



La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

AVERTISSEMENT

Des erreurs matérielles ont été identifiées sur les montants du bénéfice distribuable et du dividende ordinaire figurant à la page 110 dans le présent Rapport Annuel.

En lieu et place de la quatrième résolution reproduite à la page 110 du présent Rapport Annuel, il faut lire :

« L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2020	139 559 719,42
Report à nouveau des exercices antérieurs	21 916 224,00
TOTAL BENEFICE DISTRIBUTABLE	161 475 943,42

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 148 159 478,08 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 13 316 465,34 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 14,88 € au titre de l'exercice 2020.

En cas d'approbation de la dix-neuvième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale, le report à nouveau sera porté à 14 387 431,73 € au titre du mécanisme de maintien du report à nouveau par part. ».

Par ailleurs, dans le texte de la sixième résolution, il faut lire :

« valeur de reconstitution : 3 459 869 139 €, soit 335,13 € par part. »

Au lieu de :

« valeur de reconstitution : 3 459 869 1393 €, soit 335,13 € par part. »



EDITORIAL

“ *IMMORENTE confirme sa forte résilience et poursuit la diversification de son patrimoine* ”

Chers associés,

Malgré le contexte dégradé lié à la crise sanitaire de la COVID-19, IMMORENTE a démontré en 2020 sa forte capacité de résilience grâce à des fondamentaux solides en termes de diversification d'actifs, de locataires et d'emplacements, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective déclinée depuis 30 ans et qui privilégie Paris, la région parisienne et les grandes métropoles dynamiques de France et d'Europe.

Grâce au modèle de gestion immobilière entièrement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont au contact quotidien des locataires. Cette organisation agile a permis d'atteindre un taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 de près de 95 % à la date de rédaction du rapport et de maintenir un taux d'occupation financier à 93,4% en moyenne sur l'année malgré la crise sanitaire. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles d'IMMORENTE.

Les valeurs d'expertise ressortent quasiment stables sur un an (-0,2 % à périmètre constant), révélatrices de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE dans un environnement chahuté.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent un niveau de distribution de dividendes de 14,88€ par part pour l'année 2020, en baisse limitée par rapport à l'exercice précédent (15,50 € par part) soit un taux de distribution de 4,42 % supérieur à la moyenne du marché des SCPI.

L'historique de création d'IMMORENTE depuis plus de 30 ans lui permet par ailleurs de bénéficier d'importantes plus values potentielles (320 M€), équivalent à plus de 2 années de réserves distributives.

Côté développements, votre SCPI a réalisé un programme d'investissement de 129 M€ en 2020 malgré un début d'année plus attentiste à l'arrivée de la pandémie dans une approche prudente et afin d'en évaluer les impacts. Ce programme d'investissement sélectif a été marqué par une poursuite de la diversification du patrimoine avec notamment 96 M€ investis dans des capitales dynamiques européennes dont deux immeubles situés dans le cœur de Londres.

Le niveau de trésorerie d'IMMORENTE et son endettement limité vont permettre à votre SCPI de poursuivre son développement en 2021 en captant de nouvelles opportunités tout en continuant à profiter de l'environnement de taux bas. À ce titre, IMMORENTE est engagée dans plusieurs nouvelles acquisitions notamment d'actifs immobiliers d'éducation au cœur de Paris et de Londres, et dans des prises de participation dans des fonds d'actifs logistiques ou de campings de bord de mer.

Fort de la qualité et de la granularité de son patrimoine, IMMORENTE possède des atouts solides pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle et pour profiter du rebond probable de la consommation qui devrait se relancer au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

►	EDITORIAL	3
►	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 2020	9
1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	15
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	17
1.4 GESTION LOCATIVE	24
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	27
1.6 DÉMARCHE ESG	28
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS	31
1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	35
1.9 FISCALITÉ	37
1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	39
1.11 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	41
1.12 PERSPECTIVES	41
1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	42

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020	43
2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE	44
2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	45
2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN	45
2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	46
2.5 ANNEXE	48
2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020	56

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	99
--	-----------

4.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020)	103
4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	104
4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	106

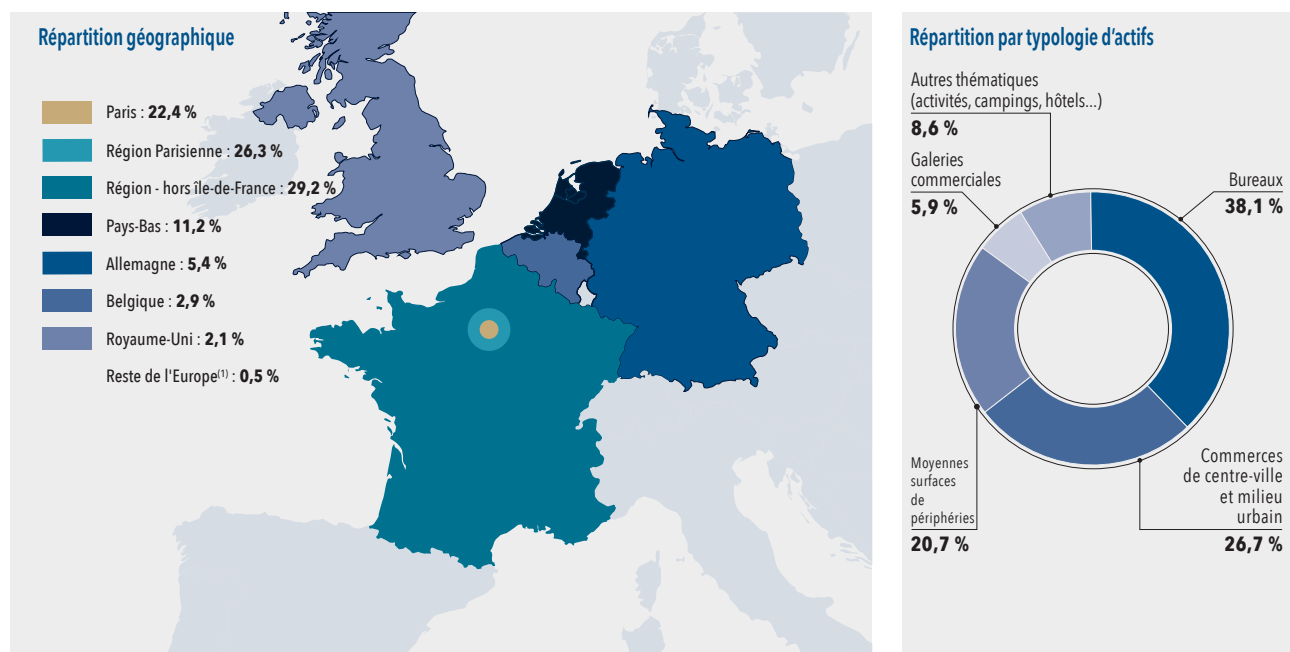
5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	109
5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	110
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	112
5.3 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	118

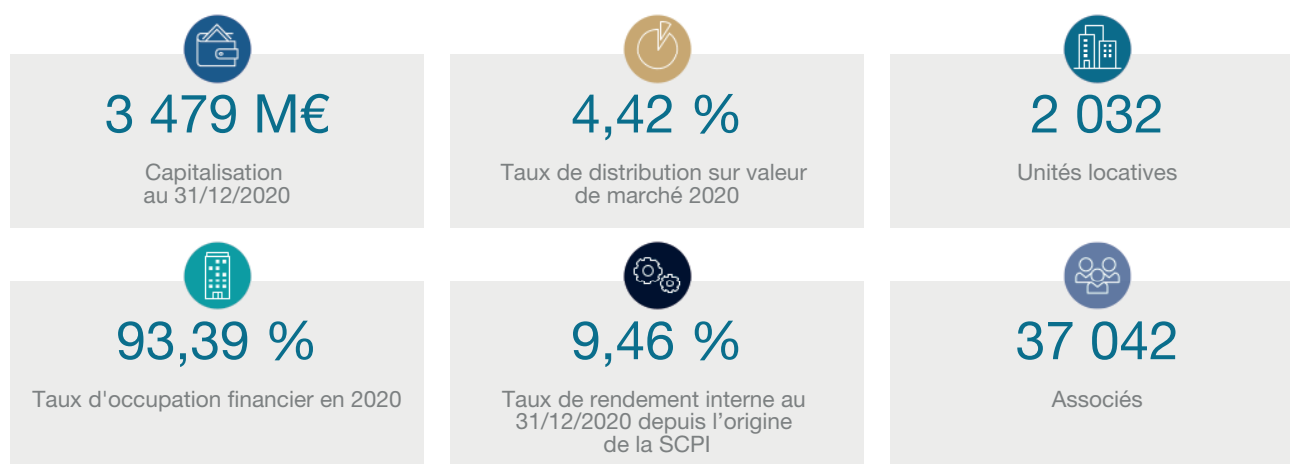
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020.
	Date de création : 1988
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	Monsieur Patrick QUÉRÉ, Président
	Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
	La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON
	Monsieur Olivier BLICQ
	Madame Martine CHASSERIEAU
	Monsieur Patrick CALMET
	Monsieur Laurent GRAVEY
	Madame Françoise LEROY
	La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Hubert MARTINIER
	La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
	Monsieur Yves PERNOT
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
	R.C.S. Évy B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

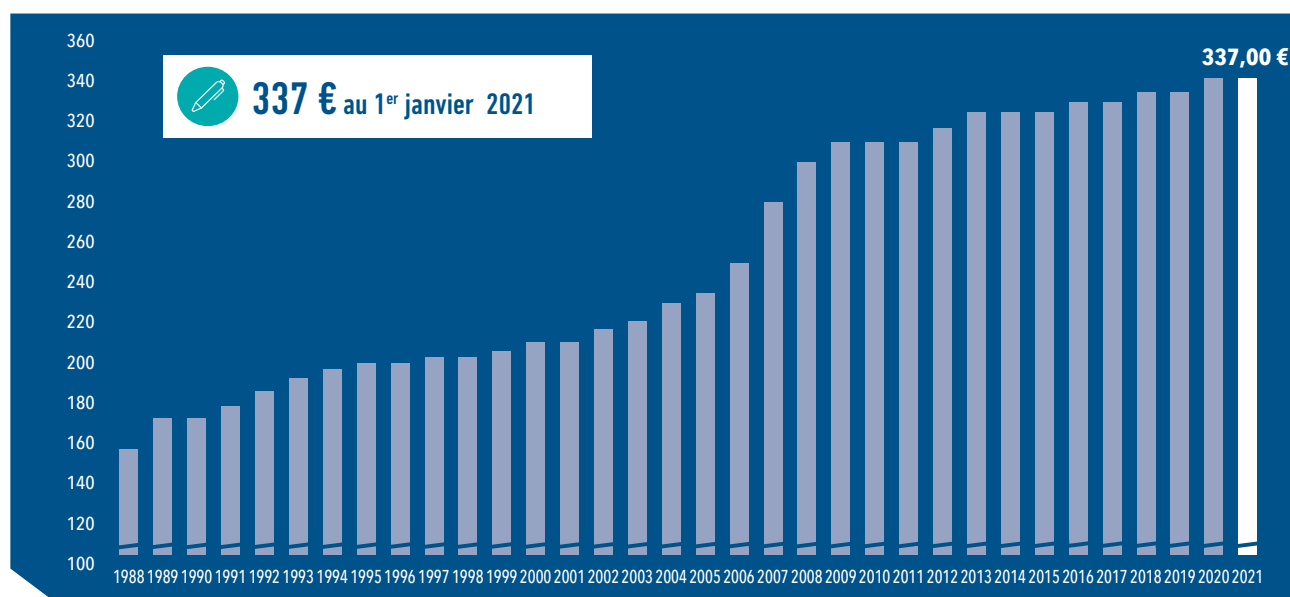
► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénale hors droits)



► Chiffres clés 2020



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



	31.12.19		31.12.20	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	287 048 627		257 867 351	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	169 335 754		174 794 156	
Charges	147 614 536		118 307 631	
Résultat	139 434 091	15,29	139 559 719	14,00
Bénéfices distribuable	159 659 178		161 475 943	
Dividende	141 260 384	15,50	148 159 478	14,88
<i>dont dividende ordinaire</i>	137 840 554	15,12	139 559 719	14,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>			8 599 759	0,88
<i>dont dividende exceptionnel ⁽¹⁾</i>	3 419 830	0,38		

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 496 118 216		1 569 228 088	
Total des capitaux propres	2 454 242 369		2 591 050 179	
Dettes bancaires globale ⁽³⁾	442 716 047		412 537 376	
Nombre de parts	9 842 883		10 323 869	
Nombre d'associés	35 260		37 042	
Capitalisation	3 317 051 571		3 479 143 853	
Prix de souscription		337,00		337,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		333,81		337,00
Valeur de retrait		303,30		303,30

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	3 173 443 765		3 263 713 597	
Valeur comptable	2 454 242 369	249,34	2 591 050 178	250,98
Valeur de réalisation	2 784 075 139	282,71	2 907 706 291	281,65
Valeur de reconstitution	3 322 957 582	337,60	3 459 869 139	335,13
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	1 257 044		1 258 754	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	94,78%		93,39%	

(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 transposition la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour un montant de 93 829 392 € en 2020.

(4) dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 2 729 715 900 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour 293 120 231 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 240 877 466 €.

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

(6) 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	2019	2020
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	4,64 %	4,42 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁷⁾	+ 1,15 %	-
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁸⁾	4,70 %	4,42 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+2,15 %	-

(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 31.12.19	Au 31.12.20
TRI sur 10 ans	5,39 %	5,32 %
TRI sur 15 ans	8,41 %	7,72 %
TRI sur 20 ans	8,80 %	8,86 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,50 %	9,46 %

(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)



Penguin Random House - Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.9 FISCALITÉ	37
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	15	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	39
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	17	1.11 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	41
1.4 GESTION LOCATIVE	24	1.12 PERSPECTIVES	41
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	27	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	42
1.6 DÉMARCHE ESG	28		
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS	31		
1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	35		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Environnement économique

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres – source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3% au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'Etat, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 Md€. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 % fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de création successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois

évoluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020.

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

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de la COVID-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 millions d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 millions d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française

et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en *retail parks* et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes, etc.). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements *prime*.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stable à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de 10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX (EN FRANCE)

Avec 18,6 milliards d'euros d'investissements en 2020, le marché des bureaux en France chute de 29 % par rapport au niveau record atteint en 2019 restant tout de même supérieur à la moyenne décennale. La baisse du nombre de grandes transactions supérieures à 200 millions habituellement concentrées sur les investissements franciliens, fait reculer de 26 % les montants investis à Paris et sa région.

Malgré ce contexte, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse pour les immeubles de bureaux *prime* (2,70 % pour Paris QCA). Paris intra-muros est resté un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 7,2 milliards d'euros investis, la capitale représente 39 % des volumes d'investissement en bureaux. Cependant, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont connu un attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs et de la sécurité apportée par des baux longs et voient leurs volumes d'investissement diminuer de 35 % par rapport à 2019.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions enregistrent une baisse de 29 % à 2,5 milliards d'euros alimentés par des investisseurs recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros (comme "Le Lugdunum" face à l'ancienne gare des Brotteaux et "Le New Age" dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon). La métropole lyonnaise est restée la plus dynamique avec près d'1,7 milliard d'euros investis en 2020.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une stabilisation en 2020 (Lyon 3,50 %, Lille 4,15 %, Bordeaux 4,65 %), à l'exception de Nantes et Aix-Marseille qui ont poursuivi une compression de respectivement 25 et 50 points de base.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens atteint 6,8 % à fin 2020, poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi le marché de Peri-Défense atteint 18 % alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau de vacance très limité (3,8 %), en dessous de sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse de cette vacance devrait impacter les valeurs locatives et en premier lieu les actifs ne répondant plus aux critères des utilisateurs. En revanche, les immeubles *prime* du QCA à Paris, pour le moment moins affectés par la crise sanitaire, voient leur loyer atteindre 900 €/m²/an.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel en France s'est montré résilient en 2020 principalement en raison d'un déficit important d'offres et d'une volonté de diversification et de recherche de sécurité de la part des investisseurs institutionnels. D'autre part, l'accélération du télétravail, le faible niveau des taux d'intérêts et l'allongement des durées d'emprunt renforcent la demande des ménages pour cette classe d'actifs.

En 2020, le nombre de transactions de logements anciens dépasse à nouveau le seuil du million de transactions malgré une légère baisse de 4 % par rapport à l'année précédente. Cette décélération présente toutefois de fortes disparités géographiques avec une baisse du nombre de transactions de 18 % sur le marché parisien.

L'indice des prix des logements anciens reste orienté à la hausse, malgré un ralentissement du rythme de progression au cours de l'exercice. Sur un an, les prix des logements anciens ont augmenté de +5,2 % (au 30 septembre 2020). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+6,0 %) qu'en province (+4,8 %). À Paris, la progression a été de +6,9 % sur un an, atteignant ainsi un prix moyen de 10 790 €/m² (source Notaires de France) mais cette tendance s'inverse doucement début 2021.

Les prix moyens à Paris oscillent entre 9 240 €/m² (19^{ème} arrondissement) et 15 140 €/m² (6^{ème} arrondissement). Dix-sept arrondissements sur vingt dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m² à Paris, contre treize en 2019. Parmi eux, deux arrondissements du cœur de la capitale (les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements) affichent un prix moyen supérieur à 14 000 €/m² (source Chambre des Notaires de Paris).

TOURISME (EN FRANCE)

La fréquentation touristique en France a été durement impactée en 2020 par les mesures de restrictions sanitaires avec une baisse de -58 % du nombre de nuitées par rapport à la saison 2019 (source INSEE) malgré un retour de la clientèle résidente en juillet et août. Tous les acteurs n'ont cependant pas été affectés de la même manière : l'hôtellerie haut de gamme, les établissements d'Île de France et des Alpes Maritimes souffrent particulièrement de la perte de la clientèle internationale, le recul est moins marqué pour les établissements du reste du littoral alors que la montagne et les espaces ruraux résistent mieux.

► 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

En 2020, les Pays-Bas ont connu une contraction du PIB de -3,8 % (source CBS), moins importante que la plupart des autres pays européens compte tenu de mesures de restrictions sanitaires moins strictes et d'une politique de soutien massif à l'économie.

Le taux de chômage reste très limité à 3,9 % en décembre 2020, après être passé de 2,9 % en mars à un plus haut de 4,6 % en août.

Affecté par le contexte sanitaire, le volume total d'investissement immobilier aux Pays-Bas a atteint 10,6 Md€ en 2020, en baisse de -20 % par rapport à 2019 (source CBRE) malgré une hausse des volumes d'investissements au quatrième trimestre pour des raisons fiscales (hausse des droits de mutations en 2021).

Le marché des bureaux a ainsi connu une baisse marquée des volumes d'investissements (-50 % à Amsterdam sur un an). Les volumes ont en revanche progressé de +5,6 % sur un an pour le commerce pour atteindre 2,1 Md€.

Le marché de la logistique (4,0 Md€, en hausse de 63 % sur un an) a été également largement plébiscité par les investisseurs.

Les taux de rendement sur le marché des bureaux restent à des niveaux historiquement faibles, autour de 3,0 % pour les meilleurs actifs et 4,2 % pour le marché de seconde-main avec cependant une différenciation accrue selon les zones et la qualité des biens.

Le marché des commerces a été en revanche marqué par une remontée des taux de rendement dans le *high-street retail*, revenus à 3,3 % après avoir touché un plus bas sous les 3,0 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB baisser de 5,0 % en 2020 (source Destatis), soit un recul inférieur à la moyenne des autres pays européens. L'Allemagne a notamment bénéficié d'une résistance de ses exportations tirées par la reprise de l'économie chinoise, ainsi que d'un plan de soutien budgétaire de 270 Md€.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne a affiché une bonne résilience avec 59,7 Md€ investis en 2020 (source BNP Real Estate) soit une baisse de -19 % par rapport à 2019 moins forte que la moyenne européenne.

Le marché des bureaux reste la cible préférée des investisseurs avec plus de 41 % de l'ensemble des capitaux placés (24,6 Md€). Viennent ensuite les locaux commerciaux avec 21 % des volumes (12,3 Md€), puis la logistique avec 13 % (7,9 Md€).

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 50 % des montants investis en 2020. Malgré une chute de 40 % des volumes, Berlin reste

toujours la ville préférée des investisseurs avec 5,4 Md€ investis. Arrivent ensuite Hamburg (3,8 Md€), Munich (3,8 Md€) puis Frankfurt (3,7 Md€).

La forte demande pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 10 points de base en 2020, malgré l'environnement économique dégradé. Le marché des bureaux *prime* affiche ainsi un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (2,55 %), Frankfurt et Hamburg (2,75 %), Düsseldorf et Stuttgart (2,90 %) puis Cologne (2,95 %). La même tendance à la baisse est visible sur les retail centers spécialisés avec des taux moyens à 4,10 % pour les meilleurs actifs, en revanche les centres commerciaux *prime* ont vu leur taux de rendement remonter à 4,50 %. Les boutiques de pied d'immeuble *prime* des grandes villes ont vu leur taux de rendement se maintenir à 3,04 % (source BNP Real Estate).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

Le Royaume-Uni a connu une année 2020 particulièrement mouvementée, marquée par la crise sanitaire et les difficiles négociations avec l'Union européenne relatives au Brexit. L'économie britannique a vu son PIB se contracter de -9,9 % sur l'année 2020, une baisse marquée par une chute de la consommation des ménages plus forte que dans la plupart des autres pays européens. Le taux de chômage a atteint pour sa part 5 % de la population active à fin novembre 2020.

Note positive, le Royaume-Uni se place aujourd'hui parmi les états plus avancés dans leur campagne de vaccination. Cette bonne dynamique laisse entrevoir pour le pays une sortie de la crise sanitaire plus rapide que la plupart de ses voisins européens.

Sur le plan politique, la fin de l'année 2020 a été marquée par la levée de l'incertitude autour du Brexit. En effet, après de nombreuses discussions, un accord a été trouvé avec l'Union européenne permettant au Royaume-Uni d'envisager plus sereinement le futur de ses relations économiques avec le continent. Le marché immobilier en 2020 a été logiquement impacté par cette conjoncture difficile.

Le volume d'investissement de l'année en immobilier d'entreprise s'établit ainsi à 42,4 Md€ (47 Md€), soit une baisse de 20 % par rapport à l'année précédente. Le marché a cependant connu un certain rebond au quatrième trimestre avec l'accord concernant le Brexit pour un volume de 12,8 Md€, soit une hausse de +44 % par rapport au troisième trimestre.

Le marché des actifs de bureaux core (au centre de Londres notamment) était au cœur de cette dynamique de fin d'année soutenue par l'appétit d'un certain nombre d'investisseurs étrangers attirés par des taux de rendement séduisants en comparaison avec le reste de l'Europe. Le taux de rendement *prime* dans le centre de Londres est resté stable à 3,5 % au cours de l'année, au-dessus de la plupart des autres capitales européennes (souvent inférieurs à 3 %).



Wisselwerking 58, Square 58 - Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)

Locataire principal : ABN AMRO

Crédit photo : Paul Starink

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrant la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► 1.1.5 Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de PGE sous conditions d'éligibilité.

Devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. A l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs

qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 5000 salariés (entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50% est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre).

La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentent environ 28,2% du total des loyers annuels de votre SCPI. Par ailleurs, les loyers annuels des locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020 représentent environ 3,0 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé automatiquement aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report de leur paiement étalé sur les six mois suivants la fin de cette période.

Votre Société de Gestion a également accordé, aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés, un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt.

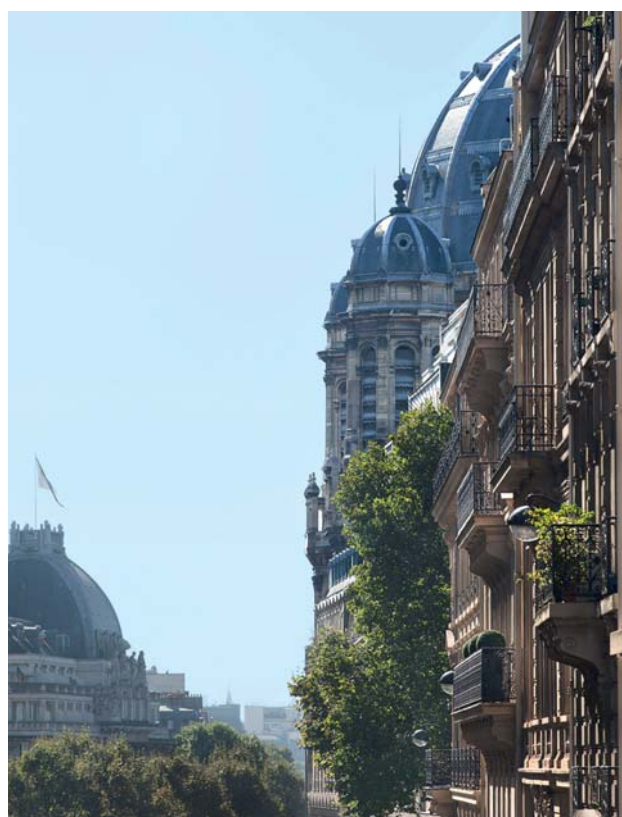
Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 91,1 % à fin décembre 2020 (contre 98,0 % à fin 2019) et à 95,0% à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾. En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 3,8M€ (1,3 % des loyers facturés), dont 1,1 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,5 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 22,8 M€ (au 31 décembre 2020, soit 7,9 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 2,1 M€ (0,7 % de la facturation). Les discussions se poursuivent avec les locataires pour le

solde. Ces impayés résiduels ne représentant plus que 3,9 % de la facturation à la date de rédaction de ce rapport.

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (2 032 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires, et par secteur d'activité notamment). IMMORENTE entame l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 105 M€, un taux d'endettement faible à 12,6 % et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. IMMORENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.



Avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92)
Locataire : HSBC



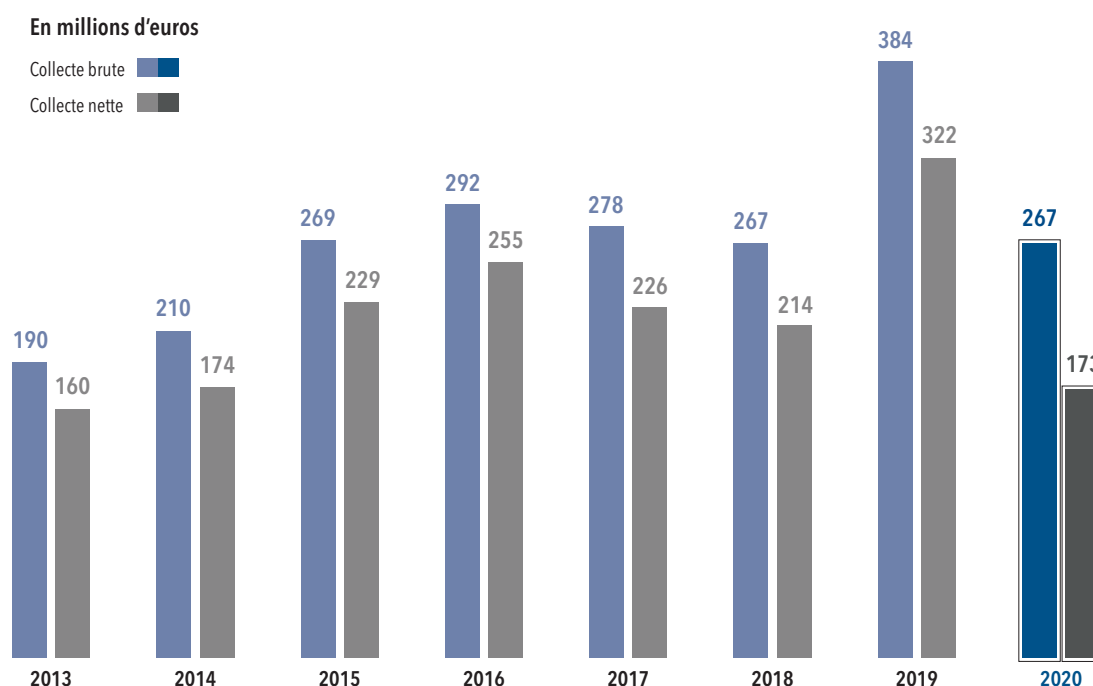
Rue du Général Foy - Paris (8ème)
Locataire Principal : Profile et Mobility Work

(1) Au 30/03/2021

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

► 1.2.1 Évolution du capital

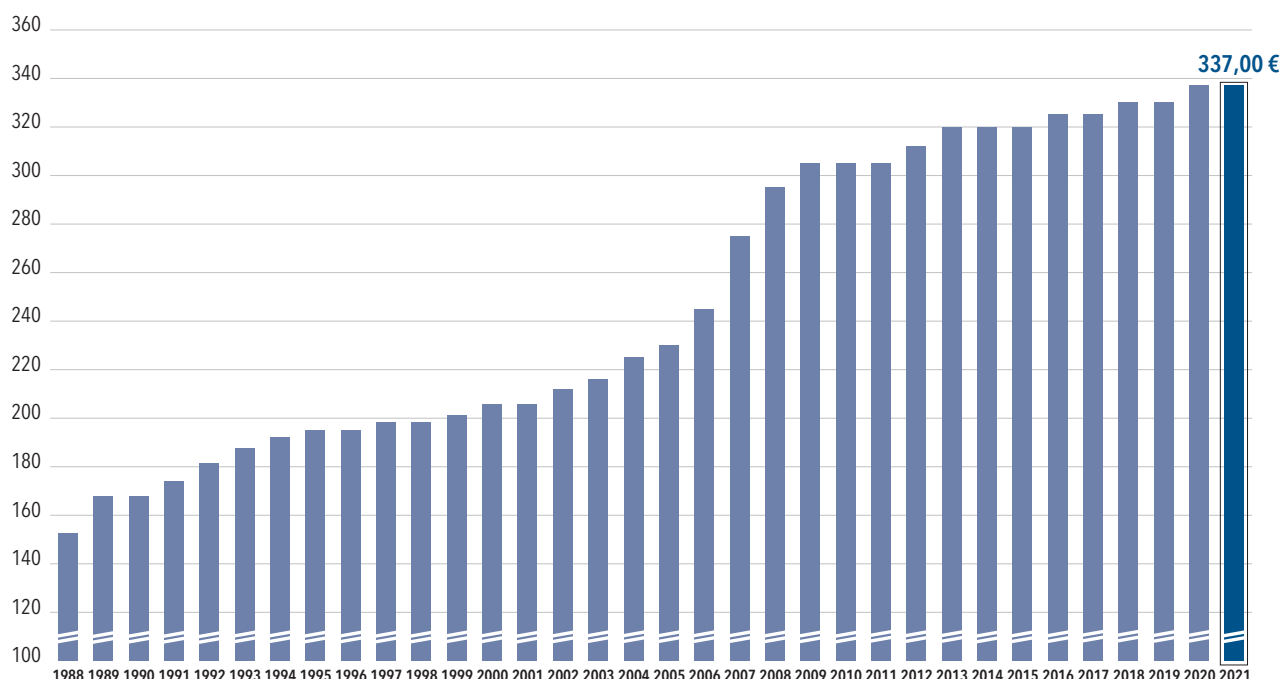
La collecte brute de l'exercice s'élève à 266,8 M€ et la collecte nette des retraits à 172,6 M€. 480 986 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Le nombre d'associés a progressé de 5,05 % en passant de 35 260 à 37 042 au 31 décembre 2020. Parmi ceux-ci, dix-neuf compagnies d'assurance détenaient 33,4 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2020 (32,2 % à fin 2019) :

- SOGECAP - ORADEA VIE (9,73 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,51 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- SURAVENIR (3,39 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS
- AVIP (3,13 %),
- BPCE Vie (2,75 %),
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,41 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- CNP (1,67 %),
- SPIRICA (1,58 %), à travers divers contrats,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,24 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies APICIL (1,02 %), GENERALI-VIE (1,01 %), SKANDIA (0,66 %), AGEAS (0,48 %), LA MIF (0,29 %), ARCALIS (0,19 %), AVIVA (0,17 %), 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 €)
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	35 260	38 394 791	337
2020	1 569 228 088	266 755 046	172 558 558	10 323 869	37 042	26 675 505	337

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, 310 572 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2020. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 791 558 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi en 2020, 480 986 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées.

Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ont toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition

que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 3 744 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 en 2020 représente 3,0 % du capital au 31 décembre 2020.

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.			
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
2020	3 744	310 572	3,19%	3,04%	15 jours	-	11 892

(1) hors décès et successions.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements⁽¹⁾

Les investissements de l'exercice 2020 se sont élevés à 129 millions d'euros frais inclus et ont porté sur 3 actifs en direct, représentant 96 M€ et totalisant une surface de 26 900 m², et des prises de participation dans des club deals ou fonds thématiques pour 32 M€.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 5,2 % (contre 5,9 % en 2019), 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 2020

Les investissements 2020 de votre SCPI ont porté à :

- 77 % sur des actifs de bureaux,
- 10 % sur des actifs logistiques,
- 7 % sur des campings,
- 6 % sur des actifs résidentiels,
- 1 % sur des actifs de commerces.

L'année a été marquée par une politique d'investissement prudente avec comme objectif la poursuite de la diversification du patrimoine aussi bien au niveau géographique, avec des acquisitions aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, qu'au niveau des typologies d'actifs avec une exposition croissante aux bureaux et des prises de participations dans des véhicules professionnels ou club-deals dédiés aux secteurs de la logistique, de l'hôtellerie, du camping ou du résidentiel.

Les différents investissements de l'exercice ont porté sur :

- **Un immeuble de bureaux "Square 58" situé au 58 Wisselwerking à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) pour 29,0 M€ (quote-part IMMORENTE) :** Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 6 dont IMMORENTE détient 47,5 % du capital. L'actif est situé dans le quartier de Zuidooost à Diemen, à moins de 10 minutes de l'hyper centre d'Amsterdam et est bien desservi par les transports en commun. Livré en 2002 et labellisé « Grade A » en termes de performance énergétique, l'immeuble développe au total une surface de 19 385 m² et est entièrement loué à ABN AMRO (participation de l'état hollandais) pour une durée ferme résiduelle de 7,5 ans à l'acquisition ;
- **Un ensemble immobilier - 20 Vauxhall Bridge Road à Londres (Royaume-Uni) - 35,6 M€ (40,0 M€ - quote-part IMMORENTE) :** Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 7 dont IMMORENTE détient 50,0 % du capital. L'actif est situé dans le quartier de Victoria, à 150 m de la station de métro Pimlico. L'immeuble, développant au total une surface utile de 7 914 m², est entièrement loué à Penguin Random House (Groupe Bertelsmann), leader mondial de l'édition de livres spécialisés, pour une durée ferme résiduelle de 11 ans à l'acquisition ;

- **Un ensemble immobilier - 2/14 Bunhill Row à Londres (Royaume-Uni) - 24,5 M€ (27,2 M€ - quote-part IMMORENTE) :** Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 7 dont IMMORENTE détient 50,0 % du capital. L'actif est situé dans la partie Nord de la "City", le quartier d'affaires londonien, à proximité de 3 stations de métro (Moorgate, Liverpool Street et Old Street). L'immeuble faisant l'objet d'un bail emphytéotique de 135 ans (leasehold), développe une surface utile totale de 7 117 m² en quote-part 100 % et est entièrement loué à The University of Law Limited pour une durée ferme résiduelle de 14 ans à l'acquisition.

Votre SCPI a également pris de nouvelles participations dans les fonds immobiliers suivants :

- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 3,2 M€ :** Investissement correspondant aux appels de fonds réalisés au cours de l'exercice au bénéfice d'un fonds, géré par GreenOak Europe, dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 15,0 M€. IMMORENTE poursuit ainsi sa stratégie de diversification de ses investissements. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour GreenOak Europe Core Plus Logistics.
- **TSC Berlin - 5,0 M€ :** Prise de participation dans un fonds spécialisé sur le secteur résidentiel allemand, principalement sur le marché berlinois. Ce fonds, géré par ThreeStones Capital, détient un portefeuille immobilier de 19 immeubles d'habitations situés à Berlin, et a vocation à accélérer son déploiement dans les autres grandes métropoles allemandes afin de bénéficier du dynamisme du secteur et d'augmenter sa diversification géographique.

Votre SCPI a par ailleurs augmenté son exposition à certains fonds, à savoir :

- **Blackstone Property Partners Europe - 13,0 M€ :** Augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds Blackstone Property Partners Europe ("BPPE") à hauteur de 26,0 M€, soit une prise de participation additionnelle sur l'année de 13,0 M€. Ce fonds, géré par Blackstone, détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification géographique et sectorielle (logistique, bureaux, résidentiels,...) importante.
- **OPPCI PAPF 1 - 7,5 M€ :** Augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds PAPF1 à 26,5 M€, soit une prise de participation additionnelle de 7,5 M€ sur 2020. Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya. Il détient seize campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe.

(1) Les montants cités dans cette partie sont frais inclus pour les quote-part d'IMMORENTE

- **SCI PREIM Hospitality - 1,0 M€** : Augmentation de l'exposition dans ce club deal à 45,8 M€, soit une prise de participation additionnelle de 1,0 M€. Organisé par Primonial auprès de différents institutionnels, ce club deal détient un portefeuille de 89 murs d'hôtels (4 629 chambres) exploités par l'enseigne B&B à travers la France. B&B Hôtels offre une garantie corporate illimitée, co investit dans le fonds et propose régulièrement des murs de nouveaux actifs dans le cadre de sa stratégie de développement européen.
- **European Logistics Fund - 2,8 M€** : six appels de fonds d'un montant total de 2,8 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification European Logistics Fund (ELF) dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Pour rappel, ce fonds géré par BNP REIM, est dédié aux actifs logistiques de qualité (« Core »), entièrement loués, situés dans des zones d'activités établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'ouest. À ce jour, 9,5 M€ de cet engagement ont été appelés.



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)

Locataire : The University of Law
Crédit Photo : Cushman & Wakefield

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 2020 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 grandes capitales Européennes (Londres, Amsterdam, Berlin), réputées pour leur dynamisme tertiaire et la profondeur de leur marché immobilier.

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 (7, 11 et 14 ans) et de locataires de qualité (La banque ABN Amro, le groupe d'édition Bertelsmann, The University of Law de Londres).

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, IMMORENTE a intégré les critères ESG dans la sélection de ses investissements, en s'attachant à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et éventuellement certifiés "Grade A" à l'instar de l'immeuble Square 58 situé à Diemen (Pays-Bas)

La diversification du patrimoine

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2020 à poursuivre sa dynamique de diversification tant par classe d'actifs en investissant sur en bureau, en logistique, en camping et en résidentiel, que par géographie en réalisant un premier investissement aux Royaume-Uni et en consolidant sa position aux Pays-Bas.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 23) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 44 principaux locataires représentent 48 % des loyers répartis sur 280 unités locatives.



Immeuble « 24 QG » - 24 Quai Galliéni - Suresnes (92)

Locataire principal : Canon

Crédit Photo : JLL

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 9^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, 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.

Sur l'exercice 2020, IMMORENTE a ainsi contracté un nouvel emprunt de 30 M€ correspondant au refinancement d'un immeuble situé Avenue Daumesnil à Paris (75). Net de remboursement de l'emprunt précédent, ce refinancement permet de dégager 15 M€ de trésorerie nouvelle, de diminuer substantiellement le taux en place à 0,96 % (2,49 % précédemment) et d'allonger sa durée totale sur 15 ans contre une durée résiduelle de 8 ans.

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à **412,5 M€**, soit 12,6 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 93,8 M€.

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût de la dette en moyenne en 2020 est de 1,66 % contre 1,79 % en 2019,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des swaps de taux) s'élève à 97,03 %, le reliquat (2,97 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée⁽¹⁾ est de 5 ans et 7 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans et 7 mois,
- les emprunts, généralement amortissables ont été contractés auprès d'une dizaine de banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et généralement sans covenants financiers.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,09 et 1,09.

► 1.3.3 Arbitrages 2020

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2020, visant essentiellement à céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Les arbitrages de l'année 2020, d'un montant global de 33,8 M€, représentent en moyenne un gain de +16,5 % par rapport aux valeurs d'expertises.

Les arbitrages ont porté sur :

- 4 moyennes surfaces de périphérie, dont 2 vacantes pour un montant net vendeur de 9 580 K€ dégageant ainsi une plus-value nette de fiscalité de 86 K€. Ces actifs se situent à Marseille (13), Saint-Lô (50), Montélimar (26) et Montbéliard (25).
- 9 commerces de centre-ville, dont 5 vacants, pour un montant net vendeur de 6 937 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 164 K€. Ces actifs se

situent à St-Jean de Vedas (34), Auxerre (89), Tourcoing (59), Marseille (13), Villeparisis (77), Agen (47), Courbevoie (92), Sannois (95) et Brest (29).

- 8 plateaux ou immeubles de bureaux, dont 6 vacants, pour un montant net vendeur de 7 850 K€ dégageant globalement une moins-value de 24 K€. Ces actifs se situent à Lognes (77), St-Germain en Laye (78), Tremblay en France (93), Marseille (13), Courcouronnes (91) et Toulouse (31).
- 1 hôtel situé à Paris (75), actuellement en restructuration, pour un montant net vendeur de 7 600 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 012 K€.
- 6 lots d'habitations, dont 5 vacants, pour un montant net vendeur de 1 821 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 901 K€. Ces actifs se situent à Tours (37), Paris (75) et Marseille (13).

(1) La durée 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.

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de 5,7 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 2019)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
33 788 329 €	4 932 454 €	29 008 399 €	+ 16,5 %

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente HD. Au titre des cessions 2020, cette commission s'est établie à 844 708 € HT.

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 résolutions).

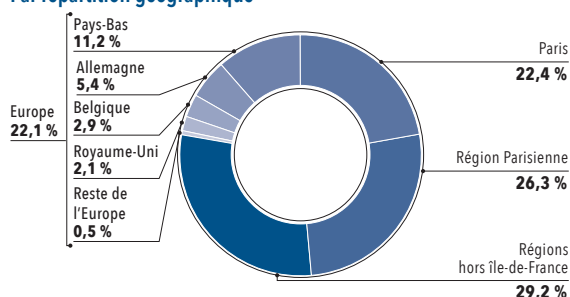


Participation dans l'OPPCI PAPF 1 - Fonds professionnel géré par BNPP REIM en partenariat avec Sandaya
Crédit Photo : BNPP REIM

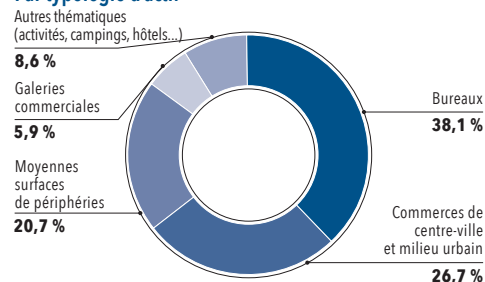
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2020

Au 31 Décembre 2020, le montant total du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **3 264 M€⁽¹⁾**.

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



VALEUR
DU PATRIMOINE :
3 264 M€

Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 35).

La poursuite de la politique de diversification de votre SCPI s'illustre par la baisse de l'exposition aux commerces représentant 53 % du patrimoine (contre 56 % fin 2019 et 61 % fin 2018) et une augmentation de la part des bureaux à 38 % (contre seulement 36 % fin 2019 et 33 % fin 2018).

De plus, la poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé représente à fin 2020 9 % du patrimoine (contre 7 % fin 2019 et 5 % fin 2018).

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 49 % fin 2020 (niveau comparable à 2019).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres ⁽¹⁾	TOTAL 2020	TOTAL 2019
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	9,5 %	-	-	-	11,8 %	1,0 %	22,4 %	22,6 %
Région Parisienne	4,6 %	3,0 %	0,1 %	0,4 %	17,9 %	0,3 %	26,3 %	26,7 %
Régions - hors Île-de-France	7,4 %	11,4 %	3,4 %	0,0 %	1,2 %	5,8 %	29,2 %	29,1 %
Allemagne	-	0,9 %	-	-	3,6 %	0,9 %	5,4 %	4,5 %
Belgique	1,4 %	0,4 %	0,6 %	-	0,5 %	-	2,9 %	3,0 %
Pays-Bas	3,9 %	4,3 %	1,8 %	-	1,0 %	0,2 %	11,2 %	10,9 %
Royaume-Uni	-	-	-	0,1 %	2,0 %	0,1 %	2,1 %	-
Autres	-	0,2 %	-	-	0,0 %	0,3 %	0,5 %	3,2 %
TOTAL 2020	26,7 %	20,17 %	5,9 %	0,534 %	38,1 %	8,6 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2019	28,3 %	20,9 %	6,7 %	0,5 %	36,4 %	7,2 %		

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 locaux d'activités/logistique, aux campings, aux locaux d'habitation, de santé, aux cinémas et aux hôtels

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 2020 (M² - HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS⁽¹⁾)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres ⁽²⁾	TOTAL 2020	TOTAL 2019
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	42 903	-	-	-	29 563	1 972	74 438	75 154
Région Parisienne	55 008	58 962	1 619	15 733	151 447	-	282 769	292 288
Régions - hors Île-de-France	110 648	293 040	52 543	1 800	26 121	44 638	528 790	542 783
Allemagne	-	20 159	-	-	40 364	4 415	64 938	64 938
Belgique	16 874	16 976	20 482	-	4 653	-	58 985	58 985
Pays-Bas	42 815	134 138	40 728	-	21 785	2 815	242 281	222 896
Royaume-Uni	-	-	-	-	6 553	-	6 553	-
TOTAL	268 248	523 275	115 372	17 533	280 486	53 840	1 258 754	1 257 044

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) et hors surfaces de campings détenues en direct

(2) La catégorie « Autres » correspond aux locaux d'activités/logistique, aux locaux d'habitation, de santé, aux cinémas et aux hôtels

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)

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 123 €/m² au 31 décembre 2020 contre à 2 053 €/m² à fin 2019. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 401 €/m² à la fin de l'exercice 2020 contre 2 358 €/m² à la fin de l'exercice 2019.

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 2020 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9^{ème} (103,6 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2^{ème} (71,4 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (Quote-part IMMORENTE de 70,5 M€ pour une valeur totale de 118,5 M€),

- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12^{ème} (65,9 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (58,3 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (50,8 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4^{ème} (47,0 M€),
- l'immeuble « 24 QG », Quai Gallieni à Suresnes (92) (Quote-part IMMORENTE de 43,6 M€ pour une valeur totale de 72,7 M€),
- l'immeuble de bureaux rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92) (43,5 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (40,7 M€).

► 1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2020, le patrimoine était très largement diversifié avec 2 032 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 47 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
Maxeda (Praxis, Brico, ...)	14	3,21 %
Groupe Rallye (Casino, Monoprix, ...) ⁽¹⁾	29	2,44 %
C&A	12	2,18 %
Établissement public / parapublics	13	2,18 %
Odalys (Campings)	6	2,16 %
Carrefour (Carrefour, Promocash, ...) ⁽¹⁾	26	2,11 %
Groupe Mulliez (Auchan / Leroy Merlin)	11	2,05 %
Locataire Professionnel (Bureaux)	1	1,93 %
Jardiland	11	1,81 %
Acery France (SCI SYREF 5)	1	1,74 %
But	5	1,73 %
Ville d'Hambourg	2	1,61 %
Vodafone	4	1,31 %
Sodexo (SCI SYREF 3)	1	1,30 %
Véolia	1	1,26 %
WE	12	1,19 %
Covéa	7	1,14 %
Brico Dépôt	3	1,07 %
Bouygues	5	1,02 %
Bertelsmann (SCI SYREF 7)	1	0,99 %
ABN Amro Bank N.V. (SCI SYREF 6)	1	0,95 %
Groupe Aldi ⁽²⁾	14	0,92 %
Roller	2	0,87 %
The University of Law Limited (SCI SYREF 7)	1	0,82 %
HSBC	6	0,79 %

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
PWC	1	0,76 %
Saint-Gobain	6	0,73 %
Waters (SCI Amplitude Guyancourt)	1	0,65 %
Socotec (SCI Traction)	1	0,64 %
H&M	4	0,63 %
Spie	1	0,60 %
Kering	2	0,60 %
Nokia	1	0,58 %
Pochet	1	0,51 %
Gamma	4	0,50 %
Aubay	3	0,48 %
Léon de Bruxelles (SCI SYREF 1)	10	0,46 %
Société Générale	8	0,46 %
Courtepaille	10	0,45 %
Darty/Fnac	3	0,44 %
CNAC Georges Pompidou	1	0,43 %
Engie	1	0,38 %
Bertin Technologies	1	0,36 %
Vivarte (Beryl, La Halle)	14	0,36 %
BPCE	7	0,36 %
Babou	2	0,35 %
Picard Surgelés	12	0,35 %
TOTAL	283	50 %

(1) dont certains franchisés.

(2) incluant les magasins sous enseigne Leader Price rachetés au Groupe Rallye en 2020.

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 93,39 % en 2020, en légère baisse par rapport à celui de l'année précédente (94,78 %) principalement en raison de libérations décidées avant la période de la COVID-19.

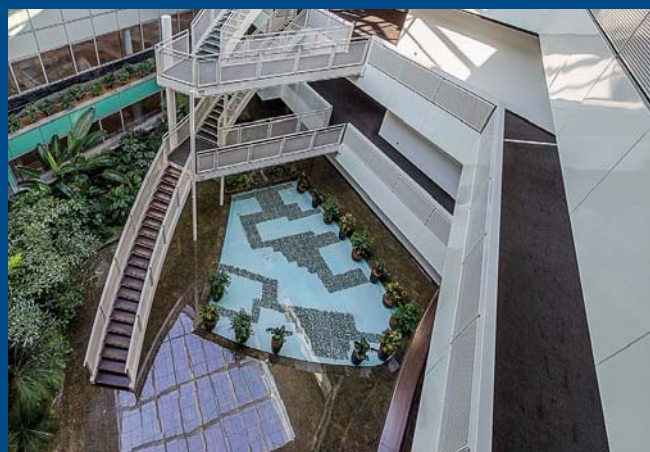
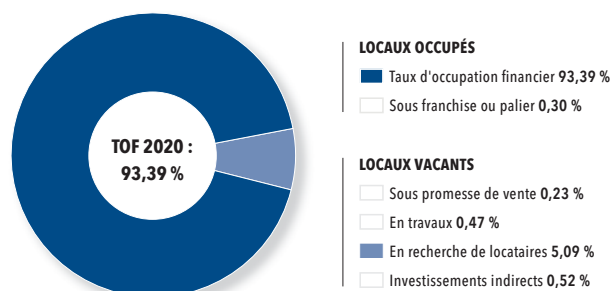
Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au 31 décembre 2020, la vacance est répartie sur 324 unités locatives. Cette vacance financière de 6,61 % correspond à un manque à gagner locatif de 14 310 K€..

Le montant de cette vacance financière porte sur des actifs sur lesquels des restructurations sont en cours pour 0,47 %, des actifs en cours de vente pour 0,23 % et des actifs sur lesquels des périodes d'accompagnement de locataires en place (franchise ou paliers) ont été accordées pour 0,30 %.

La vacance financière correspondant à des actifs libres (en recherche de locataires) ne s'élevant ainsi qu'à 5,09 % sur 2020.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées et non contrôlées.



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

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2020 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1er janvier au 30 décembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	85	22 896	3 491 810	3 555 727
Renouvellements de baux	68	76 088	8 699 705	8 260 505
Déspecialisations	10	1 348	441 481	441 481
TOTAL	163	100 332	12 632 996	12 257 712
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				145 500

RELOCATIONS

85 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 3 492 K€ et ont concernés 31 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 7 482 m², 12 moyennes surfaces de périphérie pour 8 432 m², 13 surfaces de bureaux pour 4 017 m², 11 cellules de galeries commerciales pour 1942 m² et 18 appartements pour 1 022 m². On note une hausse globale de +1,8 % entre les loyers précédents et les loyers de relocation obtenus.

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants :

- Paris (75), rue d'Uzes : relocation de 375 m² de bureaux à un loyer annuel de 241 K€, soit une hausse de +166 % par rapport au loyer précédent (91 K€). L'évolution positive du marché parisien ces dernières années, l'emplacement et les travaux d'amélioration de l'immeuble ont permis une revalorisation du loyer importante,
- Villefranche sur Saône : relocation d'une cellule de 676 m² dans une galerie commerciale à un loyer annuel de 149 K€, soit une hausse de +14% par rapport au loyer précédent (131 K€),
- Paris (75), rue Le Peletier : relocation de 255 m² de bureaux à un loyer annuel de 131 K€, soit une hausse de +13,5 % par rapport au loyer précédent (115 K€).

RENOUVELLEMENTS

68 renouvellements de baux ont été réalisés, portant sur un loyer total de 8 261 K€, en baisse de 5,0 % par rapport aux loyers précédents.

La principale cause de cette baisse est une négociation globale avec l'enseigne Casino (Groupe Rallye) sur le renouvellement de 24 sites à un loyer global de 4 394 K€ HT HC, soit une baisse de 10,1 % par rapport au précédent loyer. Cette baisse de loyer a pris effet en début d'exercice et a été concédée en contrepartie d'un prolongement de la durée ferme des baux.

Retraité de cette impact significatif, le reste des renouvellements a porté en 2020 sur 44 baux, pour un loyer total de 3 867 K€ en légère baisse de 1,7 % par rapport aux loyers précédents. Ce repli s'explique principalement par :

- des loyers de renouvellement en baisse de 7,3 % aux Pays-Bas portant sur 11 actifs en ligne avec la baisse des valeurs locatives de marché;
- des loyers de renouvellement en baisse de 7,0 % en Belgique portant sur 4 actifs en ligne avec la baisse des valeurs locatives de marché.

CESSIONS

35 cessions de baux ont été réalisées, dont 10 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Une seule déspecialisation a fait l'objet d'une révision des loyers.



Participation dans le Portefeuille
European Logistics Fund
Crédit Photo : BNP Paribas REIM



Participation dans le Portefeuille
European Logistics Fund
Crédit Photo : BNP Paribas REIM

► 1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2020 s'établissent à 161 547 386 € contre 161 667 724 € en 2019.

Votre SCPI a été peu exposée aux mesures de fermeture administrative liées à la crise sanitaire de la COVID-19. Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche une bonne résilience en s'établissant à 91,1 % à fin décembre 2020 (contre 98,0 % à fin 2019) et à 95,0 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2020, 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 916 K€. Ceux-ci portent sur :

- une assignation d'un locataire concernant un remboursement de trop versés liés à un litige d'indexation. Compte tenu du risque encouru, une provision de 136 K€ a été constituée au 31 décembre 2020,
 - Un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estime trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 609 K€ a été constituée au 31 décembre 2020 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis janvier 2017),
 - une assignation d'un locataire concernant un remboursement de loyer et une compensation de perte financière d'activité liée à un litige relatif à la réalisation de travaux de structure. La provision de 375 K€ constituée au 31 décembre 2019 a été réduite de moitié au 31 décembre 2020 à 172 K€ suite à une réévaluation du risque.
- De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2020 de plusieurs provisions constituées au 31 décembre 2019 :
- 483 K€ était provisionnés au 31 décembre 2019 dans le cadre d'assignations de deux locataires concernant l'application de la clause d'indexation prévue dans leurs baux. La reprise de ces provisions suite aux jugements s'est accompagnée du paiement d'indemnités ou d'avoirs à hauteur de 128 K€,
 - 390 K€ était provisionnés au 31 décembre 2019 dans le cadre d'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. À l'issue de la négociation avec le locataire, la reprise intégrale de cette provision a été réalisée sans contrepartie financière.

(1) Au 30/03/2021

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Depuis le 1^{er} 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 2020, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2019	4 189 090 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2020	- 283 383 €
+ Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 4 363 907 €
- Nouvelle provision (PGE) constituée en 2020	+ 2 366 600 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2020	1 908 400 €

La nouvelle dotation aux provisions de 2 367 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2020, non réalisés et repoussés sur 2021 pour un montant de 363 K€.

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2020 au titre des gros entretiens ont concerné :

- la poursuite de travaux de ravalement de façade commencés en 2019 à Paris (rue du Général Foy) pour 90 K€,
- des travaux de ravalement de façade au Kremlin-Bicêtre (place Jean Jaurès) pour 17 K€,
- des travaux de remise au propre de locaux vacants à Vendeville (rue Seclin) pour 17 K€,
- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue Saint-Antoine) pour 16 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses 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 23 542 K€ en 2020. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de remplacement de la climatisation et de réfection du hall d'entrée de l'immeuble situé Rue André Morizet à Boulogne (92) pour un montant de 1 512 K€,
- des travaux de remise en état et de rénovation dans l'immeuble situé rue d'Uzès à Paris (75) pour un montant de 1 400 K€,
- des travaux de réfection et de renforcement de la structure d'un immeuble situé rue de la Banque à Paris (75) pour un montant de 1 362 K€,
- des travaux de remplacement du mur rideau sur un immeuble à Puteaux (92) pour un montant de 879 K€,
- des travaux de rénovation incluant notamment le remplacement du système de climatisation à St-Maurice (94) pour un montant de 705 K€,
- des travaux de rénovation incluant notamment le remplacement des ascenseurs à Issy les Moulineaux (92) pour un montant de 592 K€,
- des travaux de réaménagement d'un centre commercial à Ronse (Belgique) pour un montant de 560 K€.

Les immobilisations de création en 2020 s'élèvent à 1 137 K€ et concernent :

- la fin des travaux de surélévation d'un bâtiment à Paris (75) entamés en 2018 et 2019 pour un montant de 609 K€,
- des travaux de restructuration d'un pôle commercial à Mondeville (14) pour un montant de 95 K€,
- des travaux de création de surfaces commerciales à Nancy (54) pour un montant de 85 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.

1.6 DÉMARCHE ESG

► 1.6.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES). En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process

contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE 	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ 	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 	SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

► 1.6.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.

Un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives

à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>).

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments

► 1.6.3 Mise en oeuvre pour IMMORENTE

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers permettant de déterminer un score ESG du fonds ;
- un objectif d'amélioration du score ESG du fonds dans le temps.

POLITIQUE D'EXCLUSION

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique ⁽¹⁾ ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ⁽²⁾ .

Par ailleurs, le groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessite une attention particulière voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

NOTATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des

critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en œuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

EXEMPLES ILLUSTRATIFS

A titre d'exemple, IMMORENTE a engagé :

- des travaux de restructuration complète d'un immeuble de bureau vieillissant à Villeneuve d'Ascq (59), pour un budget de 14 M€ . Ces travaux permettront d'améliorer sa performance énergétique et de le doter de terrasses, jardins et d'un accès optimisé. L'obtention d'un label BREEM VERY GOOD est visée ;
- des travaux de restructuration profonde d'un immeuble rue d'Amsterdam à Paris (8ème) pour un budget de plus de 30 M€. Ils permettront d'améliorer la performance énergétique de l'actif et de viser une labélisation LEED GOLD de l'immeuble.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.

(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

► 1.6.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

COLLABORATEURS DE SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

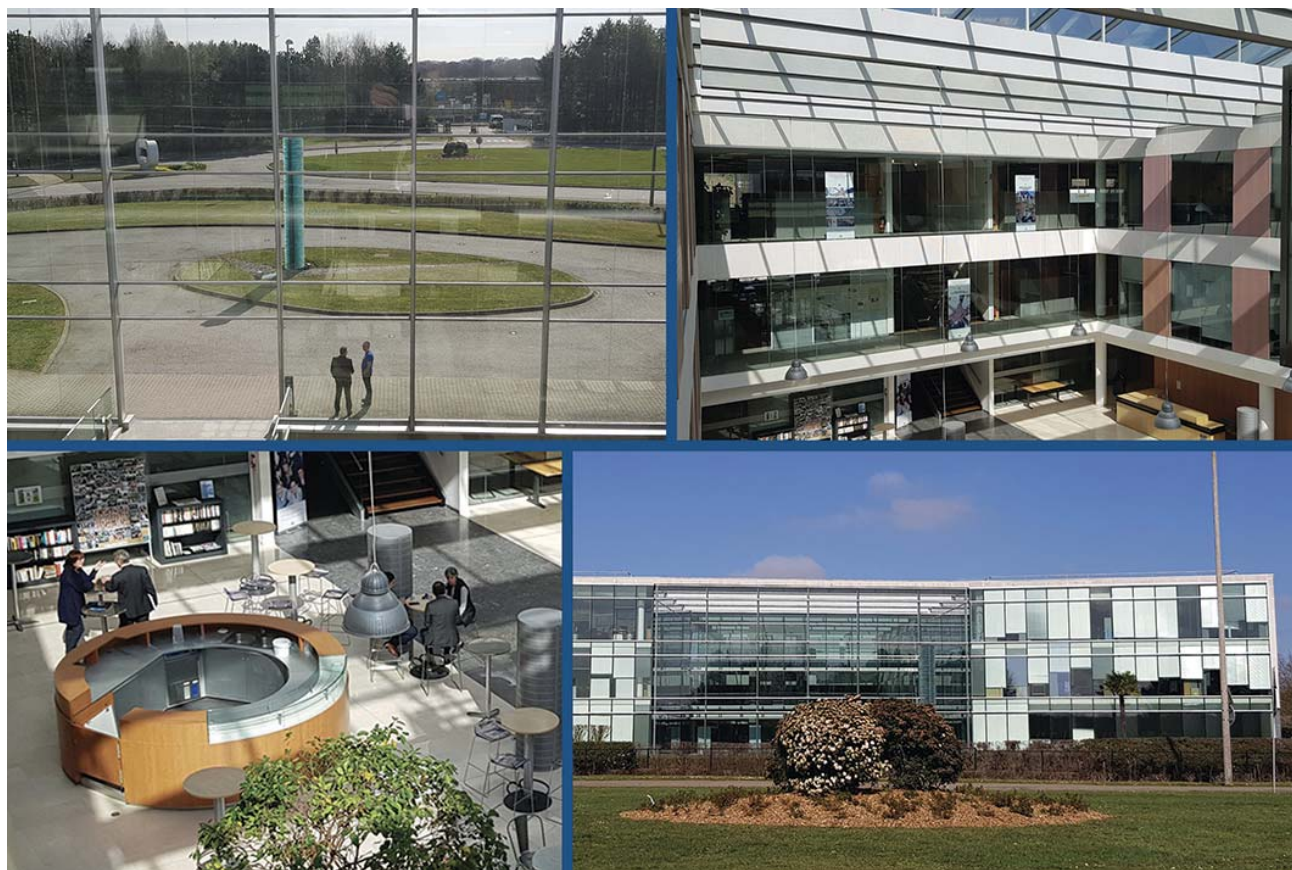
ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



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

1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2020 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

En 2020, le résultat courant par part s'établit à 14,00 €, en recul de 8 % par rapport à 2019 principalement en raison d'un calendrier de déploiement du capital retardé sur l'année suite aux mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire de la COVID-19 visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés, à la légère érosion du taux d'occupation sur l'exercice et à la hausse des provisions pour impayés. A noter cependant que les revenus 2019 avaient bénéficié de l'impact positif de la vente de deux participations non contrôlées. Les revenus par part s'établissent ainsi à 19,42 € en 2020 (en retrait de 13 % par rapport à 2019, mais de seulement 7 % si l'on retire de cet impact positif exceptionnel en 2019).

Les charges supportées par la SCPI sont en baisses, s'établissant à 5,42 € par part (contre 7,18 € par part en 2019). Cette baisse a été réalisée grâce à l'attention particulière aux coûts de structures et aux charges

immobilières engagée par IMMORENTE, compensant la hausse des provisions pour créances douteuses (reflétant le risque de non recouvrement des loyers de certains locataires impactés par la crise sanitaire), faisant augmenter le montant des provisions à 0,93 € par part en 2020 contre 0,45 € en 2019.

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 s'établit à 14,42 € en 2020, contre 15,75 € en 2019.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	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	20,41	98,40 %	20,07	96,00 %	19,82	93,29 %	19,04	84,73 %	18,03	92,84 %
Revenus des participations non contrôlées	0,33	1,60 %	0,83	4,00 %	1,43	6,71 %	3,43	15,27 %	1,39	7,16 %
TOTAL DES REVENUS	20,74	100,00 %	20,90	100,00 %	21,24	100,00 %	22,47	100,00 %	19,42	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,02	9,70 %	2,01	9,60 %	2,00	9,43 %	1,94	8,64 %	1,86	9,57 %
Autres frais de gestion	1,36	6,60 %	1,59	7,60 %	1,89	8,89 %	1,45	6,44 %	1,09	5,60 %
Charges locatives non récupérées	1,13	5,40 %	1,00	4,80 %	1,10	5,19 %	0,95	4,22 %	0,82	4,22 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,51	21,70 %	4,60	22,00 %	5,00	23,52 %	4,33	19,29 %	3,76	19,38 %
Charges financières	0,86	4,10 %	0,90	4,30 %	0,86	4,03 %	2,39	10,62 %	0,71	3,66 %
Amortissements nets	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %
Provisions	0,96	4,60 %	0,36	1,70 %	0,34	1,61 %	0,45	2,00 %	0,93	4,80 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,83	8,80 %	1,27	6,10 %	1,21	5,70 %	2,85	12,68 %	1,66	8,53 %
TOTAL DES CHARGES	6,33	30,50 %	5,87	28,10 %	6,21	29,22 %	7,18	31,97 %	5,42	27,92 %
RESULTAT COURANT⁽²⁾	14,41	69,50 %	15,02	71,90 %	15,04	70,78 %	15,29	68,03 %	14,00	72,08 %
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE (POUR INFORMATION)	14,85	71,60 %	15,56	74,50 %	15,67	73,77 %	15,75	70,10 %	14,42	74,25 %
DONT :										
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,40	69,30 %	15,00	71,80 %	15,00	70,61 %	15,12	67,29 %	14,88	76,62 %
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,28	68,90 %	14,73	70,50 %	14,57	68,58 %	14,64	65,16 %	14,51	74,71 %
VARIATION DU REPORT A NOUVEAU⁽⁵⁾	0,01		0,02		0,04		0,17		-0,88	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁷⁾	2,57		2,11		2,20		2,05		2,12	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ APRES AFFECTATION⁽⁶⁾⁽⁷⁾	2,58		2,14		2,24		2,22		1,39	

(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) Avant affectation proposée du résultat distribuable.

(6) Après affectation du résultat distribuable.

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

1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2016	142 530 371 €	44 596 689 €	[14 100 976 €]	31,29 %	28,97 %
2017	156 040 121 €	46 226 085 €	[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 %
2020	178 185 938 €	52 281 923 €	[18 526 989 €]	29,34 %	27,55 %

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

(2) 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.

1.7.3 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
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 %
2020	337,00 €	337,00 €	5,76 %	5,76 %	4,42 %	4,42 %

(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 2020 s'est élevé à 14,88 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2020 de 4,42 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-dessous :

En Euros	2019	2020	Date de paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,36 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,54 €	3,39 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,57 €	3,42 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	4,50 €	4,71 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ORDINAIRE PAR PART	15,12 €	14,88 €	
dont prélèvement sur report à nouveau		0,88 €	
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,38 €	0,00 €	Mars et Novembre 2019
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	15,50 €	14,88 €	
Taux de distribution ⁽³⁾	4,64 %	4,42 %	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e 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) Prélèvement 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.

1.7.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 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

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					6 352
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 082 691	977 032	943 438	23 034 246	26 037 407
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,48%	0,43%	0,42%	10,24%	11,58%
(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 : 0 jour					

Se référer à la partie « Loyer encaissé et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 26).



Rue Meissonier - Paris 17^{ème}

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs

En Euros	Total au 31 dec-19 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31 dec-20 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	3 150 170 049	219 548 102	3 369 718 151
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	201 712 025	28 048 988	229 761 012
Plus / moins values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	94 457 321	4 932 454	99 389 776
Emprunts	346 864 933	-27 697 667	319 167 266
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-716 960 380	-74 555 907	-791 516 287
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 647 349 284	-3 718 932	-2 651 068 216
Investissements immobiliers indirects	-331 828 729	-136 785 482	-468 614 211
Dépôts et cautionnements	-1 317 349	-106 779	-1 424 127
Divers ⁽⁵⁾	-94 987 029	-1 651 596	-96 638 625
SOMMES RESTANT À INVESTIR	761 558	8 013 181	8 774 740

(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.

► 1.7.5 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	2019	2020
Résultat de l'exercice	139 434 091	139 559 719
Dotations nettes aux provisions	1 959 597	4 874 226
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	141 393 688	144 433 946
Variation du besoin en fond de roulement	- 8 516 956	- 6 286 434
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	132 876 732	138 147 512
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	- 138 037 223	- 14 232 705
Acquisitions indirectes	- 174 565 998	- 162 837 402
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	29 719 734	37 368 413
Autres variations d'immobilisations	16 877 867	26 542 286
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	- 266 005 619	- 113 159 408
Collecte nette	322 401 905	172 558 558
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 38 394 791	- 26 675 505
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 136 688 117	- 143 321 576
Nouveaux emprunts contractés	15 000 000	30 000 000
Remboursements d'emprunts	- 31 419 697	- 57 700 335
Variations des dépôts de garantie	785 572	228 529
Autres variations financières	- 15 054	2 668
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	131 669 819	- 24 907 660
VARIATION DE TRÉSORERIE	- 1 459 069	80 443
Trésorerie d'ouverture	106 884 311	105 425 242
Trésorerie disponible en fin de période	105 425 242	105 505 685
VARIATION DE TRÉSORERIE	- 1 459 069	80 443

1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

► 1.8.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 3 264 M€ au 31 décembre 2020 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 2 730 M€, soit 83,7 % de la valeur totale du patrimoine;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 293 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 9,0 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 241 M €, soit 7,3 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise

complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2020, seules les dernières acquisitions réalisées après le 30 septembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,8 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises varient de -0,16 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles, témoignent de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2020 affichent quant à eux une progression de +1,4 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de +1,6 % en moyenne sur un an à périmètre constant.



Participation dans GreenOak Europe Core Plus Logistics - GreenOak Europe
Crédit Photo : GreenOak Europe

(1) au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier

(2) y compris actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlés au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier

1.8.2 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 2020,
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état;
- **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.

En Euros, au 31 dec-20	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 379 117 263	2 729 715 900	2 729 715 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	173 694 020		195 440 529
Amortissements	-173 694 020		
Provision pour gros entretiens	-1 908 400		
SOUS TOTAL	2 377 208 863	2 729 715 900	2 925 156 429
Agencements	32 237 164		
Amortissements	-1 324 427		
SOUS TOTAL	30 912 737	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	11 277 204	1 016 205	1 088 955
Immobilisations financières	470 038 338	475 361 149	486 023 805
Liquidités nettes à investir	-298 386 964	-298 386 964	-298 386 964
SOUS TOTAL	182 928 579	177 990 391	188 725 796
Commission de souscription	366 087 262		345 986 914
Amortissements	-366 087 262		
SOUS TOTAL	0	0	345 986 914
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	2 591 050 178	2 907 706 291	3 459 869 139
Nombre de parts sociales au 31 Dec-20	10 323 869	10 323 869	10 323 869
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2021 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2020	250,98	281,65	335,13

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

En Euros	31 dec-19	31/12/2020	Δ 2020/2019
Valeur comptable / part	249,34	250,98	+0,66%
Valeur de réalisation / part	282,85	281,65	-0,43%
Valeur de reconstitution / part	337,60	335,13	-0,73%

(1) Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020

FISCALITÉ

► 1.9.1 Fiscalité 2020 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2020
Revenus fonciers bruts	20,04
Frais et charges déductibles	-5,95
Intérêts d'emprunts	-0,45
REVENUS FONCIERS NETS	13,64
dont revenus fonciers de source française	10,55
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	3,09
PRODUITS FINANCIERS	1,23
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyer du mois de novembre	0,05
Rappel dividende ordinaire versé	14,88

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

- Revenu imposable : 14,82 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	287,44
Pour les non-résidents fiscaux	222,08

(1) cf. méthodologie dans le paragraphe 1.9.2 ci dessous.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.9.2 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 et Royaume-Uni). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Conformément aux dispositions de la loi de Finance pour 2021, les abandons de loyer accordés avant le 31 décembre 2021 par la SCPI au titre du mois de novembre 2020 aux locataires de moins de 5 000 salariés ayant fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public en France durant cette période ouvrent droit à un crédit d'impôt à hauteur de 50% des sommes abandonnées (dans la limite des deux tiers du loyer pour les locataires entre 250 et 5 000 salariés). Les abandons sont pris en compte dans le calcul de l'impôt au titre de l'exercice de la date de l'abandon (exercice 2020 pour les abandons accordés avant le 31 décembre 2020). Le montant à déclarer est indiqué par la Société de Gestion.

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 pourra 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.



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

1.10 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.

► 1.10.1 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 refacturables.

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

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



Immeuble « Canopée » - Rue de la Redoute - Guyancourt (78)
Locataire principal : SODEXO

► 1.10.2 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 cette charte.

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.

► 1.10.3 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).

Y 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).

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.

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 2020 à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

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 32 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment

en région parisienne. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 149 639 € HT en 2020, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2020.

1.11 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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. 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 22.6 équivalents temps plein en 2020.

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 14 903 333€ pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174.79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66.18 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

1.12 PERSPECTIVES

En 2021, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement hypersélective et mutualisée visant notamment des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires dynamiques européennes bénéficiant d'un bassin d'emploi solide et l'augmentation de son exposition aux thématiques alternatives historiquement développées chez Sofidy (Campings, Logistique, Résidentiel...). Elle attachera une importance toute particulière à la qualité de signature des locataires, aux loyers contenus et aux caractéristiques techniques des immeubles à la fois respectueuses de l'environnement et modulables afin de répondre aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs. L'évolution sociétale que nous vivons actuellement avec notamment l'essor du télétravail, ne devrait avoir qu'un impact limité et progressif sur l'immobilier "bien acquis et bien géré" qui selon notre conviction, continuera une nouvelle fois à jouer son rôle de valeur refuge, sous réserve qu'il soit sélectionné avec rigueur.

Les acquisitions seront réalisées avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt encore très favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'IMMORENTE d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

En fonction des opportunités, des investissements pourront être réalisés à l'étranger (Allemagne, Royaume-Uni, Benelux, Irlande, Espagne, Italie...) et à titre accessoire, indirectement au travers de participations minoritaires dans des OPCI professionnels ou autres *club deals* apportant un surcroît de diversification.

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2020, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi des arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau de bonnes performances en 2021.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, de prévoir la possibilité pour la SCPI de bénéficier d'une période de compensation des souscriptions et des retraits de trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'apporter des précisions sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION - SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL DANS L'INTÉRÊT DES ASSOCIÉS LORSQUE DES SITUATIONS OBJECTIVES SE MATÉRIALISENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent ;
- de prévoir les conditions de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;

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

SEIZIÈME RÉSOLUTION - FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, et sous condition suspensive de l'adoption de la quinzième résolution ci-dessus, de préciser dans les statuts que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 7 des statuts.

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

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant en vue de la préservation de l'égalité des associés par prélèvement sur la prime d'émission lors des souscriptions nouvelles.

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



Boulevard Poissonnière - Paris (9^{ème})

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	44	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	46
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	45	2.5	ANNEXE	48
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	45	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020	56

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31 dec-19		Exercice N clos le 31 dec-20	
	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	2 422 784 247	2 755 396 478	2 404 516 508	2 721 644 900
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	8 220 000	6 837 919	8 071 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-1 186 799		-1 324 427	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	643 020	1 017 998	648 728	1 016 205
Immobilisation travaux en cours	16 558 872		10 628 477	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-4 189 090		-1 908 400	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	94 750 687	101 896 010	124 911 067	131 746 792
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 536 198 856	2 866 530 486	2 544 309 871	2 862 478 897
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	210 495 236	209 624 772	242 755 252	240 877 466
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-371 604		-364 872	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	22 592 193	22 592 193	101 283 104	101 283 104
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	4 362 217	4 362 217	29 660	29 660
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	237 078 042	236 579 182	343 703 143	342 190 230
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 317 349	1 317 349	1 424 127	1 424 127
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	16 950 052	16 950 052	29 445 453	29 445 453
Autres créances	31 615 310	31 615 310	31 095 623	31 095 623
Provisions pour dépréciation des créances	-8 974 369	-8 974 369	-16 201 991	-16 201 991
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	30 000 961	30 000 961	30 002 226	30 002 226
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	75 424 281	75 424 281	75 503 458	75 503 458
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	146 333 584	146 333 584	151 268 895	151 268 895
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 218 103	-1 218 103	-916 900	-916 900
DETTES				
Dettes financières	-369 333 021	-369 333 021	-341 970 661	-341 970 661
Dettes d'exploitation	-93 173 607	-93 173 607	-104 481 548	-104 481 548
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-463 724 731	-463 724 731	-447 369 109	-447 369 109
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	164 048	164 048	152 937	152 937
Produits constatés d'avance	-1 807 430	-1 807 430	-1 015 559	-1 015 559
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-1 643 382	-1 643 382	-862 622	-862 622
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 454 242 369		2 591 050 178	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 784 075 139		2 907 706 291

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	1 496 118 216		73 109 872	1 569 228 088
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	1 654 051 833		146 438 230	1 800 490 063
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-716 960 380		-74 555 907	-791 516 287
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	-1 150 988		317 774	-833 215
RÉSERVES	365 065			365 065
REPORT À NOUVEAU	20 225 087	1 593 537	97 600	21 916 224
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			139 559 719	139 559 719
Résultat de l'exercice n-1	139 434 091	-139 434 091		0
Acomptes sur distribution	-137 840 554	137 840 554	-148 159 478	-148 159 478
TOTAL GÉNÉRAL	2 454 242 368		136 807 810	2 591 050 178

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31 dec-19	Exercice N, clos le 31 dec-20
Dettes garanties ⁽²⁾	442 714 040	412 537 378
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	4 411 325	46 251 012
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁴⁾	23 155 103	14 465 618
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 sûretés réelles, incluant les dettes portées par les participations contrôlées.

(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, clos le 31 dec-19	Exercice N, clos le 31 dec-20
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	167 004 340	167 348 174
Charges facturées	27 436 435	27 348 264
Produits des participations contrôlées	2 331 413	7 445 982
Produits annexes	3 702 075	3 391 782
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 893 328	2 763 894
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 632 255	4 549 690
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		-
Transfert de charges immobilières	8 816 166	890 859
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES	214 816 013	213 738 645
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 436 435	27 348 264
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	5 603 324	6 713 152
Travaux de gros entretiens	530 426	285 758
Frais d'acquisitions	8 816 166	890 859
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 011 091	2 366 600
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		-
Dépréciation pour créances douteuses	3 709 093	9 991 517
Dépréciations des titres de participations contrôlées		-
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	6 664 445	5 836 672
Autres charges immobilières	5 144 116	5 722 086
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	61 915 096	59 154 907
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	152 900 916	154 583 738
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		-
Reprises de provisions d'exploitation		-
Reprises de provisions pour risques et charges	1 246 178	1 173 445
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		-
Transfert de charges d'exploitation	39 067 190	27 529 934
Autres produits	119	3 777
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	40 313 487	28 707 155
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	38 394 791	26 675 505
Rémunération de la société de gestion	17 701 284	18 526 989
Diverses charges d'exploitation	12 909 400	10 912 666
Dotations aux amortissements d'exploitation	124 693	137 628
Dotations aux provisions d'exploitation		-
Dotations aux provisions pour risques et charges	514 876	872 242
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	69 645 044	57 125 030
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-29 331 557	-28 417 874

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-19	Exercice N, clos le 31 dec-20
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	14 566 179	11 922 050
Produits d'intérêts des comptes courants	202 938	935 970
Autres Produits financiers	16 520 657	306 759
Reprises de dépréciations		696 531
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	31 289 774	13 861 311
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		-
Charges d'intérêts des comptes courants		-
Charges financières diverses	14 734 857	563 516
Dépréciations	371 604	689 799
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	15 106 461	1 253 315
RÉSULTAT FINANCIER	16 183 312	12 607 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	629 353	1 560 240
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	629 353	1 560 240
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	947 934	774 380
Dotation aux amortissements et aux provisions		-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	947 934	774 380
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-318 581	785 860
RÉSULTAT NET	139 434 091	139 559 719

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 2020, les actifs achetés après le 30 septembre 2020 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 2,8 % 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-19	Entrées	Sorties	31 dec-20
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	-			-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 397 749 255	12 914 136	31 546 128	2 379 117 263
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	31 872 910	651 376	287 123	32 237 164
Immobilisations en cours	643 020	7 500	1 793	648 728
Immobilisations travaux en cours	16 558 872	1 362 792	7 293 187	10 628 477
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	214 857 452	33 144 848	5 217 388	242 784 912
Immobilisations financières contrôlées	117 342 881	129 692 554	20 841 264	226 194 171
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 317 349	183 417	76 639	1 424 127
TOTAL	2 780 341 740	177 956 623	44 422 258	2 893 034 841

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- Le coût des achats d'immeubles (2 379 117 263 €) ;
- le coût des agencements non amortis (32 237 164 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (648 728 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (10 628 477 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 242 784 912 €,
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 226 194 171 € (dont 124 911 067 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 101 283 104 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 424 127 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-20					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽³⁾	Capitaux Propres ⁽³⁾	Quote-part détenue
SCI Amplitude	18 231 736	17 437 964	-793 773	899 391	12 306 556	100,00%
SCI Syref 1	2 941 680	4 017 847	1 076 167	90 445	3 338 753	66,70%
SCI Syref 3	34 307 880	42 008 497	7 700 617	2 819 768	58 097 418	60,00%
SCI Traction	12 773 601	13 477 119	703 518	1 513 203	3 910 781	80,00%
SCI Syref 5	26 495 790	26 296 811	-198 979	2 357 876	42 528 033	59,49%
SCI Syref 4	500	-1 776	-2 276	-4 552	-3 552	50,00%
SCI Syref 6	9 351 650	9 031 054	-320 596	-161 363	19 469 812	47,50%
SCI Syref 7	20 807 730	19 478 776	-1 328 954	109 089	41 724 549	50,00%
SCI Syref 8	500	500	0	0	1 000	50,00%
TOTAL	124 911 067	131 746 792	6 835 725	7 623 857	181 373 350	

⁽¹⁾ Hors créances sur participation⁽²⁾ Valeurs estimées de la quote part détenue des capitaux propres des sociétés contrôlées selon la méthodologie de calcul de l'ANR.⁽³⁾ pour 100 % des actifs

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

En Euros	Au 31 dec-20					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	31 208 520	1 208 520	nd	nd	17,1%
OPPCI PREIM Santé	15 000 000	13 763 673	-1 236 327	39 658 756	553 681 845	2,5%
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	1 865 538	1 516 386	-349 152	nd	nd	5,3%
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	21 594 600	1 594 600	nd	nd	11,1%
OPPCI UGC	15 038 404	15 394 628	356 224	nd	nd	7,4%
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	4 229 624	889 081	1 660 866	43 152 226	9,8%
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	9 669 660	-332 220	nd	nd	5,0%
OPCI Plein Air Properties Fund I	26 520 000	24 519 120	-2 000 880	10 686 234	146 354 963	12,4%
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	13 370 989	-1 656 699	-23 796 533	218 753 028	6,6%
OPPCI Blackstone Properties Partners Europe	25 807 264	26 946 045	1 138 780	47 384 214	994 403 443	2,8%
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	9 568 706	10 053 459	484 752	17 089 779	256 335 003	3,7%
SISCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	3 235 823	3 131 925	-103 898	nd	nd	2,3%
SICAV -SIF TSC Fund - Berlin Residential	5 025 000	5 116 868	91 868	5 256 189	72 867 566	6,2%
SOUS TOTAL OPPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	180 430 846	180 515 496	84 649	nd	nd	
Mata Capital HIPF 1	5 085 847	4 813 035	-272 812	357 566	161 049 432	3,0%
SCI PREIM HOSPITALITY	47 749 549	46 243 521	-1 506 028	-1 527 558	197 097 281	19,2%
SCI PREIM NEWTIME	9 489 010	9 305 415	-183 595	4 443 372	94 425 680	9,3%
SOUS-TOTAL SCI NON CONTRÔLÉES	62 324 405	60 361 971	-1 962 435	3 273 380	452 572 393	
TOTAL	242 755 252	240 877 466	-1 877 785	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 dec-19	Dotations	Reprises	31 dec-20
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 186 799	137 628		1 324 427
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	371 604	364 872	371 604	364 872
CRÉANCES				
Créances douteuses	8 974 369	10 001 420	2 773 797	16 201 991
PROVISIONS				
Pour risques et charges	1 218 103	744 438	1 045 641	916 900
Pour gros entretiens	4 189 090	2 366 600	4 647 290	1 908 400
TOTAL	15 939 964	13 614 958	8 838 332	20 716 591

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 dec-19	Dotations	Reprises	au 31 dec-20
Immobilisations financières non contrôlées	371 604	364 872	371 604	364 872
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL		364 872	371 604	364 872

Une provision pour dépréciation de 364 872 € a été constituée au 31 décembre 2020 suite à la baisse de valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la l'OPPCI PAPF1.

La provision de 371 604 € constituée au 31 décembre 2019 au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCI PREIM Hospitality a été entièrement reprise en 2020 suite à l'amélioration de la valeur de cette SCI.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 917 K€ au 31 décembre 2020, et couvrent les risques suivants :

- une assignation d'un locataire concernant un remboursement de trop versés liés à un litige d'indexation. Compte tenu du risque encouru, une provision de 136 K€ a été constituée au 31 décembre 2020,
- Un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estime trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 609 K€ a été constituée au 31 décembre 2020 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis janvier 2017),
- une assignation 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. La provision de 375 K€ constituée au 31 décembre 2019 a été réduite de moitié au 31 décembre 2020 à 172 K€ suite à la réévaluation du risque.

De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2020 de plusieurs provisions constituées au 31 décembre 2019 :

- 483 K€ était provisionné au 31 décembre 2019 dans le cadre d'assignations de deux locataires concernant l'application de la clause d'indexation prévue dans leurs baux. La reprise de ces provisions suite aux jugements s'est accompagnée du paiement d'indemnités ou d'avoirs à hauteur de 128 K€,
- 390 K€ était provisionné au 31 décembre 2019 dans le cadre d'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. A l'issue de la négociation avec le locataire, la reprise intégrale de cette provision a été réalisée sans contrepartie financière

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2020 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 dec-19	Dotations	Reprises	au 31 dec-20
Dépense de l'exercice N	3 128 490	47 000	3 175 490	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	739 200	1 645 500	983 200	1 401 500
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	207 000	500 000	317 000	390 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	114 400	104 900	171 600	47 700
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	0	53 200		53 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		16 000		16 000
TOTAL	4 189 090	2 366 600	4 647 290	1 908 400

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 13 243 462 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 Dec-20
Locataires et comptes rattachés :	8 692 172
Créances douteuses :	20 753 281
Provisions pour dépréciations de créances :	-16 201 991
TOTAL	13 243 462

Dans le contexte lié à la pandémie de la COVID-19, la SCPI a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020 en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- toutes les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;
- pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 26 408 521 € ; ce solde est à rapprocher du solde des

« Clients avances sur charges » au passif, soit 25 818 871 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- des créances fiscales, soit 2 371 083 € correspondant principalement à la TVA déductible pour 560 397 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 266 590 € et à des crédits de TVA pour 1 051 181 € ;

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Au 31 dec-20
Certificats de dépôt	30 002 226
Disponibilités en banque	75 503 458
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	105 505 684

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Au 31 dec-20
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	8 486 809
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	25 818 871
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 2 295 574,48 €)	10 421 144
Dettes fiscales	3 073 417
Dettes sociales	17 954
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 713
Dividendes à payer	47 356 947
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	530 251
Associés souscriptions en cours	1 177 272
Créditeurs divers (trop perçus)	3 788 143
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 793 027
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	104 481 548

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Au 31 dc-20
Dettes bancaires	318 707 984
Dépôts de garantie	22 803 395
Intérêts courus non échus	459 282
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	341 970 661

Au 31 décembre 2020, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (318 707 984 €) 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	29 604 948 €	133 370 096 €	121 791 128 €	284 766 173 €
Emprunts "In Fine"		4 000 000 €	6 000 000 €	10 000 000 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	2 960 257 €	12 233 996 €	8 747 559 €	23 941 812 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	32 565 205 €	149 604 092 €	136 538 687 €	318 707 984 €

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

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

Au 31 décembre 2020, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (93 829 392 €) 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	2 031 149	8 409 293	21 124 638	31 565 080
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	874 805	3 818 754	7 682 980	12 376 538
Emprunts "In Fine"			6 022 800	6 022 800
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	439 311	1 899 259	3 747 553	6 086 123
Emprunts "In Fine"			2 977 200	2 977 200
TOTAL	3 345 265	14 127 306	76 356 821	93 829 392

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2020	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	937 091 453	
Augmentation de la prime d'émission	146 438 230	1 800 490 063
Écarts sur remboursements de parts	-46 989 544	-251 735 006
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-890 859	-173 694 020
Commission de souscription	-26 675 505	-366 087 262
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	1 008 973 775	1 008 973 775

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	2020
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019	184 943
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles en 2020 ⁽¹⁾	5 739 342
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-806 887
Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2020)	-844 708
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	4 272 689
Immobilisations mises au rebut	-5 105 904
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-833 214

(1) incluant une régulation de plus value des années antérieures pour un montant de 206 205 €.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2020
Résultat au 31 décembre 2020 ressort à	139 559 719
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-100 825 540
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-47 333 938
DONT UN PRÉLEVEMENT SUR LE REPORT À NOUVEAU DE :	8 599 759

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2020
Loyers et produits des participations contrôlées	174 794 156
Charges et taxes refacturées	27 348 264
Produits annexes	3 391 782
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 763 894
Reprises de provisions pour gros entretiens	4 549 690
Transfert de charges immobilières	890 859
TOTAL	213 738 645

Les produits annexes, soit 3 391 782 €, correspondent pour l'essentiel à des indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés pour 140 500 €, à des indemnités dans le cadre de congés ou de négociations pour 80 632 €, aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 433 503 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 540 655 € et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 480 994 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (2 763 894 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (197 171 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 9 991 517 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 890 859 € 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 4 647 290 €, dont 4 549 690 € comptabilisés dans le compte de résultats et 97 600 € impactant le Report à Nouveau.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2020
les charges ayant leur contrepartie en produits :	27 348 264
dont charges récupérables :	14 136 789
dont taxes récupérables :	13 211 475
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	6 713 152
les travaux de gros entretiens :	285 758
les frais d'acquisitions	890 859
les dotations aux provisions pour gros entretien :	2 366 600
les dotations aux dépréciations pour créances douteuses	9 991 517
Les charge d'intérêts des emprunts	5 836 672
le poste « autres charges immobilières » :	5 722 086
dont taxes non récupérables	3 561 954
dont abandon de créances COVID dont 979 727,28 avec crédit d'impôt	1 074 874
dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol	477 189
dont créances irrécouvrables	197 171
dont assurances	405 363
dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble	5 536
TOTAL	59 154 907

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 283 383 €.

Les frais d'achat du patrimoine (890 859 €) 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 ».

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 5 836 672 €.

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.

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 27 529 934 €. Il correspond à la commission de souscription pour 26 675 505 €, aux honoraires sur les arbitrages 2020 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 848 894 € et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres et aux congés payés et les charges sociales sur congé payés (5 536 €) qui sont transférées sur le poste « locataires charges à rembourser ».

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les frais de souscription (26 675 505 €) 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 ».

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 2020 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 18 526 989 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 10 912 666 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2020
Honoraires - C.A.C.	115 972
Honoraires - Expertise immobilière	559 932
Honoraires dépositaire	354 396
Frais d'actes et contentieux	504 760
Honoraires divers	2 821 611
Voyages et déplacements	0
Réception	3 022
Frais postaux	441 231
Autres frais bancaires	89 237
Commissions et frais sur émissions d'emprunts	30 120
Concours divers	23 665
Contribution Economique Territoriale ("CET")	2 236 776
T.V.A. non récupérable	-511 715
Impôts divers	4 208 861
Jetons de présence	35 000
Autres	-201
TOTAL	10 912 666

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue à remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2020 est de 1,5 % appliqué à la valeur ajoutée d'IMMORENTE, soit une contribution de 2 236 776 €.

Les honoraires divers, soit 2 821 611 €, correspondant notamment :

- aux honoraires de gestion technique déléguée (715 904 €),
- aux honoraires d'arbitrage de la Société de Gestion (844 708 €),
- aux honoraires décrets tertiaires (224 000 €),
- aux honoraires de gestion du terrain de Sorgues (177 072 €),
- aux honoraires de dégrèvements (75 319 €).

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 (780 210 €), hollandais (2 816 136 €) et belges (608 722 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 137 628 € 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 872 242 €.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 12 607 996 €.

Les produits financier sont constitués de :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés (11 922 050 €),

- des intérêts des comptes courants accordés aux SCI Amplitude, Traction, SYREF 1, SYREF 3, SYREF 5, SYREF 6 et SYREF 7 (935 970 €),
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières (696 531 €),
- des autres produits financiers (306 759 €) composés principalement des produits des cessions des éléments d'actifs des immobilisations financières cédées.

Les charges financières sont constituées de :

- des dotations aux dépréciations d'immobilisations financières (689 799 €),
- des charges financière diverses (563 516 €) composées des intérêts bancaires, des frais financiers divers et des valeurs comptables des éléments d'actifs des immobilisations financières cédées.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 1 560 240 € et sont principalement composés d'une indemnité d'assurance de 1 470 198 € compensant un refus partiel de remboursement de TVA dans le cadre d'un actif acheté en VEFA à Saint-Ouen (93) en 2017 et du produit de la cession de droits de commercialité pour 93 042 € dans le cadre des travaux de restructuration et de surélévation de l'actif rue Réaumur à Paris (3^{ème}).

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 774 380 € et sont principalement composées :

- des frais de refinancement de l'actif rue Daumesnil à Paris (12^{ème}) pour un total de 559 782 € ;
- d'une indemnité de 103 000 € versée à un locataire dans le cadre d'un litige concernant l'application d'une clause d'indexation. Ce risque avait fait l'objet d'une provision dans les comptes au 31 décembre 2019 ;
- d'une indemnité de 46 165 € versé à un locataire dans le cadre d'un litige concernant une cession de bail.

2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 46 M€ et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 67 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^{ème}), rue d'Amsterdam (9^{ème}), avenue Daumesnil (12^{ème}), rue de la Banque (2^{ème}), rue Beaubourg (4^{ème}), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2^{ème}), rue du général Foy (8^{ème}), quai de la Gare (13^{ème}), rue Coquillière (1^{er}), rue de Rennes (6^{ème}), boulevard de Reuilly (12^{ème}) ;
- **à Boulogne-Billancourt (92) :** route de la Reine, rue André Morizet, rue de Sully ;

- **dans les autres villes en France :** rue de Vatismesnil à Levallois-Perret (92), rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), 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-Les-Moulineaux (92), avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78), quai Marcel Dassault et quai Gallieni à Suresnes (92) ;

- **à l'étranger :** Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), Beta Strasse à Unterföhring (Allemagne), à Ronse (Belgique).

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

La SCPI IMMORENTE a procédé à l'acquisition de l'actif 24 QG à Suresnes (92) faisant l'objet d'un crédit-bail immobilier au travers d'une de ses participations contrôlées en juillet 2019

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-20	Durée	Taux payé	Taux reçu
8 367 987 €	amortissable/ in fine	4 124 734 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,640 %	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	3 102 265 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,788 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	2 843 743 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,800 %	Euribor 3 mois
4 500 000 €	amortissable	2 326 699 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,750 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	2 068 177 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,737 %	Euribor 3 mois
28 367 987 €		14 465 618 €		1,735 %	

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 2020 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 26 675 505 € HT, une commission de gestion d'un montant de 18 526 989 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 844 708 € HT.

Par ailleurs, quatre baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry et un cinquième bail concernant une surface de bureau à Paris s'est fini courant de l'année. À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2020 la somme de 142 163 € hors taxes et hors charges locatives.

Un bail commercial portant sur 219 m² de bureaux, sis 307, square des Champs Élysées à Évry conclu entre GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, et la SCPI IMMORENTE s'est fini au cours de l'année. À ce titre IMMORENTE a facturé à GSA Immobilier en 2020 la somme de 15 655 € 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 149 639 € H.T. en 2020. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2020.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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): quatre 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), et Rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75)
- 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 en France, rue la Redoute à Guyancourt (78) et quai Gallieni à Suresnes (92), ainsi qu'un immeuble de bureau à Diemen (Pays Bas) et deux immeubles à Londres (UK),
- 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 2020

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 dec-19			Au 31 dec-20		
	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	720 739 462	923 836 678	203 097 217	715 298 000	928 392 400	213 094 400
Commerces de centre-ville et milieu urbain	746 506 319	893 293 900	146 787 581	742 300 112	868 503 500	126 203 388
Moyennes surfaces de périphérie	592 769 600	612 339 800	19 570 200	582 426 526	595 201 200	12 774 674
Galeries et centres commerciaux	244 866 886	199 035 000	-45 831 886	244 495 061	191 015 000	- 53 480 061
Commerces de vente aux professionnels	12 991 234	14 970 000	1 978 766	12 991 234	15 275 000	2 283 766
Campings	50 782 400	55 860 000	5 077 600	50 782 400	62 595 000	11 812 600
Habitations	14 524 785	15 875 000	1 350 215	16 481 986	21 385 000	4 903 014
Hôtels	24 600 000	28 440 000	3 840 000	24 600 000	27 310 000	2 710 000
Activités	20 654 682	19 966 100	-688 582	20 654 682	20 038 800	- 615 882
TOTAL	2 428 435 368	2 763 616 478	335 181 110	2 410 030 002	2 729 715 900	319 685 898

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-19			Au 31 dec-20		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 231 736	17 437 964	-793 773	18 231 736	17 794 242	-437 494
SCI Traction	12 773 601	13 477 119	703 518	12 773 601	13 456 658	683 057
SCI Syref 1	2 941 680	4 017 847	1 076 167	2 941 680	3 629 766	688 086
SCI Syref 3	34 307 880	42 008 497	7 700 617	34 307 880	41 352 834	7 044 954
SCI Syref 4	0	0	0	500	-1 776	-2 276
SCI Syref 5	26 495 790	25 662 510	-833 280	26 495 790	26 296 811	-198 979
SCI Syref 6	0	0	0	9 351 650	9 031 054	-320 596
SCI Syref 7	0	0	0	20 807 730	19 478 776	-1 328 954
SCI Syref 8	0	0	0	500	500	0
TOTAL	94 750 687	101 896 010	7 145 323	124 911 067	131 746 792	6 835 725

(1) Hors créances sur participation

(2) Valeurs estimées de la quote part détenue des capitaux propres des sociétés contrôlées selon la méthodologie de calcul de l'ANR.

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros	Au 31 dec-19			Au 31 dec-20		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes
OPPCI Tikehau Real Estate ⁽¹⁾	137 783	4 467 758	4 329 975			0
OPPCI Tikehau Retail Properties III ⁽²⁾	30 000 000	30 998 310	998 310	30 000 000	31 208 520	1 208 520
OPPCI PREIM Santé ⁽³⁾	15 000 000	13 483 021	-1 516 979	15 000 000	13 763 673	-1 236 327
OPPCI Tikehau Logistics Properties ⁽⁴⁾	1 865 538	1 814 193	-51 345	1 865 538	1 516 386	-349 152
OPPCI Tikehau Real Estate II ⁽⁵⁾	20 000 000	21 879 060	1 879 060	20 000 000	21 594 600	1 594 600
OPPCI UG ⁽⁶⁾	15 038 404	15 859 166	820 762	15 038 404	15 394 628	356 224
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽⁷⁾	3 340 543	4 283 862	943 319	3 340 543	4 229 624	889 081
OPPCI Tikehau Real Estate III ⁽⁸⁾	10 001 880	9 822 700	-179 180	10 001 880	9 669 660	-332 220
OPCI Plein Air Property Fund I ⁽⁹⁾	19 000 000	17 474 451	-1 525 549	26 520 000	24 519 120	-2 000 880
SCSP Pradera European Retail Parks ⁽¹⁰⁾	15 027 688	14 561 170	-466 518	15 027 688	13 370 989	-1 656 699
SCSP Blackstone Property Partners Europe ⁽¹¹⁾	12 964 008	13 704 917	740 909	25 807 264	26 946 045	1 138 780
SICAV-SIF European Logistics Fund ⁽¹²⁾	6 772 986	6 956 222	183 236	9 568 706	10 053 459	484 752
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽¹³⁾				3 235 823	3 131 925	-103 898
SICAV - SIF TSC Fund - Berlin Residential ⁽¹⁴⁾				5 025 000	5 116 868	91 868
SOUS TOTAL OPCI	149 148 830	155 304 830	6 156 000	180 430 846	180 515 496	84 649
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 ⁽¹⁵⁾	5 085 847	4 868 937	-216 910	5 085 847	4 813 035	-272 812
SCI PREIM Hospitality ⁽¹⁶⁾	46 771 549	40 373 146	-6 398 403	47 749 549	46 243 521	-1 506 028
SCI PREIM Newtime ⁽¹⁷⁾	9 489 010	9 077 859	-411 151	9 489 010	9 305 415	-183 595
SOUS TOTAL	61 346 405	54 319 942	-7 026 464	62 324 405	60 361 971	-1 962 435
TOTAL	210 495 236	209 624 772	-870 464	242 755 252	240 877 466	-1 877 785

Source : reporting communiqués par les sociétés de gestion (non auditées). 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 III, 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'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5 % HT maximum de la NAV, 0,4 % HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4 % HT maximum du prix de cession net vendeur.
- (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 de la SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5 % du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.
- (14) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF TSC Fund - Berlin Residential, la société THREESTONES CAPITAL MANAGEMENT S.A. perçoit une commission gestion annuel de 2 % du capital investi et une commission sur les opérations d'investissement égale à 1 % du coût de l'acquisition (droits et frais d'acquisition inclus).
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) 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
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	Aux Délices d'Evry	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Auxi'Life 91	127	05/09/1989	86 667	17 000	17 835	121 502
EVRY	91000	6 place de la Gare	Sandrine Express	66	01/12/1989	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5 rue de Montespan	Cthimmo	106	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
			Libre	45					
			Cthimmo	15					
			Libre	30					
			Libre	15					
			M2	80					
			Libre	15					
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	Gena Salon Marocain	225	19/12/1989	371 976	46 705	10 380	429 061
		8 bis allée de l'Orme à Martin	Mil'Epice Primeur	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	Libre	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	150	04/04/1990	666 832	46 343	19 902	733 077
		20 allée de l'Orme à Martin	Saveurs du Boucher	98	04/04/1990				
		16 allée de l'Orme à Martin	IMO Cosmétique	130	04/04/1990				
		18 bis allée de l'Orme à Martin	Ladivas	103	11/07/1990				
		18 allée de l'Orme à Martin	SARL Proche Import	126	11/07/1990				
		14 ter allée de l'Orme à Martin	Le Bon Fournil	105	25/01/1991				
		14 bis allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	135	25/01/1991				
		14 allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	98	25/01/1991				
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/1990	786 286	8 745	21 170	816 202
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Amphia Conseil et Formation	249	05/03/1991	1 223 424	648 401	26 505	1 898 331
			Free Mobile	-					
			Amphia Conseil et Formation	120					
			Amphia Conseil et Formation	210					
			Amphia Conseil et Formation	333					
			Amphia Conseil et Formation	33					
			Amphia Conseil et Formation	80					
			Clear Chanel France	-					
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Élysées	GMF	359	30/08/1991	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/1991	89 945		28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII	258	27/05/1992	394 594		1 568	396 162
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Ressources Formation	198	17/06/1992	496 015	113 782	15 732	625 528
			I.D Formation	207					
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	Libre	245	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
			Sofidy	172					
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/1992	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	M. Ammoun Mohamad	45	02/12/1992	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Inha Matic 1	40	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/1993	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Chrimphimo PrestaForma	100 20	21/06/1993	385 696	17 000	79 395	482 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/1993	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Mme Weng Gaubert Lying	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/1993	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Home & Co	50	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/1993	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	M. Desecot Jocelyn Casa Del Rey	50 63	30/12/1993 30/12/1993	119 672	26 021	51 614	197 307
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régat Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay	149 134	02/03/1994 02/03/1994	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Libre Optic Rogil	130 100	02/03/1994 02/03/1994	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/1994	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	M. Daniel ROYER	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'Atelier de l'Art	50	29/06/1994	45 735	19 040	14 570	79 344
PARIS	75018	7 rue Lepic	Sight 18	30	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/1994	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Madd Lamarck	80	19/08/1994	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65	19/08/1994	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	A l'Entremet du Pont	116	25/08/1994	62 885		13 940	76 825
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	Carrefour Proximité France	415	05/12/1994	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Paris XV Nails	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Pizza des Loges	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/1995	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	Banque Populaire Rives de Paris	184	14/02/1995	280 730		15 863	296 593
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	LPN	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	Libre Libre	1 207 -	27/02/1995 03/10/2002	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/1995	197 117	15 851	42 425	255 393
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Sofidy Sofidy Selas Medi 7	341 39 155	31/03/1995	663 153	21 723	17 667	702 543
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress SARL Randy Ress	52 -	28/04/1995	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	381	10/07/1995	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/1995	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/1995	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	Pôle Emploi	327 278	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/1995	115 099		9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/1995	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/1995	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Heera Entreprises	450 122	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Chambault Funéraire	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Mairie de Courbevoie	63	29/03/1996	106 714	506	28 447	135 668

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/1996	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/1996	500 338		17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	IT Systèmes-IDF Bedjai AB Coiffure Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/1996	198 184	20 592	42 095	260 871
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Sel BPO-Bioépine RCDH Institut	92 51	17/06/1996	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/1996	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/1996	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/1996	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/1996	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cher-Slim	34	12/09/1996	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4 rue Réaumur	Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Libre (logement) Particulier (logement) Ajumma Balkal Particulier (logement) Particulier (logement)	32 47 31 47 33 46 52 46 83 65	18/12/1996	335 388	2 049 253	99 735	2 484 376
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	Carrefour Proximité France Libre	1 388 62	19/12/1996	700 913	240 803	201 721	1 143 437
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Fruit House	62	08/01/1997	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/1997	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/1997	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10-14 rue de l'Aluminium	L'Association Villebouvét DRIEE Me Olivier Fournier	275 150 90	28/03/1997	495 459	73 138		568 597
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Clop & Co Heng	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/1997	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Yorgaki	18	27/05/1997	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Ets Chanoit et Cie	44	12/06/1997	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	A & B Comptoir du Monde	190	16/06/1997	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	03/07/1997	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	03/07/1997	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	10/07/1997	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtillière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/1997	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	SAS Genessence Actrium Paris	137 54	04/08/1997	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/1997	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/1997	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Libre	36	23/09/1997	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/1997	60 980		17 248	78 228
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Libre SARL GST Montigny les Corneilles	511 602	29/09/1997	881 155		204 877	1 086 033
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/1997	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Poissonnerie Boyard Edger Interior	460 460	11/12/1997	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	F & B Invest	435	12/12/1997	870 789	81 571	44 608	996 968
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Mamiche	152	12/12/1997	157 949		33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/1998	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Agence de la Grande Place	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Price Exploitation	1 320	30/03/1998	579 306		157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Sileven-Culture Evasion	91	09/04/1998	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	HD SASU Le Bonheur	30 19	14/05/1998	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	26/06/1998	335 388		63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Au 22 Boulevard de l'Hôpital	20	26/06/1998	74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian	89	26/06/1998	86 237		16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/1998	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Elux Groupe X Trem Games	47 53	06/08/1998	266 786		24 765	291 551
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/1998	99 092		29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/1998	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire Société Daniel C.P. Pizza C.P. Pizza SARL Laura Pasquier Coiffure Kartal JTDS Market Pharmacie de l'Europe	81 65 37 38 66 83 62 72	10/09/1998	533 572		155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/1998	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Tombapic	33	11/09/1998	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/1998	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Toufik	63	11/09/1998	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	M. Forghany Marc (Melo Meline)	94	25/09/1998	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	55	30/10/1998	138 729		37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/1998	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/1998	71 637		26 492	98 129
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	HGD Essor CB Saintbart Flog Libre	326 326 395 419	05/01/1999	971 862	14 715	100 678	1 087 256
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/1999	23 865		3 057	26 922

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI Immobilier	60	14/01/1999	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Libre	153	15/01/1999	140 710	15 648	12 331	168 689
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic	191	15/01/1999	147 565	4 253	12 296	164 114
			Alpha 5 (Electricité)	89					
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	HB 2.0	58	19/02/1999	91 469		14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000	14	01/03/1999	97 567		16 388	113 956
			Les San Frères	31					
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	692	15/03/1999	548 816		52 395	601 212
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Grande Pharmacie Jouvenet	63	26/04/1999	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/1999	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	T'chinmi	68	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
			O'Caveau de Fredo	98					
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/1999	71 651		10 907	82 558
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/1999	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Minit France	44	26/05/1999	77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	Action France	1 077	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Arth et Rom	32	14/06/1999	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Libre	53	15/06/1999	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	M. Michel Soriano	56	18/06/1999	58 022		3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/1999	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/1999	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion	17	28/06/1999	88 346		14 931	103 276
			Divine Beauty Cosmetics	73					
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi	23	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
				1 600					
				271					
				15					
				16					
				61					
				61					
				12					
				-					
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/1999	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Delta Force	38	23/08/1999	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1 200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thierry Somat	397	15/09/1999	274 408		18 774	293 183
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun	710	04/11/1999	1 394 909		26 275	1 421 184
			Libre	575					
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/1999	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Plateformation	31	19/11/1999	54 356		9 286	63 642
			The Mall	91		113 338		17 147	130 485
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price Verdun	998	23/11/1999	704 480		17 498	721 978
			Publimat	-					
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Lenantoure	650	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
			Aasgard 7	280					
			Libre	-					
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Libre	52	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
			Amaryllis Fleurs	39					
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	American Steakhouse Saint Brice	371	15/12/1999	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chai Ness	145	15/12/1999	197 726		12 307	210 033

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/1999	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	CEMS Open Design Libre	397 323 381	21/12/1999	865 148	65 415	63 779	994 343
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalandes	Action France Action France Action France	200 495 427	21/12/1999	909 511		67 050	976 561
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/1999	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Maxi Zoo France Agil Bwear	650 278 286	21/12/1999	762 245	196 357	56 193	1 014 795
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Convention Vaugirard Immobilier	60	22/12/1999	289 653		35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Distribution Casino France	150 350	23/12/1999	518 327		3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Pooja Beauté	123	27/12/1999	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/2000	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Fitan et Fils	110	26/01/2000	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	La Stesub Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	328 118	09/02/2000	381 123		28 745	409 868
LES AYVELLES / VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Lynus MV2J Lynus	576 200 594	03/03/2000	769 747		71 104	840 851
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/2000	592 366	15 440	11 227	619 033
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Libre	608	20/03/2000	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	280	27/03/2000	544 587		73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Chaussea	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Libre CCT Perols Speedy	450 350 500	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Exabel	260	31/07/2000	357 020	10 000	21 450	388 469
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	SARL Studio Doris Arnold Garage Auto du Pont de Sèvres Arc Informatique Groupe Diffusion Plus Groupe Diffusion Plus	433 502 583 110 456	01/08/2000	2 971 193		174 557	3 145 749
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Scooter Store Lafayette SARL Ulus	61 40	04/08/2000	202 757		23 641	226 399
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/2000	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Libre Azkoyen France Mea Groupe Hall	178 127 73 31	20/09/2000	416 718	39 269	34 015	490 002
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/2000	1 600 715	35 107	150 216	1 786 038
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Baktum	1 250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde Publimat	1 400 -	22/01/2001	688 815		55 439	744 254
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Vétérinaire du Plateau	96	05/03/2001	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/2001	419 235	29 910	47 387	496 532

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/2001	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/2001	381 123		50 058	431 181
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Fu Thai Restaurant	40	20/04/2001	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Gamzo	34	18/05/2001	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS ACMS Libre Libre ACMS Libre Libre	270 - 280 228 70 - 263	15/06/2001	1 014 762		85 336	1 100 098
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Tharmya Tharmya Tharmya	82 264 28	15/06/2001	160 071		18 389	178 461
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/2001	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Loison Pneus MRB	500 500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction AFL Pêche	600 600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Nojalek	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotellier	3 000	03/08/2001	1 829 388	402 484	180 224	2 412 096
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Bard France	1 471	08/08/2001	1 768 409	542 819		2 311 228
NICE	6000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/2001	433 606		7 195	440 801
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Literie Givors	600	19/09/2001	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	Royal Xia	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Samaz	594	04/10/2001	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/2001	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Flers Bazar	1 459	04/10/2001	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Moritz Compiègne Puy du Roy	1 189	31/10/2001	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS) Libre	1 200 -	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Libre Soleil d'or	194 104	14/12/2001	594 551		11 206	605 758
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Socar Hard Discount	990	26/12/2001	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Amina	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	Gadest	620	15/01/2002	373 500		22 584	396 084
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Libre Abtan Hagege Libre	153 153 664	01/02/2002	716 510		62 822	779 332
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	Erteco France Xenidis Briard	589 123	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey Durey	132 -	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	General Logistics Systems France	6 295	21/03/2002	3 277 654	9 300	72 915	3 359 869

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BONDY	93140	84 à 90 avenue Gallieni	Tati Diffusion	836	29/04/2002	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Pub Noisy le Grand	410	24/06/2002	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	109	27/08/2002	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul Boulangerie Paul KC Nancy Centre (ex Forme 67) SG Nancy Distribution Vap Nancy	208 45 1 263 485 1 132	02/10/2002	2 515 409	1 606 871	149 146	4 271 425
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/2002	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/2002	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre O'Grand Buffet	2 200 1 680	06/11/2002	3 030 530		233 852	3 264 382
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/2002	1 726 028		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres général	135	06/12/2002	113 575		8 965	122 540
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Frenchy Poke (M. Makhloufi Rabah)	65	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
	94410	impasse des Usines et rue Fragonard	BNP PARIBAS	71					
	94410	rue Fragonard	Windsor Saint Maurice	81					
	94410	impasse des Usines	Body M&N	56					
SAINT PARRES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1 096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Touffrais ATL Cook	771 796	14/02/2003	1 636 970			1 636 970
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage SAS Déco Center 95	300 700	14/02/2003	1 064 239	588 362		1 652 601
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/2003	1 596 136			1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/2003	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	Chaussea	669	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP	202	21/05/2003	890 000		54 790	944 790
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	UE3C	116	21/05/2003				
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	123 Mon Ecole	154	21/05/2003	330 000	16 200	20 316	366 516
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	Le Verger de Chilly	182	21/05/2003	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	FPA Laumière DIA France La Halle aux Chaussures	98 489 412	12/06/2003	2 800 000		247 511	3 047 511
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA) Biocoop (CABA)	1 200 648	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 899
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	994	07/07/2003	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	SARL Doc Biker	85	25/07/2003	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire Di Romano	29 39	25/07/2003	250 016		25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/2003	526 041		54 192	580 232
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	5 771	29/07/2003	3 417 120	84 147	59 313	3 560 580
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/2003	5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Jellej Jouets	4 860	29/08/2003	4 426 049		317 664	4 743 713
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal 34 cours Blaise Pascal	Libre Trésorerie Générale Syndicat des transports d'IDF (STIF) Pôle Emploi	1 465 366 368 202	15/09/2003	4 033 261	1 181 341	234 783	5 449 384

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	194					
			Université Evry Val d'Essonne	366					
			Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	201					
			Libre	368					
			Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	62					
			Pôle Emploi	205					
			Libre	375					
			Pôle Emploi	273					
			Pôle Emploi	502					
			ANPA	203					
			Libre	-					
DAMMARE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco	972	06/10/2003- 05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
			Libre	93					
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	LIDL	637	08/10/2003	914 000		101 499	1 015 499
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/2003	6 136 000			6 136 000
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Sodipram	629	22/12/2003	750 000	2 218 078	44 450	3 012 528
			Grandvision France	214					
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-	30/01/2004	4 862 367	2 968 453	315 059	8 145 879
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	263					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	MV2P	22					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Syndic Michelet	11					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	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	125					
		22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		22 rue Léon Paulet	Libre	128					
		22 rue Léon Paulet	Banque Populaire Méditerranée	236					
		22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D	149					
		10 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	170					
		16 rue Léon Paulet	Libre	-					
		22 rue Léon Paulet	Libre	674					
		22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D	233					
		16 rue Léon Paulet	Libre	347					
		10 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	39					
		4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	57					
		22 rue Léon Paulet	Libre	250					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	9					
		4 rue Léon Paulet	Libre	39					
		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	Emerson's	78					
		4 à 22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D	551					
		4 rue Léon Paulet	Libre	52					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark Publimat	1 039 -	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	S2C Design	800	04/02/2004	785 000		58 495	843 495
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II LRDB II Frans Bonhomme	229 300 936	20/02/2004	1 400 000	794 739	141 842	2 336 581
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCO	59650	6 rue des Techniques	Libre	7 464	09/04/2004	6 250 000	1 055 049	332 399	7 637 448
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/2004	5 043 000	2 203 596	296 904	7 543 500
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/2004	463 883		28 366	492 249
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/2004	512 409		76 336	588 745
NANTES	44000	23 rue des Châlatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/2004	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660 -	15/07/2004 28/02/2006	253 720		28 286	282 007
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Tabac 395 Immobilier Santé	265 228 102	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Élysées	Alticom Libre	64 40	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000	11 325	68 429	1 249 754
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarastevé SARL Degrif des stocks Libre	131 54 131	20/08/2004	1 378 000	62 250	80 572	1 520 822
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	M. El Hirech M'Hamed	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939
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	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/2004	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. JDF E.V.C.V. Sarl Boule & Sarl Argenterie d'antan	70 104 23 39	20/10/2004	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/2004	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Société Générale	307	20/10/2004	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalandes	TBMD Exterior Media	1 232 -	03/11/2004	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	Financière Immobilière Bordelaise	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	TUI France	82	04/11/2004	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/2004	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Libre	70	04/11/2004	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	TUI France	154	04/11/2004	449 440		36 610	486 050

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Maud Maquillage Permanent Lyon	187	04/11/2004	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	AMAPA	143	04/11/2004	149 816		12 491	162 307
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/2004	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Mme Belkacemi Yamina	128	04/11/2004	124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	TUI France	84	30/11/2004	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Banque BCP	200	30/11/2004	555 556		43 721	599 277
MONTRouGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/2004	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Jadael Voyages	59	30/11/2004	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	30/11/2004	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	TUI France	127	30/11/2004	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	TUI France	81	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	TUI France	257	30/11/2004	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Sté George V Rhone Loire Auvergne	83	30/11/2004	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	TUI France	76	30/11/2004	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Libre	228	30/11/2004	561 800	83 360	44 329	689 489
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	TUI France	150	30/11/2004	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Viva Santé	104	30/11/2004	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	TUI France	128	30/11/2004	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	TUI France	119	30/11/2004	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/2004	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Tape à l'Œil	720	02/12/2004	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/2004	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	07/12/2004	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moirerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/2004	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/2004	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/2004	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	M Automobile Batick	425 595	16/12/2004	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Distribution Casino France	2 203	17/02/2005	2 159 000		127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/2005	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4 450	09/03/2005	3 132 530		0	3 132 530
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogibatignolles	444	14/03/2005	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	Umami Runavot Jaulin	58 236	29/03/2005	374 001		28 847	402 848
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez Libre	1 755 1 677 1 469	31/03/2005	2 775 000	20 268	253 775	3 049 043
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	14/06/2005	1 300 000		96 649	1 396 649

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/2005	457 347		10 800	468 147
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/2005	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/2005	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/2005	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	Batlier Audika centre audiométrique	56 51	01/07/2005	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THIONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	Libre	197	01/07/2005	276 042		19 173	295 215
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/2005	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	SRAE BN	55	01/07/2005	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Robert BUNEL Thierry BUNEL	123 - 9	01/07/2005	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maubanc	Coiffure 15	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/2005	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/2005	2 800 000		163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	Libre	246	16/09/2005	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre Département de la Drôme	212 230	16/09/2005	450 000	42 501	28 778	521 279
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/2005	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	Libre	114	16/09/2005	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Libre Prompt GFI Informatique I.D Formation GFI Informatique Otis Libre	134 613 210 72 283 150 -	05/10/2005	4 000 000	774 420	233 956	5 008 377
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epemay SAS	3 839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Tati Diffusion	5 727	07/12/2005	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 -	12/12/2005	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/2006	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1 546 1 532	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Libre Cosmeticary Cosmeticary	146 112 77 165	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Derichebourg Interim SARL HB Restauration	375 52	31/03/2006	1 565 000	93 566	155 382	1 813 948
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles Domisys Activ Fitness Chelles	481 341 819	27/06/2006	1 200 000	1 291 144	133 377	2 624 521
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquétérie 1 rue P. Martin	Genedis	2 350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/2006	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/2006	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINT-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Matériaux	3 721	03/07/2006	1 985 671		122 314	2 107 985

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Libre Libre Chaussea	800 650 710	20/09/2006	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	1 161	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Minelli	332	10/10/2006	520 000		30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne	499 47	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Libre	1 403	10/10/2006	5 017 471		289 083	5 306 554
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Jonathan Frip's	303	10/10/2006	1 082 529		62 370	1 144 899
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Libre Libre Etam Cellnex France Orange France	1 191 2 204 103 - -	10/10/2006 10/10/2006 10/10/2006 10/10/2006 10/10/2006	8 450 000	173 992	495 045	9 119 037
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Libre Libre Etam Armand Thierry Tiger Stores France 2 B'Coif	353 280 111 120 223 54	10/10/2006	2 173 006	20 833	131 428	2 325 267
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	Libre Geodis	2 200 3 448	10/10/2006	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Libre Particulier (logement) Libre (logement)	153 80 109	10/10/2006	500 000		29 471	529 471
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Libre Lune Optic	429 180	10/10/2006	700 000		41 324	741 324
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	576	10/10/2006	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	1Monde9	551	10/10/2006	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	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Société 1,2,3	235	10/10/2006	596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Retail Evolution	279	10/10/2006	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	1Monde9 Particulier (logement)	417 98	10/10/2006 10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	B.D.S	523	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/2006	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco Libre Libre Libre Libre (logement) Libre Libre	329 30 139 130 60 60 60	10/10/2006	285 025 25 990 120 421 112 624 51 980 51 980 51 980	21 885 1 996 9 246 8 647 3 991 3 991 3 991	17 098 1 559 7 224 6 756 3 118 3 118 3 118	324 008 29 545 136 891 128 027 59 090 59 090 59 090
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/2006	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Libre	160	10/10/2006	336 364		20 976	357 340
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F Libre	88 107 207	10/10/2006	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	10/10/2006	630 000	104 422	38 183	772 605
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	Le Comptoir des Fleurs	136	10/10/2006	120 000		7 292	127 292

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DOLE	39100	45 Grande Rue	Société des Chaussures Dubourg	304	10/10/2006	292 294		17 598	309 892
DOLE	39100	45 Grande Rue	Libre (logement)	112	10/10/2006	107 706		6 485	114 191
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Berechit	336	10/10/2006	400 801		23 862	424 664
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Particulier (logement)	110	10/10/2006	149 199		8 883	158 081
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	139	10/10/2006	201 053		11 981	213 034
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/2006	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/2006	384 750	20 213	4 123	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Reca Libre Loretti	325 275 600	11/12/2006	1 150 000		127 485	1 277 485
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	Libre Leader Price Exploitation Libre	200 1 327 630	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Celtique Ecaille de Neuilly	104 101	28/12/2006	768 000		47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/2006	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teintureries Letourneur	134	28/12/2006	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Soir de Lune Jodimy Food & Co	29 55 71	28/12/2006	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/2006	1 450 000	2 321	91 055	1 543 376
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72	28/12/2006	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Action Sport Wagram CIC Samdj Espace Détente Aménagement Concept	48 80 32 143	28/12/2006	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	28/12/2006	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	28/12/2006	3 564 000		215 626	3 779 626
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Libre Ache Jean Ache Jean Institut Monceau	98 37 - 60	28/12/2006	1 111 641		68 306	1 179 947
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Libre MJS Caracho	12 77 109	28/12/2006	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SAS Mina	151 44	28/12/2006	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/2006	2 189 000		136 872	2 325 872

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Chloe Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sépard	Foodcheri Rong Feng	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	GKO Fourrures Sothys Paris	75 178	28/12/2006	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	28/12/2006	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Retail Paris IDF Est T&C Retail Frichti	276 62 132	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Sté Laurence Tavernier Di Castri Anne Lamort Prony Immobilier Cosmos Aliquante DS Real Estate Paris Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. Perche Viande L'Atelier des nanas	82 55 47	28/12/2006	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Libre	1 520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	CGE Distribution	1 600	27/03/2007	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Stock Discount Caen C Stock HDM Libre JLT 14 Exterior Media France	1 359 689 679 357 349 -	29/03/2007 17/07/2018	5 355 000	2 990 279	423 381	8 768 660
ORANGE	84100	1 place de La République	Libre	404	29/03/2007	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/2007	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/2007	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/2007	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/2007	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	Pegase Libre	1 121 686	16/05/2007	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/2007	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Carrefour Proximité France Le Joker 25000 SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/2007	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/2007	685 000	5 300	84 351	774 651
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Libre SAS Hygena Cuisines	254 511	20/06/2007	2 140 000		50 845	2 190 845
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	Libre Libre	1 240 462	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Adam	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu 37 rue de Richelieu	Hao Long Marphil	77 96	27/07/2007	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	Daniel Feau Conseil Immobilier	119	27/07/2007	1 238 571	30 000		1 268 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/2007	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/2007	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/2007	569 723			569 723

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/2007	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/2007	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/2007	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/2007	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Particulier (logement)	85	27/07/2007	280 513			280 513
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Job Lib Job Lib	31 31	27/07/2007	312 701			312 701
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	M. Cohen Marcel	267	27/07/2007	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot Flit Foot	209 -	27/07/2007	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Amrest Opco	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/2007	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg Felix Fitoussi	91 119	27/07/2007	704 675			704 675
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/2007	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	27/07/2007	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Projet 197	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	Basilic Thaï	89	27/07/2007	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primitice	EURL Le Cheval d'Or	74	27/07/2007	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	AJRL Retail	113	27/07/2007	1 312 175	11 667		1 323 842
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/2007	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/2007	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	Dhway	45	27/07/2007	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie du XVème	75	27/07/2007	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/2007 27/07/2007	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/2007	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/2007	855 856		2 632	858 488
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Rebauto	30	27/07/2007	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettaï	84	27/07/2007	390 695			390 695
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur	149	27/07/2007	636 788			636 788
PARIS	75018	21 rue Lepic	Libre (logement)	15	27/07/2007	62 749			62 749
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/2007	611 066			611 066
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/2007	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	SARL Enzo Park	66	27/07/2007	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	LMLD	101	27/07/2007	400 109	10 000		410 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/2007	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	Emcey Dentaire France	98	27/07/2007	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	KS Beauty Libre	67 36	27/07/2007	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/2007	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus) Publi Espace Affichage	937 -	07/09/2007	1 156 000		127 878	1 283 878
PARIS	75005	10 rue Broca	Nevada	56	27/09/2007	475 298			475 298

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Cohq	45	27/09/2007	195 873	9 663		205 536
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	Libre	104	07/11/2007	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Quimper Tissus SARL Kegin Libre Le Goff Cycles	567 470 445 398	12/11/2007	2 600 000		208 411	2 808 411
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1 070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique Sogea Atlantique	2 338 1 082	10/12/2007	4 300 000	5 253	160 176	4 465 429
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grone Le Mond'Animal	730 730 411 310	19/12/2007	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/2007	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Libre	523	21/12/2007	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/2007	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Libre	170	21/12/2007	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Sogap CAFPI	152 122	21/12/2007	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy	155	21/12/2007	668 316		56 058	724 374
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/2007	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/2007	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/2007	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/2007	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/2007	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Barber Street Metz	129	27/12/2007	240 000		15 045	255 045
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre	161 141	28/12/2007	580 000		35 800	615 800
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre Libre	1 382 613	28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial COULEURS DE TOLLENS	105 962	30/05/2008	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Libre	486	04/06/2008	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre Libre	700 218	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	3 339 117	01/07/2008	8 527 500	6 931 366	765 766	16 224 632
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Libre Lingerie Confort Distribution Phigaia SARL BD Mobilier MN Mobilier	2 000 620 975 1 076 922	04/07/2008	5 400 000		290 074	5 690 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Libre Libre	1 114 101	14/10/2008	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/2008	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	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/2008	1 130 000		125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/2009	483 501		68 392	551 893

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/2009	2 125 000		130 359	2 255 359
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Kais	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Holly Santi	115	09/07/2009	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino France	210	09/07/2009	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Pharmacie La Cantarelle P&B	161 63	09/07/2009	491 700	29 920		521 620
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Abiks Distribution	85	09/07/2009	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Libre Libre Libre	238 52 36	09/07/2009	431 160	31 159		462 319
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Roinville Lavo'Jet	1 570 68	09/07/2009	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra FIB NC7	467 247	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Libre	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix Exploitation	3 682	03/11/2009	7 290 000		345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	PRUD'HOMME & BAUM	684	13/11/2009	3 900 000	258 600	446 109	4 604 709
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2 384	24/11/2009	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/2009	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Libre	189	30/11/2009	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino France Floreale	3 763 -	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino France Casino Carburants	4 298 947	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani 4 Murs	2 127 804	22/12/2009	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4 150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/2010	9 445 031		567 864	10 012 895
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Lederc	Brico Dépôt	3 800	01/02/2010	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/2010	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/2010	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Association de Moyens Retraite Complémentaire (AMRC) Unédic Unédic (+ Hall d'entrée = 8m² : 4ème) SL Structures FNAC BNP Paribas Real Estate Transaction Devred Fox Telecom Jeff de Bruges SARL SCG Fleury Libre Libre Polygone Pose Citya République Libre Bernard Viron Wedrychowski et Associés Libre Libre Libre	164 119 216 145 2 562 142 212 125 109 - - - - - - - - - -	12/07/2010	10 620 000		644 768	11 264 768

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
			Josette Coymes Drodowski Capelle Tex Mex Citya Me Audrey Palmace Mme Gomez Florence	- - - - - -					
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye Jardins de Gally	3 694 512	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/2010	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/2010	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/2010	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Carrefour Proximité France Carrefour Proximité France Libre	47 632 25	30/07/2010	1 150 000		114 619	1 264 619
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/2010	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre Pick and Go Ouest Voyage Libre	612 211 217 186	24/09/2010	1 550 000	24 084	155 076	1 729 160
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interior's	137	30/09/2010	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode Libre Photomaton H&M BERSHKA France Sarl 16 Jean Jau	120 126 7 1 637 647 453	01/10/2010	11 562 000	242 304	697 522	12 501 826
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux 3 rue de Bordeaux 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 14 place Jean Jaurès 16 place Jean Jaurès 16 place Jean Jaurès 10 rue Charles Gille 10 rue Charles Gille 10 rue Charles Gille 10 rue Charles Gille 8-10 rue Charles Gille 1-3 rue de Bordeaux 8-12 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 8-10 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 8-10 rue Charles Gille 8-10 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 8-12 rue Charles Gille 1-3 rue de Bordeaux 1-3 rue de Bordeaux 8-12 rue Charles Gille 1-3 rue de Bordeaux	SCM BORDEAUX Particulier (logement) Particulier (logement) M. & Mme MONGE Mme ARCA Nicole Mme FERRE & M. BRUA Mme AUDEBERT Gisèle M. COLINEAU Jean M. & Mme SALAUN Mme LE CARDINAL Ghislaine M. ZENATI Serge Libre Particulier (logement) Mme LEVI Madelaine M. ARME Richard Libre M. AUBRY Dorian M. BODIN Luc Brasserie de l'Univers Crédit Agricole Crédit Agricole Crédit Agricole Crédit Agricole Crédit Agricole Libre Libre Libre M. KOFFLER Daniel Crédit Agricole Crédit Agricole UFLORA UFLORA	81 81 118 110 38 94 110 38 118 79 79 96 71 49 71 -	01/10/2010	2 504 348	189 562	152 129	2 846 039

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		8-12 rue Charles Gille	UFLORA	-					
		1-3 rue de Bordeaux	M. COULON Alain	-					
		1-3 rue de Bordeaux	Crédit Agricole	-					
		8-10 rue Charles Gille	Crédit Agricole	-					
		1-3 rue de Bordeaux	M. FAUCHIER	-					
		1-3 rue de Bordeaux	M. FAUCHIER	-					
		1-3 rue de Bordeaux	Le Continental	-					
		8-10 rue Charles Gille	Caisse Régionale Crédit	-					
		8-10 rue Charles Gille	M. CISSE	-					
		8-10 rue Charles Gille	Graffiti	-					
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	Alto N.V	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fittz Retail	93	12/10/2010	1 030 000	63 692	128 806	1 222 498
KAPPELEN	2950	Dorpsplein 1/16	Haute Fashion	187	12/10/2010	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	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	Yves Rocher	172	12/10/2010	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Holland & Barrett	173	12/10/2010	891 741	30 000	123 186	1 014 927
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	BVBA SABA Cosmetics Antwerp	157	13/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Top Nado Food	101	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
			Libre	106					
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludivine Passion	156	21/10/2010	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Libre	57	21/10/2010	435 166		27 337	462 503
MOULINS	3000	39 place d'Allier	Libre	1 064	21/10/2010	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	La Cabane	67	21/10/2010	586 608		32 597	619 205
			Libre	71					
			Libre	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Locaposte	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	S2R2	459	21/10/2010	1 408 193		85 774	1 493 967
			VR2P	222					
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Nocibé	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE	145	21/10/2010	2 159 549		130 826	2 290 375
			SAS Nocibé France Distribution	204					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/2010	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF Marne	50	21/10/2010	636 620		39 208	675 828
			Centre Exam	75	21/10/2010				
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	M.A.J.O.I	165	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354
			Libre	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludivine Passion	58	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
			Libre	66					
			Libre	65					
			Libre	70					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Xanten SPRL	175	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Another Labels	557	28/10/2010	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Libre	185	03/11/2010	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/2010	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/2010	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/2010	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix Exploitation	4 826	03/12/2010	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/2010	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/2010	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Instant Zen	53	02/12/2010	488 054		45 383	533 437

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/2010	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/2010	355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144	02/12/2010	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klienoff	146	01/12/2010	10 544 550	108 011	745 854	11 398 415
			Orange	272					
			Hardy	90					
			MDF Hom	174					
			Okaidi	225					
			Libre	130					
			Marionnaud Lafayette	133					
			Style 69	63					
			Libre	88					
			Pharmacie des Orières	131					
			Laissac	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	14/12/2010	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	DSC2	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/2010	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Libre Chanel	372 355	17/12/2010	4 482 400		279 700	4 762 100
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	Distribution Casino France Casino Cafeteria	5 868 724	23/12/2010	11 120 701			11 120 701
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino France Casino Carburants	1 974 828	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
LOGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino France	1 606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	Distribution Casino France	2 908	23/12/2010	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino France	1 596	23/12/2010	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/2010	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Quick France	585	23/12/2010	912 873			912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Sedev	891	23/12/2010	642 464			642 464
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Darty	2 079	23/12/2010	1 837 055			1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	New Court	504	23/12/2010	645 024			645 024
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	ABB Rennes BB2	1 095 350	23/12/2010 23/12/2010	1 137 209	13 070		1 150 279
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	Distribution Casino France SLG 07 Zanioptik Libre Pharmacie de l'Europe	456 171 181 254 393	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	Lidl Libre Avenir France Casino restauration	4 234 2 - 896	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	Kerhadis	1 857	23/12/2010	1 924 602	18 865	18	1 943 486
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	Distribution Casino France	648	23/12/2010	251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention Distrileader Puy-de-Dôme	245 1 582	23/12/2010	1 819 098		17	1 819 115
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauragais	Libre Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/2010	3 985 005		37	3 985 042

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	Libre Libre	1 491 -	23/12/2010	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Mabrily Mabrily	1 453 -	23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Distribution Saujon	1 553	23/12/2010	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 -	23/12/2010	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	23/12/2010	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Selurl Saint Jérôme	201	23/12/2010	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/2010	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	lieu dit Souque Nègre	Melle Mayan Muriel Sivazlian Libre Le Trèfle Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence Boyadijan Perottino Girobox Distribution Manège Devigne Crédit Agricole Alpes Crédit Agricole PB E-CIG AMF Girobox Distribution Bonbons Libre SARL Sudoptic Libre	30 41 41 59 50 41 42 - 52 115 41 32 61 1 41 56 70	23/12/2010	2 220 479		37	2 220 516
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Grande Pharmacie Mouysset	200	23/12/2010	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	Optique Galilée Au Plaisir Sucré Salé (Franck Nivelle) Société Générale Organic.T' SODAM Bonbons Société Générale Société Générale Manège Bellanger Nocibe Libre S.D L'Atelier 58 Moana Sasu Lila Ambiance Stores et Fenêtres Affinity Libre Ongles Passions Joeva Joeva Commune de Mandelieu la Napoule	64 60 92 62 1 68 82 - 251 131 138 74 160 70 80 82 57 43 58 60 69	23/12/2010	4 898 188	259 404	87	5 157 680

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Panneau Publicitaire Romain Coiff Alice & Arsen Ville de Marseille	- 84 120 500	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	Casino restauration	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	Libre Libre	75 33	23/12/2010	220 119		4	220 123
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	202 37 24 34 25 44 22	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Immo VG	389	28/01/2011	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Adventure Travel	821	31/03/2011	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Classy mode	127	30/03/2011	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/2011	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/2011	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	Outdoor Diffusion	235	31/03/2011	1 818 900		110 988	1 929 888
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis Promemoria	92 96	31/03/2011	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/2011	1 900 601		116 070	2 016 671
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris Risser (Annapurna)	101 275	31/03/2011	1 490 301		92 099	1 582 400
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Kazeko	47	31/03/2011	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Saint Mercure	78	31/03/2011	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	Suwan Thai	70	31/03/2011	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/2011	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquièrre	Flash Couture	38	31/03/2011	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/2011	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	Barlov	178	31/03/2011	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/2011	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/2011	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Euroking Sprl	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	The OC SPRL	165	13/05/2011	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Fivia Vermont IEIF Arkeup Graham SARL Twenty-One Corcoran's Corcoran's Corcoran's Venus	489 460 463 372 286 73 497 115 - 20	16/05/2011	18 013 121	7 399	1 220 933	19 241 453
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	CN Films Financière d'Uzès Zumtobel Lumière Arnet Valmon CN Films Libre	285 371 611 35 186 110 375	16/05/2011	20 136 879	768 534	1 436 110	22 341 523

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			SA BVS Holding	115					
			Zumtobel Lumière	177					
			Benda Bili	271					
			SA BVS Holding	222					
			Uptoo Ebiz	183					
			Sony Music Entertainment France	100					
			Zumtobel Lumière	318					
			Zumtobel Lumière	246					
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Salon Atef	24	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
			Kumo	87					
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	BVBA Only Dent	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT	97	24/06/2011	590 000		90 507	680 507
			Boutique Fashion	89					
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Libre	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Awak'it	344	27/07/2011	7 610 500		603 636	8 214 136
			Awak'it	347					
			Awak'it	842					
			Awak'it	200					
			Awak'it	-					
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/2011	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Libre	300	18/08/2011	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/2011	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	AG Brux	165	26/08/2011	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Libre	128	26/08/2011	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred Banque Populaire	218	26/08/2011	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/2011	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussée d'Ixelles	Mentor Escalier Asbl	94	01/09/2011	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Dr Martens Airwair Belgium S.A	123	21/09/2011	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	BB Shakya	35	27/09/2011	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa	95	27/09/2011	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	13/10/2011	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	13/10/2011	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	La Crêpe d'Or	24	04/11/2011	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/2011	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/2011	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	Mme Pascal Myriam	66	22/12/2011	33 786 600	182 395	19 000	33 987 995
			Libre	64					
			Phone Kase	55					
			HISTOIRE D'OR	60					
			M.CRUIZ José	44					
			Chic & Choc By Gil	87					
			Aux Délices de Malcom	102					
			SMBG LA COUPOLE	51					
			MOD DIFFUSION	49					
			FG Optique	104					
			Libre	68					
			M. GUEDIRA L'E-Kiosque	53					
			SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSURES ERBE	105					
			MICROMANIA	64					
			G.O.M	64					
			Libre	53					
			BOUTIQUE VALERIE MORGAN	68					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
			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					
			Libre	500					
			BOULANGER	3 437					
			LES CAMELIAS	106					
			Libre	118					
			Culture Jeans	49					
			Libre	36					
			O Grain de Folie	45					
			SMBG LA COUPOLE	152					
			PIZZATOM	71					
			JOSE CRUZ	103					
			Ness Mode	193					
			Libre	110					
			Libre	72					
			France Pierre	52					
			Libre	55					
			APSARA (Un amour de soie)	55					
			Libre	60					
			Libre	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Libre	12	22/12/2011	7 522 969	217 400	4 966	7 745 336
			Money Sarl (AJ COIFFURE)	123					
			Un Parfum de Beauté	47					
			SAS Thethys	148					
			La Compagnie Bio & Nature	874					
			SAS La Chapelle Cordo	21					
			Mode pour elles	69					
			Vape A Donf	48					
			Féron (KRYSS)	107					
			Un Parfum de Beauté	84					
			Pharmacie Viv'erdre	206					
			Erdredis	413					
			Teinturerie Pressing de l'Ouest	69					
			EURL Loire Events	45					
			Galaxie Games	69					
			Magellan	150					
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles"	Libre	44	22/12/2011	6 578 024	47 381	5 441	6 630 846
			Réseau Club BOUYGUES TELECOM	29					
			Libre	190					
			JFS Fitness 81	881					
			Libre	152					
			Eric Priem	25					
			Libre	70					
			Yves Rocher	122					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	AB Optic	85	22/12/2011	1 467 321	15 000	31	1 482 353
			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					
			Ksilicium	-					
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	Somonet Sarl (BEL & BLANC)	76	22/12/2011	7 550 045		7 461	7 557 506
			Libre	54					
			Fabior (FABIOR)	37					
			Big Services (INTERVIEW)	65					
			Libre	33					
			CASINO Distribution France	10					
			SARL Negus	36					
			LBG 34	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 EUROPENNE 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	30/01/2012	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	Libre	48	05/03/2012	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Mindout	242	05/03/2012	670 733			670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/2012	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/2012	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Queen Reine de Beauté	73	05/03/2012	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	Dirty Lemon	88	05/03/2012	403 418			403 418
PARIS	75008	90 rue Monceau	2TDM	39	05/03/2012	441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Distribac	418	05/03/2012	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Mme Sureau Nathalie	102	05/03/2012	551 913			551 913
			Mme Sureau Nathalie	164					
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	Libre	118	05/03/2012	910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique	53	05/03/2012	3 030 283			3 030 283
			Maje boutique	22					
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Ground Control	39	15/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/2012	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/2012	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat, 12	Amplifon	123	16/05/2012	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/2012	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	Telenet Group Bvba	100	12/07/2012	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2 914	27/07/2012	3 098 758	40 811	242 564	3 382 134

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/2012	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/2012	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group Consuel Libre Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	1 794 544 70 926 2 369 109	17/07/2012	33 421 500	41 282	2 041 550	35 504 332
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/2012	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/2012	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/2012	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/2012	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/2012	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 985	02/10/2012	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	Spandis49	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	Libre	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	AAA Transword PSD Profile Mobility Work Libre Sispeo Quartile Finance Mobility Work TRIALOG Cabinet PELLETIER First Group Eurodom 2 Reim Libre Particulier (logement) TRIALOG (+Cave n°5) TRIALOG (Parking) TRIALOG Geri France ARCAS Conseil Santarome SBP France SBP France Libre Sfr Libre Appartement (Gardienne)	65 58 250 229 139 140 63 67 62 64 242 63 64 222 57 222 - 64 53 60 180 90 68 - - - -	13/11/2012	20 000 000	52 468	1 310 278	21 362 746
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4 536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/2012	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	Aubay Aubay Aubay Yang Technology Fleet Logistics France Aubay ACMS SAS DIA France	1 329 1 016 563 545 532 357 257 258	10/12/2012	25 200 000	116 953	1 527 145	26 844 098

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	Optique Le Peletier	71	17/12/2012	14 650 000	9 618	1 104 009	15 763 627
			Jasmin Peletier	45					
			SH Com	44					
			Alpega France	306					
			Demathieu & Bard	145					
			Demathieu & Bard	240					
			Demathieu & Bard	303					
			SARL The Body Shop France	280					
			Wolters Kluwer Financial Services France	255					
			MARECHAL Jean Jacques	16					
			Particulier (logement)	57					
			Particulier (logement)	22					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/2012	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	20/12/2012	30 000 000	20 884	104 799	30 125 684
			Delta Lingerie	87					
			RMBCM-Devred	168					
			PC Coiffure	85					
			Armand Thiery (Homme)	275					
			DIDAL	88					
			J'T2A	34					
			Financière Immobilière Bordelaise	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					
			Optic Caladois	82					
			JML	76					
			Cafan	110					
			Crely	100					
			Adopt'	50					
			MICROMANIA	100					
			Libre	157					
			Aloni	95					
			Comcentre Nord	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			Libre	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	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/2012	2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Libre	670	21/12/2012	2 224 773		160	2 224 933
			Libre	154					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	Nibelis	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Google France	5 752	06/02/2013	46 000 000	19 237	2 878 235	48 897 472
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 Rue Albert de Vatimesnil / 96-98 Rue de Villiers	GIE Price Waterhouse Coopers	3 132	20/02/2013	23 150 000		1 487 374	24 637 374
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. Wegro	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff) Starbucks coffee	447 800	25/03/2013	5 850 000		614 200	6 464 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/2012	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	SA WE Belgium	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Libre	181	16/05/2013	260 000		29 771	289 771
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/2013	710 000	989	95 005	805 994
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	Decathlon Belgium Albert Heijn Belgie N.V. Jysk Sprl H&M Pearle Belgium C&A Belgique Sports World Belgium New Vanden Borre Mc Donald's Belgium Libre Libre Brico Belgium Auto 5	1 563 1 952 1 292 1 735 102 1 035 1 061 1 179 2 823 1 496 779 4 661 804	03/07/2013	21 475 000	12 956	2 185 902	23 673 858
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2 476	17/09/2013	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/2013	4 100 000		389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3 341	17/09/2013	6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	Auchan Supermarché	2 808	18/09/2013	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Da Rosa 2	50	02/12/2013	920 000	22 181	107 113	1 049 294
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	Actor Sécurité HIQ Consulting HIQ Consulting Libre SAS Octapharma France HIQ Consulting Mobile Payment Services VP & White Iremos JBS Interim EVS France SARL HIQ Consulting European Business Center SA VP & White	984 523 991 193 688 551 488 407 285 162 390 385 - 216	11/12/2013	28 830 000	880 754	2 218 071	31 928 825
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour) Zeeman TextielSupers Delshop	1 046 583 425	27/12/2013	2 150 000		334 342	2 484 342
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	SCCS	70	27/01/2014	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/2014	3 060 000		11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France HSBC France Maîtres De Boislaville-Vandierendonck-Desnain	594 333 267	27/02/2014	1 260 000		4 637	1 264 637
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1 376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC France	1 172	27/02/2014	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 PI de la république	HSBC France	1 008	27/02/2014	1 380 000		5 088	1 385 088
AGEN	47000	36 Bld République	DS Mucho	720	26/03/2014	1 500 000	310 980	132 094	1 943 074
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	H&M Hennes & Mauritz	1 077	26/03/2014	1 400 000		132 043	1 532 043
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Artiste Associé	305	26/03/2014	1 500 000	26 021	131 971	1 657 993
			Nicolas Investissement	163					
			Sérénité Promotion	123					
			Particulier (logement)	247					
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	Libre	136	26/03/2014	450 000		40 252	490 252
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Libre	82	26/03/2014	550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	France Loisirs	219	26/03/2014	1 700 000		149 481	1 849 481
LILLE	59000	38 Rue de Paris	Libre	49	26/03/2014	750 000		66 412	816 412
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	Adental Groupe	945	26/03/2014	1 400 000		123 246	1 523 246
THONON LES BAINS	74200	16 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/2014	1 450 000		127 647	1 577 647
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery	842	26/03/2014	2 400 000	110 408	210 649	2 721 058
			Dubois Activités	106					
			Immobilières et de Services						
			Nexity Immobilier Résidentiel Région Sud	106					
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Guiken	155	26/03/2014	900 000		80 263	980 263
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	D.M Store	547	26/03/2014	5 310 000		476 038	5 786 038
			SAS Hygena Cuisines	463					
			Libre	384					
			Boulangier	442					
			MACI - Panneau Publicitaire	-					
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	Ministère de l'Intérieur	1 746	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
			Keolis	94					
			Keolis	524					
			Libre	127					
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3 221	31/03/2014	6 150 000		480 007	6 630 007
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1 773	10/04/2014	929 000		77 975	1 006 975
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Financière Immobilière Bordelaise	128	10/04/2014	542 000		45 841	587 841
			Financière Immobilière Bordelaise	222					
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules	487	10/04/2014	4 282 000	13 717	325 148	4 620 865
			SAS Gencla (Enseigne Ixina)	398					
			Textilot	509					
			Pro-Duo France	356					
			Hygena Cuisines	354					
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/2014	954 000	13 280	79 605	1 046 885
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/2014	651 000		54 114	705 114
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/2014	772 000		64 614	836 614
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	Nora & Co (M.et Mme Ren)	112	10/04/2014	968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com	1 409	16/04/2014	11 227 941	3 709	1 656 438	12 888 088
			Electro AV	800					
			SPRL Coffee Shop	385					
			Carrefour Belgium	4 254					
			Jadoli	603					
			Façon Chocolat	99					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
			Eurobazar - Lesage Huysentruyt Libre Basic Fit België	3 271 50 1 247	10/07/2014				
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI Libre Zeeman TextielSupers	421 50 534	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/2014	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	We R Monkey BVBA	432	17/07/2014	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/2014	2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/2014	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	Libre	208	17/07/2014	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	Libre	200	17/07/2014	1 576 530		184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Libre	355	31/07/2014	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/2014	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1 594	29/07/2014	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	Libre	70	29/08/2014	440 000		61 669	501 669
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	Libre Société Générale Société Générale	899 1 114 803	15/09/2014	15 727 287	144 575	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	17/09/2014	50 491 486		4 183 720	54 675 206
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	SAS Odalys résidences	-	03/10/2014	24 744 150		1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air	-	03/10/2014	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 Space Management 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	01/10/2014	24 640 700	984 087	1 580 950	27 205 737
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	C & A Nederland	2 213	05/11/2014	7 300 000		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21 777	01/12/2014	42 432 000		2 671 124	45 103 124
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	SNC Office Dépôt France	316	27/02/2015	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	Symbiose	89	25/02/2015	2 115 000		208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	SA France Telecom Libre	665 227	13/04/2015	1 660 000		185 949	1 845 949
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000		93 777	973 777

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	Orange Belgium	261	17/04/2015	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/2015	7 200 000		750 958	7 950 958
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air	-	28/05/2015	6 500 000		460 844	6 960 844
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/2015	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Only Stores Holland B.V.	294	11/06/2015	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243	11/06/2015	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	De Tuinen B.V.	124	11/06/2015	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/2015	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	Hungry Hippo	299	11/06/2015	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	22/06/2015	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	09/07/2015	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	21/07/2015	17 320 000	56 101	1 471 921	18 848 022
WAALWIJK	5141 PB	Van Anelstraat 17	Burger King Nederland B.V.	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	SARL Thèmes	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/2015	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V.	38	24/07/2015	710 000		49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchausee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4 415	18/08/2015	13 800 000		870 746	14 670 746
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou But International	3 125 5 968	07/09/2015	12 808 000		475 028	13 283 028
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15 366	01/10/2015	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	19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Libre	580	21/10/2015	1 660 000		174 651	1 834 651
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinhamerstraat 3-5	Libre	105	21/10/2015	770 000	60 205	81 013	911 218
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67 Traay 63-65	Mme Van Breukelen Takko Nederland B.V.	30 390	21/10/2015	870 000		91 534	961 534
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/2015	820 000		86 273	906 273
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shoeby Leasing Partners B.V.	220	21/10/2015	380 000		39 980	419 980
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shoeby Leasing Partners B.V.	438	21/10/2015	2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	Libre	205	21/10/2015	550 000		57 866	607 866
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinhamerstraat 57	R & I	171	21/10/2015	721 220		75 880	797 100
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V.	253	14/10/2015	738 497		51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV	510	14/10/2015	1 676 332		108 611	1 784 943
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	Particulier (logement)	-	14/10/2015	61 965		1 651	63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V. Libre	243 192	14/10/2015	2 765 746		193 868	2 959 614
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V.	256	14/10/2015	958 769		66 684	1 025 453

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V. DE HEER L. VAN WIJK DE HEER D.F. THUIS	88 - -	14/10/2015	581 713		36 558	618 271
RIJSWIJK	2284 DC	C. CIAL IN DEN BOGAARD I	Libre Libre	448 421	14/10/2015	4 001 267		279 840	4 281 107
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	Libre Libre	439 738	14/10/2015	2 668 679		187 633	2 856 312
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129		66 481	1 018 610
VENLO	5911 JC	VELDSTRAAT 39-41	Libre	595	14/10/2015	2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	Libre	375	14/10/2015	1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	Hunkemöller International B.V. Libre (logement) MEVROUW M.M.H. GEELLEN	183 - -	14/10/2015	999 863		62 507	1 062 370
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	242	14/10/2015	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. KIN Netherlands 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	14/10/2015	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	24/11/2015	9 700 000	79 368	662 971	10 442 339
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Brico Belgium Carrefour Belgium	2 561 2 297	03/12/2015	5 380 000		556 845	5 936 845
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Battistrada Gorinchem B.V.	216	25/11/2015	710 000		91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8 598	16/12/2015	30 000 000	421 494	2 209 567	32 631 061
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But Pro Duo Sodipram Décor Heytens France 4 Murs Buffalo Grill Tapis Saint Maclou	4 550 354 558 354 784 443 1 412	22/12/2015 21/12/2016	13 923 379		274 974	14 198 353
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Libre VF Netherlands B.V. Unconventional Wardrobe B.V.	313 164 164	31/12/2015	4 870 000		449 640	5 319 640
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Holding B.V.	137	31/12/2015	350 000		43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	Tanoli Women B.V. Libre C&A Nederland	139 1 161 2 735	27/01/2016	8 200 000		756 717	8 956 717
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	SC De Belloy-SC AB Bouvier	1 000	28/01/2016	2 600 000		170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	La Provence	225	28/01/2016	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 -	28/01/2016	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 Retail B.V. Solinox Fabriekswinkel Nijmegen B.V.	819 421 250	28/01/2016	4 470 595		351 106	4 821 701
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	WE Netherlands B.V. Big Bazar B.V.	479 249	28/01/2016	2 489 648		195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'Moda Schoenen B.V.	818	28/01/2016	2 862 115		224 781	3 086 896

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE Netherlands B.V. Libre (logement) Particulier (logement)	580 140 135	28/01/2016	4 900 881		373 358	5 274 239
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/2016	2 430 837		190 910	2 621 747
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	WE Netherlands B.V. Libre	324 37	10/02/2016	1 852 532		139 449	1 991 981
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE Netherlands B.V.	651	10/02/2016	3 244 383		244 222	3 488 605
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	Fidelia Assistance	5 100	01/03/2016	26 987 500		2 678 027	29 665 527
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	WE Netherlands B.V. BCC (Electro Speciaalzakken) B.V. Schalk GSM Schoonenberg Hoorcomfort B.V.	454 147 48 123	15/03/2016	1 814 092		140 458	1 954 550
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE Netherlands B.V. JD Sports fashion PLC	345 698	15/03/2016	4 704 845		351 967	5 056 812
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	L'Abeille Mode B.V. Particulier (logement)	348 140	15/03/2016	831 167		62 179	893 346
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	Cegos	1 690	11/04/2016	9 860 000		800 713	10 660 713
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	Darty Grand Est	1 947	15/04/2016	3 023 000		214 500	3 237 500
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	Vitalys Plein Air	-	27/04/2016	5 900 000		391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	Mme Ebrahimzada	77	12/05/2016	285 000		26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	Rituals Cosmetics Netherlands B.V. Particulier (logement)	93 -	12/05/2016	478 000		37 119	515 119
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	Libre Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	471 - - -	12/05/2016	1 259 000		97 737	1 356 737
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	Spel en Meer Brilmij Groep B.V. Bon Appetit Kindt v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f.	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000		195 860	2 263 860
DRIEBERGEN- RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	Hema B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	721 - - -	12/05/2016	1 813 000		143 055	1 956 055
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestaat 127	TUI Nederland N.V. Particulier (logement)	81 -	12/05/2016	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB Retail B.V.	612	12/05/2016	1 954 000		185 045	2 139 045
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	TUI Nederland N.V.	99	12/05/2016	412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	356	12/05/2016	647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	Libre	143	12/05/2016	716 000		67 445	783 445
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	Centrakor Stores	2 542	28/06/2016	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHDEDE	7511 HN 7511 HN 7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 H.J. Van Heekplein 52 H.J. Van Heekplein 52	WE Netherlands B.V. Libre JD Sports fashion PLC	742 90 345	01/07/2016	8 860 004		635 611	9 495 615
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brilmij Groep B.V.	175	19/09/2016	405 000		35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	Libre	59	19/09/2016	640 000		46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Didi Huur-Coltex B.V.	209	19/09/2016	1 410 000		122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/2016	997 054		80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	Watson B.V.	192	19/09/2016	772 946		67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	FNG Group Nederland B.V.	265	19/09/2016	1 400 000		121 806	1 521 806

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	228	19/09/2016	670 000		58 293	728 293
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	Libre	136	19/09/2016	231 117		51 543	282 660
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	Particulier (logement)	-	19/09/2016	142 502			142 502
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 3	Proud Men Fashion V.O.F.	177	19/09/2016	296 381			296 381
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	J.Dijkstra Dijkstra	72 -	19/09/2016	570 000		49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/2016	775 000		67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/2016	1 890 000		164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	B32 Nederland B.V.	720	19/09/2016	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	27/09/2016	10 900 000	107 530	861 800	11 869 330
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 Cesam Café	186 4 908 2 236 148 200 151 1 416 3 506 1 537 402 458 187 110 312 125	14/10/2016	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	16/11/2016	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	01/12/2016	7 150 000		588 505	7 738 505
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	Hunkemöller International B.V.	172	23/12/2016	520 000		43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	Libre	263	23/12/2016	390 000		32 431	422 431
GOES	4461 JJ 4461 AC	Lange Kerkstraat 32 Witte Paardstraat 1	Libre Particulier (logement)	125 -	23/12/2016	470 000		39 084	509 084
GOES	4461 JP 4461 JP 4461 JV	Lange Vorststraat 42 Lange Vorststraat 42 Oostwal 57	Digipas B.V. Wendy's Libre	225 - -	23/12/2016	650 000		50 052	700 052
HEERENVEEN	8442 BT 8442 BH	Dracht 82 Gedempte Molenwijk 51	Libre Libre	194 -	23/12/2016	405 000		28 799	433 799
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	MNFLD B.V.	580	23/12/2016	1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM 5911 GM 5911 GM	Lomstraat 23-25 Lomstraat 23A Lomstraat 25	F & S Prato GmbH Particulier (logement) Particulier (logement)	335 35 57	23/12/2016 23/12/2016 23/12/2016	1 540 000	24 200	116 701	1 680 901
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	Wam Denim Winkel B.V.	142	23/12/2016	500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP 5911 KM	Lomstraat 36 Knibbelstraatje 2E	Libre Particulier (logement)	321 -	23/12/2016	1 680 000		142 700	1 822 700
UTRECHT	3532 AE	Steenovenweg 2, 2A et 2B	Excelsior B.V.	3 422	23/12/2016	3 655 000		304 739	3 959 739

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1 490	23/12/2016	27 174 000	35 862	1 977 012	29 186 873
	2627 AM	Leeuwenstein 19	Goedhart Bouwmarkt B.V.	5 858					
	2627 AM	Leeuwenstein 23	Dutch Dream Slaapcomfort B.V.	981					
	2627 AM	Leeuwenstein 27	Bruynzeel Keukens B.V.	603					
	2627 AM	Leeuwenstein 3a	Goedhart Bouwmarkt B.V.	771					
	2627 AM	Leeuwenstein 3b	Jysk B.V.	1 395					
	2627 AM	Leeuwenstein 3	Libre	677					
	2627 AM	Leeuwenstein 31	De MandemakersGroep B.V.	1 014					
	2627 AM	Leeuwenstein 5	Carpet-Land B.V.	1 103					
	2627 AM	Leeuwenstein 7	Leen Bakker B.V.	1 775					
	2627 AM	Leeuwenstein 15	Libre	778					
	2627 AN	Schieweg 1	Grando Keukens Delft V.O.F.	774					
	2627 AN	Schieweg 2	Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft	224					
	2627 AN	Schieweg 4	Libre	475					
	2627 AN	Schieweg 2	Libre	468					
	2627 AN	Schieweg 2	BMFIT Personal Trainer Delft	231					
	2627 AN	Schieweg 2	Libre	295					
	2627 AM	Leeuwenstein 12-14-16	Kwantum Nederland B.V.	2 292					
	2627 AM	Leeuwenstein 18	Avontura Delft B.V.	3 176					
	2627 AM	Leeuwenstein 26-28	Beter Bed B.V.	1 142					
	2627 AM	Leeuwenstein 30	M. Roobol Woontextiel B.V.	1 141					
	2627 AM	Leeuwenstein 8	Basic Fit Nederland B.V.	1 516					
	2627 AM	Leeuwenstein 7	T-Mobile Netherlands B.V.	-					
	2627 AM	Leeuwenstein 7	PTT-Telecom B.V.	-					
	2627 AA	Engelsestraat level 1	Kwantum Nederland B.V.	-					
	2627 AN	Schieweg level 1	Goedhart Bouwmarkt B.V.	-					
	2627 AN	Schieweg level 1	Beter Bed B.V.	-					
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	Terres Lointaines	366	23/12/2016	39 000 000	433 890	3 102 250	42 536 140
			Conix Services	1 252					
			Withings	3 593					
			Libre	323					
			Terres Lointaines	527					
			Ruag Defence France	284					
			Manegere	132					
			Ixin	94					
			Eurosae	617					
			Philippe Lavaud notaire	94					
			Vorwerk France	190					
			Caste ING	234					
			Advteam Consulting Group	327					
			L'informatique Communicante	227					
			Sercomm France	82					
			RIF (Réseau Immobilier de France)	98					
			Libre	-					
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3 857	27/12/2016	5 000 000	63 523	376 275	5 439 798
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sémard	Anais Distri	542	09/02/2017	1 532 000		33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 857	17/02/2017	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	17/02/2017	4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 511	17/02/2017	1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 455	17/02/2017	1 205 000		101 733	1 306 733

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 367	17/02/2017	1 972 500		166 530	2 139 030
MEPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 946	17/02/2017	2 107 500		177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7 361	17/02/2017	4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 305	17/02/2017	1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweeg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 675	17/02/2017	1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 132	17/02/2017	2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	New Court	345	06/04/2017	880 582		79 077	959 659
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	New Court	373	06/04/2017	1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	New Court	360	06/04/2017	1 103 489		98 463	1 201 952
ROANNE	42300	60 rue de Matel	New Court	378	06/04/2017	1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHLAY	78200	11 bd de la Communauté	New Court	345	06/04/2017	1 337 441		117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	New Court	349	06/04/2017	860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	262	14/04/2017	1 150 000		112 745	1 262 745
		Westersteeg 7	Particulier (logement)	75					
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	Blokker B.V.	567	14/04/2017	786 000		69 618	855 618
		Nieuwestad 32 A1	Particulier (logement)	97					
		Nieuwestad 32 A2	Particulier (logement)	102					
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 54	VM Retail B.V.	534	14/04/2017	1 204 000		127 906	1 331 906
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/2017	560 000		59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air	-	22/05/2017	3 450 000		246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	New Court	360	24/05/2017	896 156		80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	New Court	378	24/05/2017	1 523 184		147 261	1 670 445
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	New Court	371	24/05/2017	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	-	12/06/2017	6 896 400		438 273	7 334 673
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/2017	1 120 000		109 603	1 229 603
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V.	142	14/06/2017	2 004 500		149 680	2 154 180
			Particulier (logement)	80					
			Particulier (logement)	79					
			Particulier (logement)	67					
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	Volksbank N.V.	102	14/06/2017	760 000		65 134	825 134
			Vodafone Libertel B.V.	116					
			Particulier (logement)	112					
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	Libre	468	14/06/2017	1 247 000		122 031	1 369 031
		Breestraat 94	Libre	307					
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B.V.	282	14/06/2017	465 000		45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V.	223	14/06/2017	1 116 000		95 412	1 211 412
			Particulier (logement)	155					
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/2017	1 266 000		123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	V.O.F. Kolkman	230	14/06/2017	1 325 000		129 664	1 454 664
	2037 AD	Rivieradreef 23	KIN Netherlands B.V.	229					
	2037 AH	Rivieradreef 42	Bakkerij Vink Haarlem B. V.	99					
	2037 AE	Rivieradreef 47	Boekenvoordeel B.V.	150					
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Bestseller Wholesale Benelux B. V.	183	14/06/2017	733 000		71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Libre	211	14/06/2017	805 000		78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V.	331	14/06/2017	1 411 500		118 674	1 530 174
			Particulier (logement)	126					
			Libre	126					
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Libre	163	14/06/2017	810 000		75 267	885 267

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHERBOURG- EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	New Court	392	05/07/2017	925 766		78 092	1 003 858
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Decathlon Netherlands B.V. ToyChamp B.V. Fit For Free 45 B.V. Inter Apeldoorn B.V. Alleblas Sanitair en Keukens Libre Jysk B.V. Prénatal Moeder en Kind B.V.	359 4 428 4 116 1 555 1 720 3 091 1 624 1 128 1 484 1 888	04/09/2017	28 903 000	8 228	2 061 423	30 972 651
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V. Jysk B.V. De Mandemakers Groep B.V. Jysk B.V.	560 1 153 1 154 560	04/09/2017	4 320 000	79 080	308 112	4 707 192
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Centra Meubel B.V.	2 948 1 204 2 006 884	04/09/2017	6 760 000		462 168	7 222 168
AMSTERDAM	1105 AH	Stekkenbergweg 1	Praxis Vastgoed B.V.	16 225	04/09/2017	22 750 000		1 622 579	24 372 579
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11 547	04/09/2017	15 740 000		1 122 611	16 862 611
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9 193	04/09/2017	8 220 000		586 268	8 806 268
CAPELLE AAN DEN IJSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WoonStore Rotterdam B.V. Baby-Dump B.V. Seats and Sofas B.V.	9 330 1 963 2 250	04/09/2017	9 470 000		675 421	10 145 421
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Holding B.V.	208	04/09/2017	675 941		58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Shoetime Retail B.V.	280	04/09/2017	1 036 005		89 249	1 125 254
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Libre	252	04/09/2017	796 276		68 596	864 872
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	Jeans Centre B.V.	239	04/09/2017	1 096 172		94 431	1 190 603
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	Tiger Stores Nederland B.V.	283	04/09/2017	929 790		80 125	1 009 915
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 21	Particulier (logement) Libre	- -	04/09/2017	150 874		6 934 0	157 808
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/2017	1 083 011		93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Bestseller Stores Netherlands B.V.	297	04/09/2017	1 362 224		117 351	1 479 575
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Brilmij Groep B.V.	199	04/09/2017	784 995		68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/2017	464 883		38 261	503 143
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77 Grote Noord 77-A	Only Stores Holland B.V. Libre	268 -	04/09/2017	1 341 681		110 581	1 452 261
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/2017	1 447 087		117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4 Lange Delft 2 Lange Delft 6	Wam Denim Winkel B.V. Libre Libre (logement)	246 - -	04/09/2017	1 439 011		115 926	1 554 936
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/2017	827 300		71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	Libre	226	04/09/2017	1 208 046		104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/2017	1 628 450		140 287	1 768 737
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Wam Denim Winkel B.V.	220	04/09/2017	822 599		70 862	893 461
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/2017	2 124 656		183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/2017	640 217		55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	Parfumerie Douglas B.V.	76	04/09/2017	702 265		60 530	762 794
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27-A	Libre	75	04/09/2017	171 363		7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	MSNL B.V.	310	04/09/2017	566 888		48 855	615 743
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 13	Particulier (logement)	-	04/09/2017	111 614		5 130	116 744

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

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
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/2017	2 438 654		149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	Hôtel 64	1 159	05/12/2017	3 600 000		385 004	3 985 004
HEROUVILLE- SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	Serse	2 958	14/12/2017	2 250 000	1 905 000	257 024	4 412 024
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	ABN - AMRO Bank N.V. Libre Particulier (logement) Particulier (logement)	11 480 100 100	20/03/2018	1 705 000		163 781	1 868 781
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 4	Vila Stores B.V.	667	20/03/2018	1 350 000		143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	Libre	204	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36 Kerkstraat 38 Kerkstraat 40	Particulier (logement) Libre (logement) Particulier (logement)	100 100 108	20/03/2018	565 000		37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	205	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG 2312 VM	Haarlemmerstraat 156 Schagensteeg 1	KPN B.V. Particulier (logement)	326 158	20/03/2018	2 120 000		215 378	2 335 378
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	Phonehouse Oosterhout B.V.	103	20/03/2018	420 000		44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	De Tuinen B.V.	260	20/03/2018	1 120 000		119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28 Arendstraat 30	Particulier (logement) Jeans Centre B.V.	188 274	20/03/2018	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	21/06/2018	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. De Mandemakers Groep B.V. Tulp Verkoop B.V.	1 385 546 3 714 1 051 914	25/07/2018	11 040 000		1 007 458	12 047 458
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	Libre	1 014	27/07/2018	1 750 000		182 393	1 932 393
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	Roller GmbH & Co. KG	10 198	01/02/2019	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	08/07/2019	6 720 000		538 171	7 258 171
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	Leroy Merlin France	13 601	15/02/2016	34 870 198	2 550	1 027 523	35 900 271
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	Devred	13 124	18/09/2019	5 300 000		573 394	5 873 394
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	Bouygues Construction	7 576	15/10/2019	24 000 000		1 850 724	25 850 724
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	Relais Colis Libre	6 009 590	11/10/2019	6 150 000		599 950	6 749 950
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	Monoprix Exploitation Monoprix Exploitation Melibody Oxigen Bio Crèche Concept 2M Romainville Apap Auto Ecole AMB Cogedim Paris Metropole Libre	2 096 103 53 74 357 129 70 72 109 67	09/12/2019	10 781 900		852 713	11 634 613
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	Caisse d'Epargne et de prévoyance IDF Extracloud Picard Surgelés Avenir Santé Services	149 65 306 390	09/12/2019	3 530 500		269 856	3 800 356

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES	1210	33 rue de la Charité	Prometric B.V.	309	19/12/2019	17 370 578		2 180 080	19 550 658
			Bruegel AISBL	1 248					
			Fonds Commun de Garantie Belge	1 973					
			GIZ GmbH	687					
			GIZ GmbH	398					
			Libre	38					
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	Indigo	-	17/12/2019	997 300		22 700	1 020 000
			Okko Hotels	-					
			Les Jardins de Rueil Malmaison	-					
TOTAUX						2 365 411 079	44 618 923	157 089 826	2 567 119 827

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
Clermont-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
			Coyote system	-	18/07/2019		
			Phenomene	857	18/07/2019		
			Keonys	1 136	18/07/2019		
			Messer	1 496	18/07/2019		
			Information builders france	574	18/07/2019		
			Cpl aromas france	806	18/07/2019		
			Onduline	815	18/07/2019		
			Coheris	1 713	18/07/2019		
			Mediaperformances	1 152	18/07/2019		
			Ensiat	727	18/07/2019		
			Pixys	306	18/07/2019		
			Keonys	-	18/07/2019		
			E-learning	1577	18/07/2019		
			Eficience sante au travail	246	18/07/2019		
			Fvs	274	18/07/2019		
			Space management	1007	18/07/2019		
			Canon medical systems france	1648	18/07/2019		
			Libre	604	18/07/2019		
			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
			Elis Services	3 156	27/09/2019		
			Waycom France	2 127	27/09/2019		
TOTAL SCI SYREF 5						117 881 381	127 113 373
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5% PAR IMMORENTE)							
Diemen	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	57 333 975
SCI SYREF 7 (DÉTENUE À 50% PAR IMMORENTE)							
Londres	EC1Y 8HQ	2-14 BUNHILL ROW	The University of Law Limited	7 117	17/12/2020	51 184 942,50	51 184 943
Londres	SW1V 2SA	20 VAUXHALL BRIDGE ROAD	The Random House Group Limited	7 914	01/12/2020	75 040 000	75 040 000
TOTAL SCI SYREF 7						126 224 943	126 224 943

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces 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 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.



Rue de la Clef - Lille (59)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT 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 2020.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 17 mars 2020, le 15 juin 2020, le 5 novembre 2020 et le 11 mars 2021 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes. Les réunions avec la société de gestion se sont tenues en visioconférence lors des périodes de confinement du fait de la crise sanitaire.

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. 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 172,6 M€ en 2020, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de près de 5 % et s'élève au 31/12/2020 à 3 479 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 2020, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

INVESTISSEMENTS

Malgré les mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés, notre SCPI a réussi à réaliser un programme d'acquisition de 129 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,2 %.

Notre SCPI a poursuivi sa politique d'investissement toujours aussi sélective et mutualisée, concentrée sur la qualité des emplacements, la diversification géographique, et la qualité de signature des locataires. IMMORENTE a poursuivi sa diversification géographique en réalisant ses premiers investissements à Londres. En outre, notre SCPI a également investi ou pris des engagements d'investir des fonds d'investissement immobiliers professionnels de

diversification pan-européenne spécialisés en logistique, résidentiel ou hôtellerie de plein air.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Cette année encore les différents arbitrages réalisés ont totalisé 34 M€ et générés plus de 4 M€ de plus-values, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 93,4 %. Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, que l'implication de la Société de Gestion a permis de maintenir le taux d'occupation du patrimoine de notre SCPI à un niveau élevé.

Dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire de la Covid-19, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 91,1 %, et de 95 % à la date de rédaction du rapport⁽¹⁾.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2020 à 14,00 €, en recul de 8,4 %. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 14,00 € par part ayant pleine jouissance en 2020. Un prélèvement sur le report à nouveau de 0,88 € par part vient compléter ce dividende ordinaire afin de vous garantir une rentabilité la plus constante possible. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2020, le revenu global distribué procure une rentabilité de 4,42 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises varient de -0,16 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles, témoignent de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE.

La valeur de reconstitution par part est en légère baisse de -0,73 % à 335,13 € contre 337,60 € à fin 2019. Le prix de souscription est stable sur l'année, à 337 € par part.

(1) Au 30/03/2021

RÉSOLUTIONS

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin de doter votre SCPI de davantage de mécanismes en faveur de la liquidité pour les porteurs de parts (douzième et treizième résolutions) et de la possibilité de maintenir le niveau de son report à nouveau par part par prélèvement sur la prime d'émission (dix-septième résolution). Le Conseil de Surveillance est favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme AGE.

PERSPECTIVES 2021

Grâce à ces bons résultats et ses bons fondamentaux, IMMORENTE est bien armée pour aborder sereinement les évolutions sociétales du monde de demain. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné

à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement. En outre, Sofidy sera à l'écoute des opportunités d'investissement résilientes à la crise sanitaire actuelle tel que le secteur de la logistique, du résidentiel ou de l'hôtellerie de plein air.

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.

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



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

4

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2020)

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	104
-----	--	-----

4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	106
-----	---	-----

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 « valeur estimée » 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 directement et indirectement 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.

VÉRIFICATIONS 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.441-6 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 1^{er} avril 2021

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 avec la société SOFIDY :

Un bail commercial est en cours de signature à la date de rédaction du rapport, avec effet rétroactif sur le dernier trimestre 2020, entre la SCPI IMMORENTE (bailleur) et SOFIDY (preneur) portant sur une surface de bureaux de 219 m² au 304, square des Champs Elysées à Evry. Le loyer annuel HT/HC de €30 604 a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant. Votre société a facturé à SOFIDY, la somme de €7 651 hors taxes et hors charges locatives, au titre de 2020.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, 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 2020, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €18 526 989 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 2020, un montant de €26 675 505 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 2020, la société a enregistré une commission à payer de €844 708 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.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2020, un loyer de €27 859 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.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2020, la somme de €5 402 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 149 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.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2020, la somme de €23 823 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 219 m² de bureaux, sis 307, 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. Ce bail a pris fin le 1er Juillet 2020.

À ce titre, votre société a facturé à GSA IMMOBILIER la somme de €15 654 hors taxes et hors charges locatives en 2020.

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 2020, la somme de €43 122 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2019

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. Ce bail a pris fin le 30 juin 2020.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2020, la somme de €41 957 hors taxes et hors charges locative.

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2021

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue du Poteau - Paris (18^{ème})

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	110	5.3	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	118
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	112			

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 2020 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 2020 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 2020, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2020	139 559 719,42
Report à nouveau des exercices antérieurs	21 916 224,00
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	161 478 943,42

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 148 189 478,08 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 13 316 465,34 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 14,88 € au titre de l'exercice 2020.

En cas d'approbation de la dix-neuvième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale, le report à nouveau sera porté à 14 387 431,73 € au titre du mécanisme de maintien du report à nouveau par part.

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 2020, à savoir :

- valeur comptable : 2 591 050 178 €, soit 250,98 € par part ;
- valeur de réalisation : 2 907 706 291 €, soit 281,65 € par part ;
- valeur de reconstitution : 3 459 869 139 €, soit 335,13 € par part.

SEPTIÈME 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 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 900 000 000 € 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 tient compte de l'endettement des 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.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 35 000 € pour l'année 2021, 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.

DIXIÈME 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 Christian Cacciuttolo, Madame Martine Chasserieu, Monsieur Hubert Martinier et Monsieur Patrick Quéré.

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 Patrick BETTIN ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Laurent BOUSQUET ;
- Monsieur Dominique CHARPENTIER ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- la société EDGEFIELD ADVISORS PTE LTD représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur Nicolas KAMDEM TEUGAMBO ;
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE ;
- la société SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO ;
- Monsieur Jean-Luc MEYER ;
- Monsieur Aurélien PICHON ;
- la société SC COPASE représentée par Pascal MADERT ;
- Monsieur Eric SCHWARTZ.

• Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Christian CACCIUTTOLO ;
- Madame Martine CHASSERIEAU ;
- Monsieur Hubert MARTINIER.

ONZIÈME 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.

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISION SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

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

- de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation ;
- d'insérer un paragraphe « a. Principe du retrait » au paragraphe « 7.2. Retrait des associés», et de renuméroter le paragraphes suivant « Modalités de retrait » en b ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. 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.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) 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.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. Retrait des associés

a. Principe du retrait

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. A défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.

b. Modalités de retrait

.../...

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS SOUS RÉSERVE DE L'ACCORD DE L'AMF

En cas d'approbation de la douzième résolution, et en cas de validation ou de non-opposition de l'AMF, l'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de porter la Période de Compensation des souscriptions et des retraits de un à trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. Retrait des associés**a. Principe du retrait**

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. Retrait des associés**a. Principe du retrait**

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation et des deux mois précédents. Cette période **de trois mois** constitue la « Période de Compensation ».

.../...

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - RETRAIT NON COMPENSÉ - FONDS DE REMBOURSEMENT

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

- d'apporter des précisions dans les statuts sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement,
- d'insérer au « 7.2. Retrait des associés » un paragraphe « Retrait non compensé - Fonds de remboursement » à l'alinéa « Prix de retrait », renuméroté en c, et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7 VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. Retrait des associés

.../...

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.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE SEPT- VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.2. Retrait des associés

.../...

c. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

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.

.../...

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.

Retrait non compensé - Fonds de remboursement

Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF. Le remboursement, pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

.../...

QUINZIÈME RÉSOLUTION - SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent et d'insérer dans les statuts un paragraphe 7.3 intitulé « Suspension de la variabilité du capital » ;
- de prévoir les hypothèses de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ; et d'insérer un paragraphe 7.4 intitulé « Rétablissement de la variabilité du capital » ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;
- de renuméroter le paragraphe 7.3 « Blocage des retraits... » en 7.5.
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ - RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 7 - VARIABILITÉ- RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

7.3. Suspension de la variabilité du capital

- La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 10.3 ci-après.

7.4. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'Associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites

7.3. 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 l'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.

sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

7.5. 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.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, sous réserve de validation ou de non opposition de l'AMF :

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la quinzième résolution relative à l'insertion de la clause de suspension de la variabilité du capital de la Société à l'article 7.3 des statuts,

- de préciser le fait que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 7 des statuts,
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 13.3 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 13 TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

.../...

13.3. 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.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 13 TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

.../...

13.3. 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, **ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7.3 des Statuts, 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.

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.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

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

- de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant, en vue de la préservation de l'égalité des associés,
- d'introduire à l'article huit des statuts une disposition permettant ce prélèvement.

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

8.4. 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.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

8.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir 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. **A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.**

DIX-HUITIÈME 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.

5.3 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DIX-NEUVIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-septième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 8.4 relatif à la prime d'émission, approuve le prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, d'un montant total de 1 070 966,39 €, afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

VINGTIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-septième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 8.4 relatif à la prime d'émission, autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 1,39 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020.



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