17	4 320 000		308 112	4 628 112
			Jysk B.V.	1 153					
			De Mandemakers Groep B.V.	1 154					
			Jysk B.V.	560					
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V.	2 948	04/09/17	6 760 000		462 168	7 222 168
			Carpet-Land B.V.	1 204					
			Kwantum Nederland B.V.	2 006					
			Centra Meubel B.V.	884					
AMSTERDAM	1105 AH	Stekkenbergweg 1	Praxis Vastgoed B.V.	16 225	04/09/17	22 750 000		1 622 579	24 372 579
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11 547	04/09/17	15 740 000		1 122 611	16 862 611
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9 193	04/09/17	8 220 000		586 268	8 806 268
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WoonStore Rotterdam B.V.	9 330	04/09/17	9 470 000		675 421	10 145 421
			Baby-Dump B.V.	1 963					
			Seats and Sofas B.V.	2 250					
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Holding B.V.	208	04/09/17	675 941		58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Shoetime Retail B.V.	280	04/09/17	1 036 005		89 249	1 125 254
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Didi Huur B.V.	252	04/09/17	796 276		68 596	864 872
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	Jeans Centre B.V.	239	04/09/17	1 096 172		94 431	1 190 603
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	Tiger Stores Nederland B.V.	283	04/09/17	1 080 664		87 059	1 167 723
		Kleiweg 21	Particulier (logement)						
		Kleiweg 21	Libre						
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/17	1 083 011		93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Bestseller Stores Netherlands B.V.	297	04/09/17	1 362 224		117 351	1 479 575
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Brilmij Groep B.V.	199	04/09/17	784 995		68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/17	464 883		38 261	503 143
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	Only Stores Holland B.V.	268	04/09/17	1 341 681		110 581	1 452 261

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		Grote Noord 77-A	Libre						
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/17	1 447 087		117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4 Lange Delft 2 Lange Delft 6	Didi Huur B.V. Libre Particulier (logement)	246	04/09/17	1 439 011		115 926	1 554 936
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/17	827 300		71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	New Fashions B.V.	226	04/09/17	1 208 046		104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/17	1 628 450		140 287	1 768 737
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Wam Denim Winkel B.V.	220	04/09/17	822 599		70 862	893 461
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/17	2 124 656		183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/17	640 217		55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27 Steenweg 27-A	Parfumerie Douglas B.V. Libre	76 75	04/09/17	873 628		68 405	942 033
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16 Langestraat 13	MSNL B.V. Particulier (logement)	310	04/09/17	678 502		53 984	732 487
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/17	2 438 654		149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	Hôtel 64	1 159	05/12/17	3 600 000		385 004	3 985 004
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	Serse	2 958	14/12/17	2 250 000	1 905 000	257 024	4 412 024
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	ABN - AMRO Bank N.V. ME&P Retail Operation B.V. Particulier (logement) Particulier (logement)	11 480 100 100	20/03/18	1 705 000		163 781	1 868 781
DORDRECHT	3311 NE	Sarisingang 4	Vila Stores B.V.	667	20/03/18	1 350 000		143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	Libre	204	20/03/18	600 000		63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36 Kerkstraat 38 Kerkstraat 40	Particulier (logement) Libre (logement) Particulier (logement)	100 100 108	20/03/18	565 000		37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	205	20/03/18	600 000		63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156	KPN B.V.	326	20/03/18	2 120 000		215 378	2 335 378
LEIDEN	2312 VM	Schagensteeg 1	Particulier (logement)	158	20/03/18				
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	Phonehouse Oosterhout B.V.	103	20/03/18	420 000		44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	De Tuinen B.V.	260	20/03/18	1 120 000		119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28 Arendstraat 30	Particulier (logement) Jeans Centre B.V.	188 274	20/03/18	1 020 000		103 629	1 123 629
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	Roller GmbH MC Donald'S Immobilien GmbH	9 382 579	21/06/18	15 100 000		1 150 456	16 250 456
SON EN BREUGHEL	5692 DA	Woonboulevard Ekkersrijt 4016-4024	Brugman Keukens B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Praxis Vastgoed B.V. Sanidirect Son B.V. Tulp Verkoop B.V.	1 385 546 3 714 1 051 914	25/07/18	11 040 000		1 007 458	12 047 458
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	Compagnie Européenne de la Chaussure	1 014	27/07/18	1 750 000		182 393	1 932 393
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	Roller GmbH & Co. KG	10 198	01/02/19	9 350 000		957 431	10 307 431
AMSTERDAM	1019CD	Th. K. van Lohuizenlaan 196 - 198	Smallsteps B.V. The Ambassadors Visual Effects B.V. & The Ambassadors Sound B.V.	838 1 562	08/07/19	6 720 000		538 171	7 258 171
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	Leroy Merlin France	13 601	15/02/16	34 870 198		1 027 523	35 897 721
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	Devred	13 124	18/09/19	5 300 000		583 000	5 883 000
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	Bouygues Construction	7 576	15/10/19	24 000 000		1 850 724	25 850 724

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	Relais Colis	6 009	11/10/19	6 150 000		599 950	6 749 950
			Libre	590					
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	Monoprix Exploitation	2 096	09/12/19	10 781 900		818 100	11 600 000
			Monoprix Exploitation	103					
			Melibody	53					
			Oxigen	74					
			Bio Crèche Concept	357					
			2M Romainville	129					
			Apap Auto Ecole	70					
			AMB	72					
			Cogedim Paris Metropole	109					
			Libre	67					
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	Caisse d'Epargne et de prévoyance IDF	149	09/12/19	3 530 500		269 500	3 800 000
			Extracloud	65					
			Picard Surgelés	306					
			Avenir Santé Services	390					
BRUXELLES	1210	33 rue de la Charité	Prometric B.V.	309	19/12/19	17 370 578		2 169 504	19 540 082
			Bruegel AISBL	1 248					
			Fonds Commun de Garantie Belge	1 973					
			GTZ GmbH	687					
			GTZ GmbH	398					
			Libre	38					
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	Indigo	-	17/12/19	997 300		22 700	1 020 000
TOTAL				1 210 479		2 393 563 491	34 871 877	158 472 150	2 586 907 518

► 2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
SCI AMPLITUDE (DÉTENUE À 100 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	1 rue Jacques Monod	Waters	5 567	23/12/2016	12 983 976	13 235 968
SCI SYREF 1 (DÉTENUE À 67 % PAR IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	Léon de Bruxelles	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	Léon de Bruxelles	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	Léon de Bruxelles	442	29/03/2018	1 758 858	1 891 309
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	Léon de Bruxelles	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	Léon de Bruxelles	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	Léon de Bruxelles	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	Léon de Bruxelles	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clemont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	Léon de Bruxelles	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1						19 950 000	21 384 939
SCI TRACTION (DÉTENUE À 80 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	Socotec	7 389	09/11/2018	16 225 078	16 225 078
SCI SYREF 3 (DÉTENUE À 60 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Libre	-	18/07/2019	20 254 862	20 882 268
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	COYOTE SYSTEM	-	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	PHENOMENE	857	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	KEONYS	1 136	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	MESSER	1 496	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	INFORMATION BUILDERS FRANCE	574	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	CPL AROMAS FRANCE	806	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	ONDULINE	815	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	COHERIS	1 713	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	MEDIAPERFORMANCES	1 152	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	ENSIATE	727	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	PIXYS	306	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	KEONYS	-	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	E-LEARNING	1577	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	EFICIENCE SANTE AU TRAVAIL	246	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	FVS	274	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	SPACE MANAGEMENT	1007	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	CANON MEDICAL SYSTEMS France	1648	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Libre	604	18/07/2019		
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	MEDIAPERFORMANCES	-	18/07/2019		
TOTAL SCI SYREF 3						80 598 862	86 339 560
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 59 % PAR IMMORENTE)							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Aceryg France	14 793	27/09/2019	117 881 381	127 113 373
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Elis Services	3 156	27/09/2019		
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Waycom France	2 127	27/09/2019		
TOTAL SCI SYREF 5						117 881 381	127 113 373

Note : Prix d'achat et Prix de revient pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix d'achat de l'actif immobilier hors-frais d'acquisition indisponible pour la SCI Amplitude et la SCI Traction.

(2) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.



Immeuble « Canopée » - Rue de la Redoute - Guyancourt (78)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'IMMORENTE, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2019.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, les 12 mars, 6 juin, 7 novembre 2019 et le 17 mars 2020 pour examiner l'activité et les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Le 1^{er} Conseil de Surveillance de l'année 2020, le 17 mars, s'est déroulé en vidéo conférence compte tenu des mesures de confinement. Le niveau des débats et la qualité des informations échangées n'ont pas souffert de ce mode de réunion. Les équipes de Sofidy ont été très présentes et à notre disposition pour répondre aux interrogations nombreuses posées par cet évènement inédit et si particulier.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication au cours de chacune de nos réunions. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 322 M€ en 2019, en hausse de 51 % par rapport à celle de 2018, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de près de 13 % et s'élève au 31/12/2019 à 3 317 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retraits ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2019, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler la participation des compagnies d'assurance au capital de notre SCPI afin d'assurer une bonne liquidité du marché de nos parts. Elle nous a également confirmé qu'une grande partie des dividendes trimestriels a bien été réinvestie par les assureurs sur les contrats en cours. Ces réinvestissements contribuent à assurer une bonne liquidité aux associés souhaitant céder leurs parts.

INVESTISSEMENTS

En 2019, notre SCPI a réussi à investir l'importante collecte à travers un programme d'acquisition de 350 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,9 %.

Ce programme se répartissant en investissements « directs » pour 246 M€ : en France (pour 85 %) avec des actifs de bureaux et de commerces principalement situés en région parisienne et au sein d'une métropole régionale dynamique qu'est Bordeaux, en Belgique (pour 8 %) avec un immeuble de bureaux entièrement loué et situé au cœur du quartier européen des affaires, en Allemagne (pour 4 %) avec une surface commerciale située à Kiel et exploitée par le groupe Roller (ameublement) et aux Pays-Bas (pour 3 %) avec un immeuble de bureaux entièrement loué et situé dans le quartier en plein développement des docks (Louhuizenvlaan) à Amsterdam.

Ces investissements représentent 23 nouveaux baux signés avec des locataires de qualité sur des durées fermes longues.

De plus, IMMORENTE a réalisé plusieurs investissements « indirects » pour 104 M€ au travers de prises de participations dans des fonds ou « club deals » institutionnels de diversification sur les secteurs de la logistique, de l'hôtellerie, du camping ou du résidentiel, gérés par des équipes spécialisées chez des gestionnaires comme Blackstone, BNPP REIM ou PRIMONIAL.

Avec ces nouveaux investissements, la part du patrimoine « indirects » permettant à notre SCPI de s'exposer à des thématiques diversifiées, s'élève à fin 2019, à 6,6 % de la totalité des actifs du portefeuille IMMORENTE.

Par ailleurs, notre Société de Gestion a rappelé que les revenus reçus des OPCI gérés par TIKEHAU ne faisaient pas l'objet de facturation de frais de gestion de la part de SOFIDY.

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de confirmer sa présence dans les bassins d'emplois actifs (avec 49 % de son patrimoine situées à Paris et en région Parisienne) ou dans les grandes métropoles et, encore une fois de mutualiser mieux encore les risques liés à la répartition géographique et typologique de son patrimoine.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage sélectif dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années.

Vingt quatre cessions portant principalement sur des surfaces vacantes de bureaux ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisées cette année. Ces arbitrages dégagent une plus-value comptable nette de fiscalité de 194 K€. Le Conseil de Surveillance invite la Société de Gestion à poursuivre sinon à amplifier cette stratégie qui demeure une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

Par ailleurs, SOFIDY a saisi l'opportunité cette année de céder la participation dans la SCI Cargo Property au groupe côté Argan, générant une plus-value de près 2,3 M€ avant fiscalité et honoraires. De plus, l'OPPCI Tikehau Real Estate 1, dont IMMORANTE détient 5 % est en cours de liquidation à la suite de la vente des actifs détenus (22 sites à usage principal de laveries industrielles). Cette opération devrait générer un TRI d'environ 14 %, dont une plus value de 2,3 M€ sur 2019 (le solde du prix de vente devant être versé en 2020).

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 94,8 % contre 94,0 % en 2018. Cette légère hausse, s'explique bien sûr par les relocations qui ont eu lieu au cours de l'exercice mais aussi par le programme d'arbitrage permettant de nettoyer le patrimoine des actifs vacants les plus difficilement relouables.

RÉSULTATS

Le résultat par part s'établit à 15,29 € en 2019, soit une hausse de 1,6 % par rapport à 2018 (15,04 €) principalement dûe à l'augmentation des revenus tirés des participations financières indirectes y compris la plus-value sur la vente de la participation dans la SCI CARGO Property ainsi que les revenus exceptionnels tirés de la participation dans l'OPPCI TRE 1 et liés à la vente du portefeuille sous jacent.

Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 15,12 € par part ayant pleine jouissance en 2019 tout en dotant le report à nouveau de 0,17 €, pour le porter à 2,05 € par part.

De plus, deux dividendes exceptionnels de 0,30 € et de 0,08 € par part ont été distribués respectivement en mars 2019 et en novembre 2019. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2019, le revenu global distribué procure une rentabilité de 4,64 %.

PERSPECTIVES 2020

La progression du taux d'occupation observée tout au long de l'exercice 2019, les bons niveaux de collecte et d'investissements identifiés sur le début de l'année 2020 permettront de poursuivre la diversification du patrimoine et la mutualisation du risque de notre SCPI encore cette année.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité d'IMMORANTE en particulier. Quand l'actualité tend à bousculer nos repères, il est important de revenir aux fondamentaux et de se rappeler que l'immobilier est l'investissement du temps long, et que notre SCPI, de part sa taille et sa diversification, est plutôt bien armée pour affronter les vagues occasionnées par cette situation inédite.

EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin notamment de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage pour les investissements indirects. Il vous est également proposé de préciser dans la politique d'investissement de votre SCPI la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Le conseil de surveillance est favorable à ces précisions, qui améliorent la transparence des informations contenues dans les statuts.

Le conseil donne donc un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

Je remercie les Membres du Conseil de Surveillance de leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

Patrick QUÉRÉ

Président du Conseil de Surveillance

1

2

3

4

5



Rue des Abbesses – Paris (18^{ème})

4

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2019)

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	102	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	104
-----	------------------------------------------------------------	-----	-----	-----------------------------------------------------------------------------	-----

4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 14 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 17 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 6 avril 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été avisés de la convention suivante :

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY

Un bail commercial dérogatoire temporel a été signé entre la SCPI IMMORENTE (bailleur) et SOFIDY (preneur) portant sur une surface de bureaux de 139 m² situé au rez-de-chaussée du 25 rue du Général Foy à Paris (8ème), à compter du 1er février 2019. Le loyer annuel HT/HC de € 82 973, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2019, la somme de € 75 828 hors taxes et hors charges locatives.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SOFIDY

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

- 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 2019, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 17 701 284 hors taxes.

- 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 2019, un montant de € 38 394 791 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des immeubles, une rémunération égale à 2,5 % hors taxes des prix de vente des immeubles cédés par la société.

Pour les cessions intervenues en 2019, la société a enregistré une commission à payer de € 254 676 hors taxes.

RÉMUNÉRATION DE SOFIDY SUR LES CESSIONS DE PARTS

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

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

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

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2014

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 1er juillet 2014 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 210 m² sis 303, square des Champs Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de € 26 250 hors taxes et hors charges et une participation d'IMMORENTE aux travaux de remise en état de € 27 000 toutes taxes comprises ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre € 100 et € 120 / m².

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2019, un loyer de € 27 070 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUVELÉ EN 2015

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 à Evry, 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. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de € 5 070 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2019, la somme de € 5 286 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUELÉ EN 2015

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 à Evry, 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. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de €22 360 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2019, la somme de €23 311 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC GSA IMMOBILIER, RENOUELÉ EN 2015

La société GSA IMMOBILIER, filiale à 51 % de SOFIDY, a signé un bail prenant effet le 1er avril 2006, portant sur 245 m² de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry, moyennant un loyer annuel de €27 000 hors taxes et hors charges, déterminé à dire d'expert. Ce bail a été modifié par un avenant prenant effet en date du 1er juillet 2007 et impliquant un surloyer annuel, en complément du loyer principal, de €3 157 hors taxes jusqu'au 31 mars 2015 permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er octobre 2015 moyennant un loyer annuel de €29 500 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a facturé à GSA IMMOBILIER la somme de €30 683 hors taxes et hors charges locatives en 2019.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2015

Un bail commercial 3/6/9 a été signé entre la SCPI IMMORENTE (bailleur) et SOFIDY (preneur) portant sur une surface de bureaux de 67 m² située au 2ème étage du 25 rue du Général Foy à Paris (8ème), à compter du 2 avril 2015. Le loyer annuel HT/HC de €31 825, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant. Ce bail a fait l'objet d'un congé anticipé en date du 8 février 2019.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2019, la somme de €3 535 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2017

Un bail commercial 3/6/9 prenant effet le 1er octobre 2017 portant sur la location d'un plateau d'une surface de 324m² sis 322 square des Champs Elysées, 91026 Evry CEDEX, appartement à votre société a été signé. Le loyer annuel HT/HC de €41 280, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2019, la somme de €42 279 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 6 avril 2020

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

1

2

3

4

5



Boulevard Poissonnière - Paris (9^{ème})

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 108

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE 110

2
3
4
5
5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2019 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, c'est-à-dire (en euros):

Résultat de l'exercice 2019	139 434 090,77
Report à nouveau des exercices antérieurs	20 225 087,10

Total Bénéfice distribuable 159 659 177,87

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 137 840 553,87 € et le solde au report à nouveau soit 21 818 624,00 €.

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2019, à savoir :

- valeur comptable : 2 454 242 369 €, soit 249,34 € par part ;
- valeur de réalisation : 2 784 075 139 €, soit 282,85 € par part ;
- valeur de reconstitution : 3 322 957 582 €, soit 337,60 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 3 419 829,56 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles". Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en février 2019 et novembre 2019 sous forme de deux versements respectifs de 0,30 € et 0,08 € par part ayant jouissance à la date desdites distribution.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 800 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 35 000 € pour l'année 2020, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée : Monsieur Laurent Gravey, la SCI Artémis représentée par Monsieur André Péron, Monsieur Yves Pernot et SOGECAP ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre Pommier.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les quatre candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Guillaume DELBECQ
- Monsieur Claude DUTOIT
- Monsieur Nicolas KAMDEM TEUGAMBO
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE
- Monsieur Laurent LESDOS
- Madame Maryse LUCHE-VIAROUGE
- Monsieur Matthieu POULAIN
- la Société Civile DU TILLEUL
- la Société Civile Immobilière MENHIR AEDIFICUM
- la Société Civile Immobilière TOUITOUI
- la Société A Responsabilité Limitée TV PATRIMOINE

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Laurent GRAVEY
- La Société Civile Immobilière ARTEMIS représentée par Monsieur André Péron
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
- Monsieur Yves PERNOT

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

2
3
4
5
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'objet social afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par la SCPI, dont la possibilité de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de la SCPI aux risques de taux et de change, et de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

**ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 2 OBJET SOCIAL
ARTICLE DEUX - OBJET**

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 2 OBJET SOCIAL
ARTICLE DEUX - OBJET**

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts comme suit afin de clarifier les modalités de retrait des associés :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7**ARTICLE SEPT – VARIABILITÉ – AUGMENTATION – RÉDUCTION DE CAPITAL RETRAIT DES ASSOCIÉS****a. Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés (sous réserve que les offres de cession ou de retraits de parts aient été satisfaites).
- Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.
- Il est susceptible de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports d'un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions de l'article 7c.

b. Augmentation du capital effectif

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

c. Réduction du capital

Le capital est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés. Toutefois, le montant du capital effectif ne pourra, par suite des retraits, devenir inférieur au plus fort des trois seuils suivants :

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 7**ARTICLE SEPT – VARIABILITÉ- RETRAIT DES ASSOCIÉS****1. Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux.
- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

Dans la mesure où aucun fonds de remboursement n'a été constitué ni doté, le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

2. Retrait des associés**a. Modalités de retrait**

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait.

- 10 % du montant du capital statuaire.

- Le montant du capital minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

La société de Gestion pourra, si elle juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les dotations à ce fonds sont décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

d. Retrait des associés

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. L'exercice de ce droit s'exerce dans les limites fixées à l'article 7c, ci-dessus, des présents statuts.

La valeur de remboursement des parts sera fixée en fonction des trois situations suivantes :

- Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10 % H.T.). Toutefois, lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % H.T. au maximum.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente jours.

- Après un délai de trois mois, les demandes de souscription n'ayant pas compensé les demandes de retrait, mais la SCPI disposant de liquidités suffisantes issues du fonds de remboursement pour satisfaire ces demandes de retrait, l'associé se voit proposer le retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision

- Le fonds de remboursement est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait et il n'existe pas de demande de souscription. Dans ce cas, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale, la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1^{er}) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *prorata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

b. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

3. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

Dans ces trois cas, les demandes de retrait sont prises en compte par ordre chronologique de leur notification à la Société de Gestion.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 8 des statuts afin :

- de préciser les modalités d'augmentation du capital de la Société ;
- de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet d'un agrément de la Société dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription.

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 - MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

ARTICLE HUIT – MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

1. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de quatre parts.

2. La Société de Gestion dans les conditions décrites à l'article sept, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance préalable des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

ARTICLE HUIT – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

1. Pouvoirs de la Société de Gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF et faites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du COMOFI à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors des augmentations de capital, les associés de la Société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

2. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la Société de Gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

- à préserver l'égalité des associés.

5. Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La société de gestion n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 12 des statuts afin de compléter la nature des distributions possibles, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 12 - DROITS DES PARTS**ARTICLE DOUZE – DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

L'acompte trimestriel sur le dividende est versé à la personne figurant sur le registre des associés à la date de mise en paiement.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier

Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 12 - DROITS DES PARTS**ARTICLE DOUZE – DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

L'acompte trimestriel sur le dividende est versé à la personne figurant sur le registre des associés à la date de mise en paiement.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de préciser les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L 214-93 du COMOFI, et de modifier la rédaction de l'article 13 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE TREIZE – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

1. La cession de parts s'opère dans les formes légales en vigueur.
2. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société.

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Une cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur le registre.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE TREIZE – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

1. La cession de parts s'opère dans les formes légales en vigueur.
2. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société.

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Une cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur le registre.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux (2) mois qui suivent la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Il est tenu au siège de la Société, et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cessions de parts, ainsi que les demandes d'acquisitions portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre, est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Il est tenu au siège de la Société, et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cessions de parts, ainsi que les demandes d'acquisitions portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre, est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

3. Cession entre vifs réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L.214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

4 Transmission par décès :

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition, d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé, est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

4. Transmission par décès :

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition, d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé, est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects,
- de prévoir une rémunération au titre des cessions de parts dans le cas de la mise en place d'un marché secondaire prévu par l'article L214-93 II du code monétaire et financier,
- de clarifier les missions de la Société de Gestion et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion,
- et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 17 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 17 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ARTICLE DIX-SEPT – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

1. Au titre de la gestion de la Société :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Information des associés, sauf frais d'expédition.
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents.
- Tenue de la comptabilité.
- Gestion de la trésorerie.
- Distribution des revenus.
- Récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres.
- Récupération des charges locatives et autres, auprès des locataires.
- Visites d'entretien du patrimoine immobilier.
- Et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens et Gérants d'immeubles.

ARTICLE DIX-SEPT – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

1. Au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul ;

Etant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- Information des Associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- Tenue de la comptabilité,
- Gestion de la trésorerie,
- Distribution des revenus,

2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses. Cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxes au maximum lorsque la Société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013) par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété,
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- Et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens.

2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

10 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

3. Au titre de la cession des parts sociales :

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;

La Société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition.
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rattachant.
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'étude s'y rapportant.
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes.
- Les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération, et frais, du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents.
- Les frais de contentieux et de procédure.
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine.
- Les frais d'entretien des immeubles.
- Les impôts et taxes diverses.

- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;

- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Etant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

5. La Société gardera en particulier en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- Les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- La rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),

- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics et Gérants d'immeubles.
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article seize ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- Les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les impôts et taxes divers,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 16 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

6. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

7. Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

8. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de clarifier les pouvoirs de l'assemblée générale ordinaire concernant la constitution et la dotation d'un fonds de remboursement et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 23 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ARTICLE VINGT-TROIS- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés et les votes par correspondance. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts.
- à la dotation du fonds de remboursement.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ARTICLE VINGT-TROIS- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés et les votes par correspondance. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts.
- à la dotation du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds aura été constitué.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de clarifier la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant les possibilités d'investissement ouvertes à la SCPI à l'étranger, et d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement mentionnée dans la Note d'information comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'univers d'investissement de la SCPI IMMORENTE se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Couvrant de manière diversifiée les principales typologies d'immobilier locatif à travers des murs de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, de santé et résidentiel
- Situés principalement dans les grandes métropoles françaises et de l'Espace Economique Européen, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et de l'Espace Economique Européen
- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI, et de tout autre type de fonds français ou européen éligible,
- La SCPI IMMORENTE a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

NOUVELLE RÉDACTION - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'univers d'investissement de la SCPI IMMORENTE se compose d'actifs immobiliers :

- construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- couvrant de manière diversifiée les principales typologies d'immobilier locatif à travers des murs de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, de santé et résidentiel ;
- situés principalement dans les grandes métropoles françaises, de l'Espace Economique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone ;
- l'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI, et de tout autre type de fonds français ou européen éligible ;
- la SCPI IMMORENTE a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de préciser l'heure limite de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et d'insérer un nouveau paragraphe à l'article 22 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 22**ASSEMBLEES GENERALES****ARTICLE VINGT-DEUX – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance.
- Par le ou les Commissaires aux Comptes.
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social.
- Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article douze, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 22**ASSEMBLEES GENERALES****ARTICLE VINGT-DEUX – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance.
- Par le ou les Commissaires aux Comptes.
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social.
- Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article douze, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12h00.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur prévue à l'article R.214-138 du COMOFI.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur prévue à l'article R.214-138 du COMOFI.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, de mentionner la référence au Plan comptable des SCPI et de modifier l'article 28 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLES 28**INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX****ARTICLE VINGT-HUIT – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément à la réglementation sur les SCPI [arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99-06 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable (CRC)].

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités réglementaires. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'appréciation de l'Assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLES 28**INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX****ARTICLE VINGT-HUIT – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique des sociétés civiles de placement immobilier.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts, et de modifier l'article 14 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 14 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ARTICLE QUATORZE – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société SOFIDY SA, ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société Anonyme au capital de 550.128 euros immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS Évry- Code APE 6832A - Siège social à Évry Cedex (91026) 303, Square des Champs-Élysées).

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 14 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ARTICLE QUATORZE – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société « SOFIDY », ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS Évry- Code APE 6832A - Siège social 303, Square des Champs-Élysées à Évry-Courcouronnes (91026) Évry Cedex.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de fixer statutairement à 80 ans la limite d'âge des candidats au Conseil de surveillance pour les assemblées générales, et d'adopter la nouvelle rédaction d'un paragraphe de l'article 19 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 19 CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE DIX-NEUF – CONSEIL DE SURVEILLANCE

• 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 19 CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE DIX-NEUF – CONSEIL DE SURVEILLANCE

• 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

.../...

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

 **IMMORENTE****SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01