



# **IMMORENTE**

La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2019**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

|   |  |          |
|---|--|----------|
| ► | <b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b> | <b>5</b> |
|---|--|----------|

|   |                                   |          |
|---|-----------------------------------|----------|
| ► | <b>IMMORENTE EN UN COUP D'ŒIL</b> | <b>6</b> |
|---|-----------------------------------|----------|

## 1.

|   |          |
|---|----------|
| <b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019</b> | <b>9</b> |
|---|----------|

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

## 2.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019</b> | <b>39</b> |
|--|-----------|

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

## 3.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b> | <b>97</b> |
|--|-----------|

## 4.

|   |            |
|---|------------|
| <b>RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)</b> | <b>101</b> |
|---|------------|

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

## 5.

|   |            |
|---|------------|
| <b>PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE</b> | <b>107</b> |
|---|------------|

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

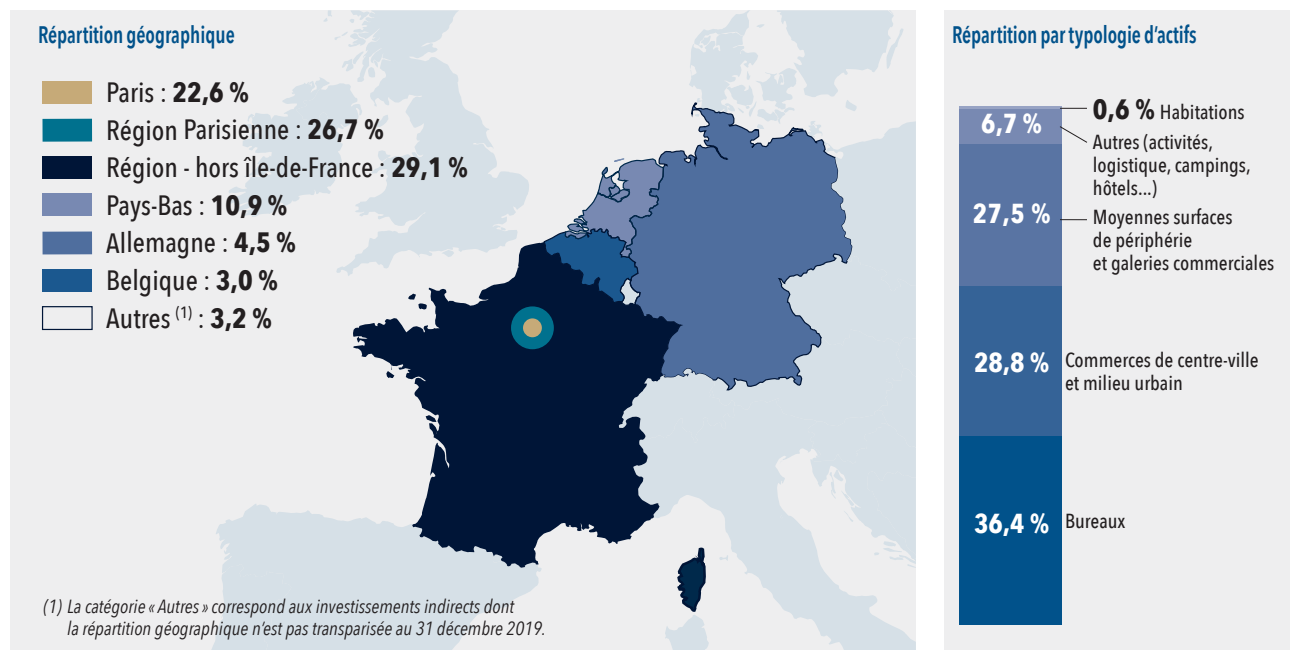




# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

|   |  |
|---|--|
| PROFIL                                      | IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée.   |
|   | Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°15-24 du 28 août 2015.   |
|   | Date de création : 1988  |
| SIÈGE SOCIAL                                | 303 square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex  |
| CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019 | Monsieur Patrick QUÉRÉ, Président  |
|   | Monsieur Christian CACCIUTOLO, 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 – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex  |
|   | R.C.S. Évry 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 – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex  |
|   | Directeur Général de SOFIDY S.A.S.   |
|   | Tél. : 01.69.87.02.00  |
|   | Contact : sofidy@sofidy.com  |

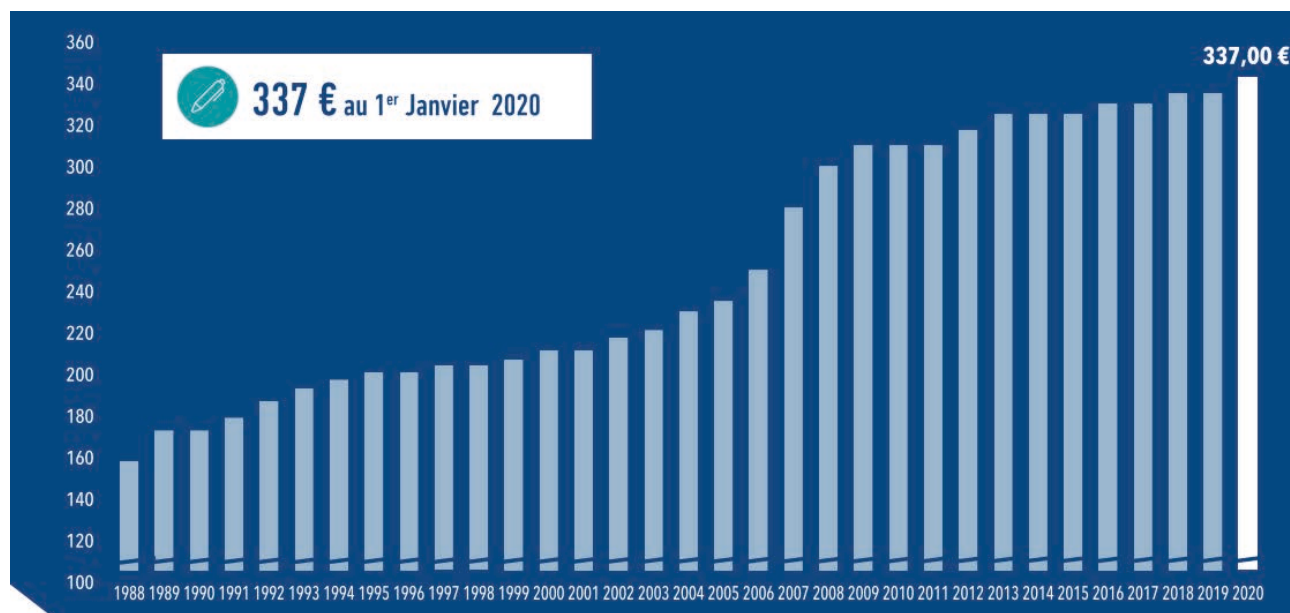
## ► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale hors droits)



## ► Chiffres clés 2019



## ► Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



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

**CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN**

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

**PATRIMOINE**

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

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

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

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

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

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

**PERFORMANCE**

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

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

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

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

**TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(9)</sup>**

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

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







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

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

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

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Environnement économique

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

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

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

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

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

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

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

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2019

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

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

#### COMMERCES (EN FRANCE)

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

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

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

#### BUREAUX (EN FRANCE)

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

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

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

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

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

#### RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

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

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

#### TOURISME (EN FRANCE)

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

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

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

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

#### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

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

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

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

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

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

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



**LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS**

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

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

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

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

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

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

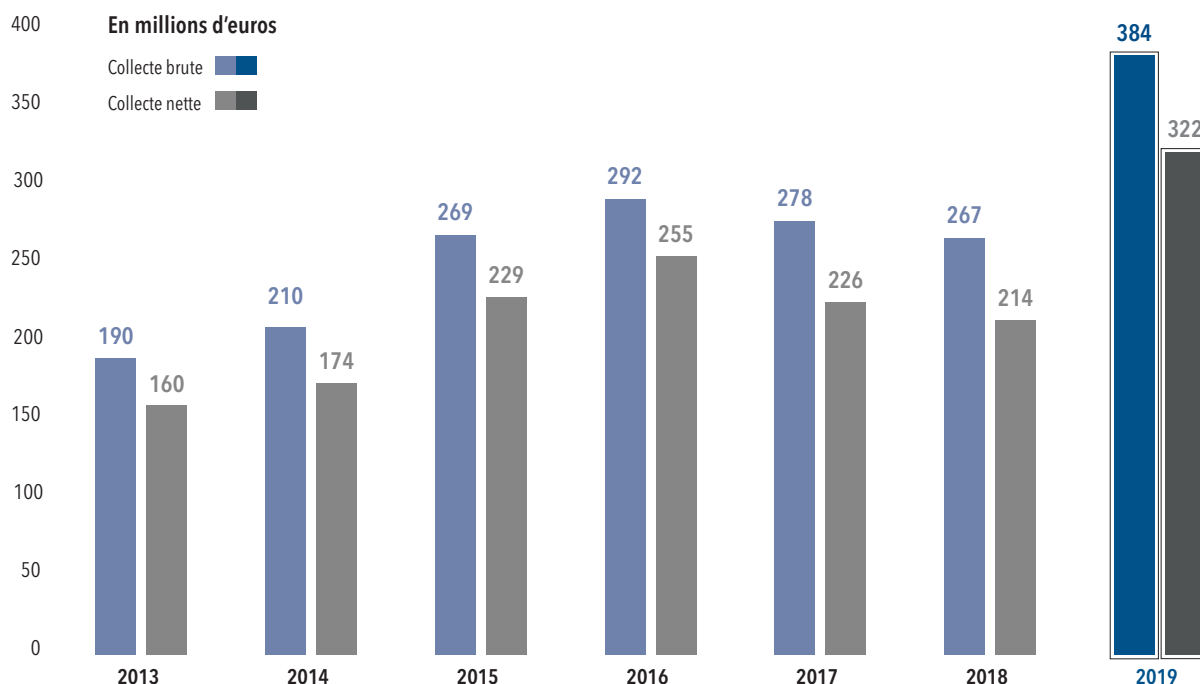


Beta Strasse - Unterföhring / München (Allemagne)  
Locataire : Vodafone

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### 1.2.1 Évolution du capital

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



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

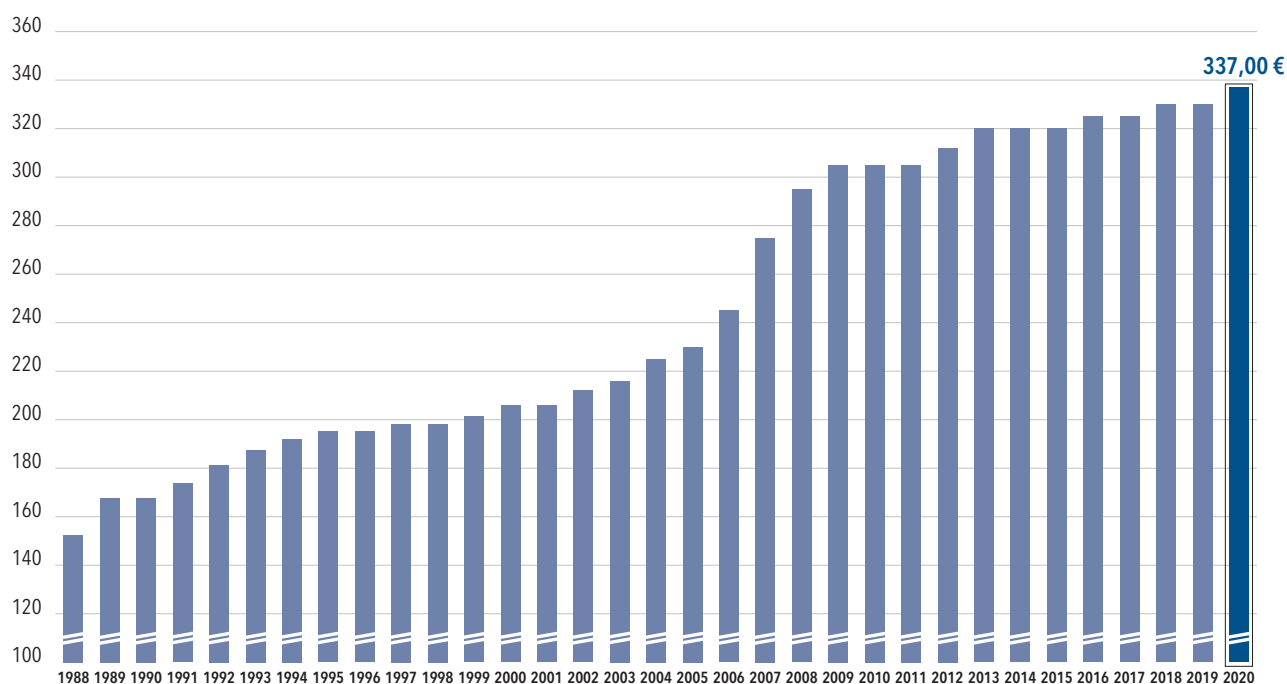
- SOGECAP - ORADEA VIE (9,82 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,87 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (3,32 %),
- SURAVENIR (3,25 %) au travers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

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

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

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

#### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## 1.2.2 Fluidité du marché des parts

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

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

| Année       | Nombre de parts cédées <sup>(1)</sup> | 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 <sup>er</sup> janv.  | au 31 déc.    |   |  |   |
| 2014        | 5 118                                 | 122 642                  | 2,29 %  | 2,09 %        | 15 jours  | -  | 7 933   |
| 2015        | 3 078                                 | 138 891                  | 2,32 %  | 2,08 %        | 15 jours  | -  | 7 717   |
| 2016        | 3 103                                 | 127 884                  | 1,92 %  | 1,72 %        | 15 jours  | -  | 8 975   |
| 2017        | 35 455                                | 176 628                  | 2,79 %  | 2,57 %        | 15 jours  | -  | 9 292   |
| 2018        | 3 758                                 | 177 812                  | 2,20 %  | 2,04 %        | 15 jours  | -  | 4 000   |
| <b>2019</b> | <b>5 474</b>                          | <b>204 780</b>           | <b>2,36 %</b>   | <b>2,14 %</b> | <b>15 jours</b>                                       | <b>-</b>                                       | <b>11 708</b>   |

(1) hors décès et successions.



## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ► 1.3.1 Investissements 2019 <sup>(1)</sup>

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

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

#### LES FAITS MARQUANTS ET LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2019

Les investissements de votre SCPI ont porté à :

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

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

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

#### En France (208,9 M€) :

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

- **Immeuble 24 Quai Gallieni - Suresnes (92) - 44,1 M€** (quote-part IMMORENTE) : Acquisition d'un immeuble de bureaux en crédit-bail immobilier (CBI) à travers la SCI SYREF 3 dont IMMORENTE détient 60 % du capital. Situé en front de Seine, en face du bois de Boulogne, sur l'axe routier qui permet de relier le pont de Suresnes au quartier d'affaires de la Défense, l'immeuble est à quelques minutes à pied du centre-ville. L'immeuble, d'une valeur totale frais inclus de 73,5 M€, développe près de 15 000 m<sup>2</sup>. Le CBI au jour de l'acquisition s'élève à 56,5 M€. Le bien présente une bonne mutualisation du risque locatif avec ses 16 preneurs dont le plus important (CANON) représente 13 % des loyers. Le taux d'occupation ressort à 93 % avec une durée ferme résiduelle moyenne d'environ 4 ans.

- **VEFA - ZAC des Docs - Saint-Ouen (93) - 34,5 M€** : Acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) d'un local commercial de pied d'immeuble situé à St Ouen. Votre SCPI s'était positionnée sur le projet dès 2016 et la livraison de l'immeuble intervient cette année avec un prix d'acquisition global de 34,5 M€ frais inclus. Cette surface commerciale de 13 600 m<sup>2</sup> se situe au cœur du nouvel éco-quartier entièrement redéveloppé des docks de Saint-Ouen dont le projet de développement global est constitué de surfaces commerciales, d'habitations et de parkings. Intégralement loué à Leroy Merlin qui s'était engagé dès le lancement de l'opération à travers un bail en état futur d'achèvement, l'actif accueille le nouveau concept de l'enseigne conçu comme un lieu de vie connecté aux particuliers et professionnels.

- **Immeuble Atlantis - Guyancourt (78) - 25,6 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux à Guyancourt pour une valeur totale de 25,6 M€ frais inclus. L'actif, construit en 2004, se situe à l'entrée de Guyancourt, mitoyen du siège du groupe Bouygues («Challenger») et bénéficie de l'accès direct à la N86, l'A6 et la N12 ainsi que d'une desserte efficace en transports (RER C, Transilien). Le bâtiment, d'une surface de plus de 8 000 m<sup>2</sup> est loué à leur filiale Energies & Services au travers d'un bail ferme 6/9 ans présentant une durée de location résiduelle de 5 ans.

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

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

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

• **Surcouf - Bordeaux (34) - 6,8 M€** : Acquisition d'un entrepôt de petite logistique à Bordeaux (33) loué à la société « Relais Colis » pour un montant de 6,8 M€ frais inclus. Localisé au nord de Bordeaux, dans le quartier en plein développement du Bacalan, entre le bassin à flot et la Garonne à l'intérieur du « périphérique » Bordelais, le site bénéficie d'une localisation caractéristique de la « logistique du dernier kilomètre ». L'entrepôt s'étend sur plus de 6 000 m<sup>2</sup> et possède une assise foncière de plus de 23 000 m<sup>2</sup> intéressante en cas d'urbanisation future de la zone. Celui-ci comprend également une surface de bureaux. L'entrepôt est loué à la société « Relais Colis » appartenant au groupe DHL, un des leaders sur le créneau de la petite messagerie avec des clients comme Amazon, Vente-Privée, CDiscount ou Marionnaud.

**En Belgique**, votre SCPI a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un bâtiment de bureaux situé à Bruxelles pour un montant de **19,5 M€** frais inclus. Le bâtiment, qui développe 4 600 m<sup>2</sup> en R+5, est situé au coeur du quartier Européen des affaires à proximité immédiate de la station de métro Madou. Il est entièrement loué à 4 locataires institutionnels.

**En Allemagne**, votre SCPI a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un bâtiment de commerces situé à Kiel. L'actif est exploité par le groupe Roller (ameublement) et dispose d'une surface locative totale de 10 198 m<sup>2</sup>. Le prix total frais inclus s'élève à **10,3 M€**.

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

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

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

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

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

• **SCI Newtime - 9,5 M€** : Une prise de participation de 9,3 % a été réalisée dans un second club deal organisé par Primonial auprès de différents institutionnels pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé île de la Jate. L'immeuble, développant plus de 15 700 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et bénéficie d'une triple certification (Breeam Excellent, HQE Excellent et BBC). Il est loué de longue date à des locataires de premier plan tels que Orangina Schweppes, Aubelia ou Bureau Veritas et présente une durée résiduelle des baux de plus de 6 ans à fin 2019.

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

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

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

### LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENTS

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

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

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

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

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

- **La mutualisation des risques**

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



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



## 1.3.2 Financements bancaires des investissements

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.3.3 Arbitrages 2019

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

- une surface de bureaux vacante dans la ville de Bondy (93) de 250 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 435 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 104 K€,
- deux surfaces de bureaux vacantes à Marseille (13) d'une surface totale de 581 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 1 265 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 391 K€,
- une surface de bureaux à Savigny Le Temple (77) d'une surface de 573 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 881 K€, dégageant une moins-value de 29 K€,
- une surface de bureaux vacante à Saint-Cloud (92) d'une surface de 326 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 496 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 54 K€,
- une surface de bureaux vacante à Courcouronnes (91) d'une surface totale de 322 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 350 K€, dégageant une moins-value de 104 K€,
- une surface de bureaux à Montpellier (34) d'une surface de 1 122 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 550 K€, dégageant une moins-value de 750 K€. Celle ci ayant partiellement été compensée par une indemnité assurantielle de 500 K€ reçue par IMMORENTE à la suite de dégradations des locaux.
- une surface de bureaux à Toulon (83) de 1 221 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 1 625 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 178 K€.
- neuf logements vacants à Tours (37) Place Jean Jaurès représentant une surface de 665 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix net vendeur de 1 680 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 459 K€,
- deux logements à Lorient (56) représentant une surface totale de 109 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix net vendeur de 140 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 22 K€,
- un commerce de centre-ville vacant à Meaux (77) d'une surface de 116 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 259 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 118 K€,
- un commerce de centre-ville vacant à Antibes (06) d'une surface de 53 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 141 K€, dégageant une moins-value de 36 K€,
- une moyenne surface de périphérie vacante à Fontaine Le Comte (86) d'une surface de 1 250 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 335 K€, dégageant une moins-value de 300 K€,

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

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

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

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

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

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

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

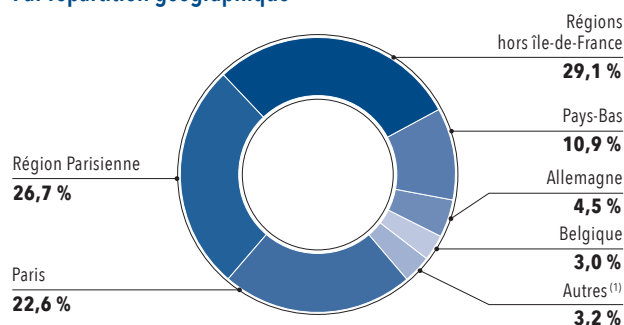


**OPPCI PAPF 1 - Prise de participation dans 11 campings**

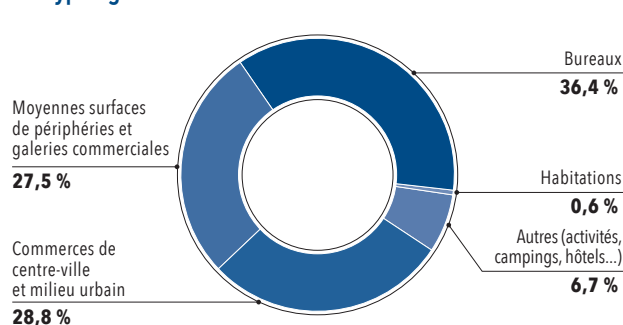
Locataire : Sandaya  
Crédit Photo : BNP Paribas REIM

## 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2019

### Par répartition géographique



### Par typologie d'actif



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

|                              | Locaux Commerciaux |               |              |              | Bureaux       | Logistique / Activités | Campings     | Habitations  | Hôtels       | TOTAL 2019     | TOTAL 2018      |
|------------------------------|--------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
|                              | CCV                | MSP           | GCC          | CVP          |               |                        |              |              |              |                |                 |
| Paris                        | 10,1 %             | -             | -            | -            | 11,6 %        | 0,3 %                  | -            | 0,2 %        | 0,3 %        | 22,6 %         | 22,9 %          |
| Région Parisienne            | 4,7 %              | 2,8 %         | 0,1 %        | 0,4 %        | 18,6 %        | 0,1 %                  | -            | -            | -            | 26,7 %         | 22,6 %          |
| Régions - hors Île-de-France | 7,6 %              | 11,3 %        | 3,7 %        | -            | 1,1 %         | 1,4 %                  | 2,3 %        | 0,3 %        | 1,4 %        | 29,1 %         | 29,5 %          |
| Allemagne                    | -                  | 0,8 %         | -            | -            | 3,2 %         | 0,1 %                  | -            | -            | 0,5 %        | 4,5 %          | 4,5 %           |
| Belgique                     | 1,4 %              | 0,4 %         | 0,6 %        | -            | 0,5 %         | -                      | -            | -            | -            | 3,0 %          | 3,1 %           |
| Pays-Bas                     | 4,3 %              | 4,4 %         | 1,9 %        | -            | 0,2 %         | 0,1 %                  | -            | -            | -            | 10,9 %         | 12,9 %          |
| Autres <sup>(1)</sup>        | 0,1 %              | 1,1 %         | 0,5 %        | -            | 1,1 %         | 0,3 %                  | -            | 0,1 %        | -            | 3,2 %          | 4,5 %           |
| <b>TOTAL 2019</b>            | <b>28,3 %</b>      | <b>20,9 %</b> | <b>6,7 %</b> | <b>0,5 %</b> | <b>36,4 %</b> | <b>2,2 %</b>           | <b>2,3 %</b> | <b>0,6 %</b> | <b>2,2 %</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100,00 %</b> |
| <b>TOTAL 2018</b>            | <b>29,5 %</b>      | <b>22,9 %</b> | <b>8,4 %</b> | <b>0,5 %</b> | <b>33,3 %</b> | <b>2,1 %</b>           | <b>1,9 %</b> | <b>0,8 %</b> | <b>0,7 %</b> |                |                 |

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

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

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

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

### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 (M<sup>2</sup> - HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS<sup>(1)</sup>)

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

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

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)

(1) et hors surfaces de campings détenues en direct



**AUTRES INFORMATIONS**

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

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

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9<sup>e</sup> (100,9 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>e</sup> (70,3 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (Quote-part IMMORENTE de 70,1 M€ pour une valeur totale de 117,9 M€),

- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12<sup>e</sup> (65,8 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (47,6 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (46,7 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4<sup>e</sup> (46,3 M€),
- l'immeuble « 24 QG », Quai Gallieni à Suresnes (92) (Quote-part IMMORENTE de 44,2 M€ pour une valeur totale de 73,6 M€),
- l'immeuble de bureaux rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92) (43,7 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (40,7 M€).

### ► 1.3.5 Locataires les plus importants

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

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

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

(1) dont certains franchisés.

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

## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

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

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Ce taux prend en compte les investissements indirects par transparisation.



## ► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

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

- 117 locations et relocations ont été effectuées portant sur 52 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 12 707 m<sup>2</sup>, 17 moyennes surfaces de périphérie pour 5 678 m<sup>2</sup>, 33 surfaces de bureaux pour 15 014 m<sup>2</sup>, 6 cellules de galeries commerciales pour 4 970 m<sup>2</sup>, 8 appartements pour 272 m<sup>2</sup> et 1 parking,
- 43 cessions de baux ont été réalisées, dont 9 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur,
- 64 renouvellements ont été conclus.



Rue du Poteau - Paris (18<sup>ème</sup>)

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

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

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

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



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

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

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

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

### ► 1.4.3 Honoraires de relocation

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

### ► 1.4.4 Loyers encaissés

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

### ► 1.4.5 Litiges

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

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

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

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

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ► 1.5.2 Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

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

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

## ► 1.5.3 Environnement et développement durable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.

(4) Hors dividende exceptionnel.

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

## 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

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

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

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

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

## 1.6.3 Évolution de la rentabilité par part <sup>(1)</sup>

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

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

### DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

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

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

#### FACTURES REÇUES

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



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

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

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

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

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

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

## ► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

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



## 1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

### ► 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

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



Rue du Général Foy - Paris (8<sup>ème</sup>)  
Locataire Principal : Mobility Work



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

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

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

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



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

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



## 1.8 FISCALITÉ

### ► 1.8.1 Fiscalité 2019 pour une part en pleine jouissance

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

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

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

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

- Revenu imposable : 16,11 €

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

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

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

### ► 1.8.2 Régime fiscal

#### FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

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

#### FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

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

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

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

#### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

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

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

## 1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

### ► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

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

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

## ► 1.9.2 Contrôle interne

### OBJECTIFS

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

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

### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

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

### DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

## ► 1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

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

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

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

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

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

## 1.11 PERSPECTIVES

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

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

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

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

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

## 1.12 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

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

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



## 1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### TREIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VINGTIÈME RÉSOLUTION - ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION - POUVOIRS AU PORTEUR**

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

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



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





Rue Coquillière - Paris (1<sup>er</sup>)

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

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

### 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

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



## 2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En Euros  | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements  | Situation de clôture |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>CAPITAL</b>  |                       |                          |                    |                      |
| Capital souscrit  | 1 352 412 856         |                          | 143 705 360        | 1 496 118 216        |
| Capital en cours de souscription  |                       |                          |                    |                      |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION</b>  |                       |                          |                    |                      |
| Primes d'émission   | 1 444 935 848         |                          | 209 115 985        | 1 654 051 833        |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION</b>   |                       |                          |                    |                      |
| Prélèvement sur prime d'émission  | -639 329 983          |                          | -77 630 397        | -716 960 380         |
| <b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>  |                       |                          |                    |                      |
| Écart de réévaluation   |                       |                          |                    |                      |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif  |                       |                          |                    |                      |
| <b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>                        |                       |                          |                    |                      |
| PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 2 732 095             |                          | - 3 883 083        | -1 150 988           |
| <b>RÉSERVES</b>   | 365 065               |                          |                    | 365 065              |
| <b>REPORT À NOUVEAU</b>   | 19 579 701            | 365 386                  | 280 000            | 20 225 087           |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>   |                       |                          | 139 434 091        | 139 434 091          |
| Résultat de l'exercice n-1  | 126 325 535           | -126 325 535             |                    |                      |
| Acomptes sur distribution   | -125 960 150          | 125 960 150              | -137 840 554       | -137 840 554         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>2 181 060 967</b>  |                          | <b>273 181 402</b> | <b>2 454 242 368</b> |

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

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

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

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles.

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

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

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

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

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

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

## 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<sup>er</sup> janvier 2017.

#### MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

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

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

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

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

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

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

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

#### INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

##### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

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



**Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

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

**Immobilisations en cours**

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

**Immobilisations financières**

Elles sont constituées :

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

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

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

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées

(2) pour 100 % des actifs

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

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

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées

(2) pour 100 % des actifs

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

| En Euros  | 31 déc-18         | Dotations        | Reprises         | 31 déc-19         |
|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>                                  |                   |                  |                  |                   |
| Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives) | 1 062 106         | 124 693          |                  | 1 186 799         |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                                |                   | 371 604          |                  | 371 604           |
| <b>CRÉANCES</b>   |                   |                  |                  |                   |
| Créances douteuses  | 8 158 604         | 3 709 093        | 2 893 328        | 8 974 369         |
| <b>PROVISIONS</b>   |                   |                  |                  |                   |
| Pour risques et charges   | 1 949 404         | 514 876          | 1 246 178        | 1 218 103         |
| Pour gros entretiens  | 3 090 254         | 4 011 090        | 2 912 254        | 4 189 090         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>14 260 368</b> | <b>8 731 356</b> | <b>7 051 760</b> | <b>15 939 964</b> |

#### Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

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

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

#### Provisions pour risques et charges

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

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

#### Provisions pour gros entretiens

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

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

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 5 624 619 €,
- les loyers et charges dûs par les locataires inscrits en « douteux » pour 11 325 433 €, provisionnés à hauteur de 8 974 369 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT - dépôt de garantie HT).

## AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 22 416 104 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 21 274 672 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 5 551 522 € correspondant principalement à la TVA déductible pour 984 378 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 398 426 € et à des crédits de TVA pour 206 350 € ;

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

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

## DETTES D'EXPLOITATION

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

## DETTES FINANCIÈRES

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

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

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

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

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

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

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

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

## INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

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

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

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

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



## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

Les frais d'achat du patrimoine (8 816 166 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

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

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

### PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

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

### CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2019 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 17 701 284 €.

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

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

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

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

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

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

Les frais de souscription (38 394 791 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

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

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

## RÉSULTAT FINANCIER

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

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

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

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

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

## ► 2.5.4 Autres informations

### ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

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

### DETTES GARANTIES

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

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

- **à Boulogne-Billancourt (92) :** route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly,
- **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), Bd Burdeau à Villefranche sur Saone (69), rue colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36), rue Serpenoise à Metz (57), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-LesMoulineaux (92) et avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78).
- **à l'étranger :** Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), Beta Strasse à Unterföhring (Allemagne), à Ronse (Belgique).

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

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

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

**AVALS/CAUTIONS**

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

**INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES**

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

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

Un bail commercial portant sur 219 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 307, square des Champs Élysées à Évry a été conclu entre GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, et la SCPI IMMORENTE. A ce titre IMMORENTE a facturé à GSA Immobilier en 2019 la somme de 30 263 € hors taxes et hors charges locatives.

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

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

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

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

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

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

### ► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

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

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

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

### ► 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

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

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



## 2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

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

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

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

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                   | CP    | Adresse                              | Locataires  | Surface<br>m²    | Date d'achat         | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-------------------------|-------|--------------------------------------|---|------------------|----------------------|----------------------------|---|---------------|--|
| COURCOURONNES           | 91080 | 306-308 square des Champs-Élysées    | Services Fiscaux  | 295              | 26/03/93             | 480 527                    | 1 473                                     |               | 482 000                                |
| COURCOURONNES           | 91080 | 10 allée des Champs-Élysées          | FB Service Plus RH                                      | 79               | 23/08/93             | 96 405                     |   | 1 132         | 97 538                                 |
| EVRY                    | 91000 | 23 cours Blaise Pascal               | Mutuelle Seine et Marne                                 | 70               | 17/05/93             | 65 377                     |   | 14 589        | 79 967                                 |
| PARIS                   | 75007 | 98 bis boulevard de la Tour Maubourg | Chriphimmo<br>PrestaForma                               | 100<br>20        | 21/06/93             | 385 696                    |   | 79 395        | 465 091                                |
| MONTIGNY LES CORMEILLES | 95370 | 147 boulevard Bordier                | Immaldi   | 817              | 03/09/93             | 815 602                    |   | 4 573         | 820 176                                |
| PARIS                   | 75016 | 123 avenue Mozart                    | Mme Weng Gaubert Liying                                 | 65               | 24/09/93             | 53 357                     |   | 14 855        | 68 212                                 |
| EVRY                    | 91000 | 5 rue Montespan                      | Maharjan Laxmi  | 194              | 20/10/93             | 213 429                    |   | 4 449         | 217 878                                |
| ASNIERES                | 92600 | 20 rue Bapst                         | Home & Co   | 50               | 08/11/93             | 77 749                     | 16 625                                    | 16 514        | 110 888                                |
| VERSAILLES              | 78000 | 7/9 rue Saint Honoré                 | BULLFROG BIKES  | 30               | 30/12/93             | 83 847                     |   |               | 83 847                                 |
| VERSAILLES              | 78000 | 18 rue du Maréchal Foch              | M. Desecot Jocelyn<br>Casa Del Rey                      | 50<br>63         | 30/12/93             | 119 672                    | 3 049                                     | 51 614        | 174 335                                |
| MONTIGNY LES CORMEILLES | 95370 | 147 boulevard Bordier                | Régat Montigny<br>Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay | 149<br>134       | 02/03/94             | 475 031                    |   | 3 783         | 478 814                                |
| ELANCOURT               | 78190 | centre commercial Les 7 Mares        | Libre<br>Optic Rogil                                    | 130<br>100       | 02/03/94             | 306 727                    |   | 65 259        | 371 987                                |
| OZOIR LA FERRIERE       | 77330 | avenue du Général Leclerc            | DSG Interfruits   | 259              | 06/05/94             | 225 765                    |   | 7 445         | 233 211                                |
| SAINT GERMAIN EN LAYE   | 78100 | 70 bis rue de Poissy                 | M. Daniel ROYER   | 30               | 16/06/94             | 70 889                     |   | 22 015        | 92 904                                 |
| CHOISY LE ROI           | 94600 | 1 avenue Anatole France              | EURO SERVICES   | 61               | 29/06/94             | 53 357                     |   | 17 682        | 71 039                                 |
| PARIS                   | 75011 | 116 avenue Parmentier                | L'Atelier de l'Art                                      | 50               | 29/06/94             | 45 735                     |   | 14 570        | 60 304                                 |
| PARIS                   | 75018 | 7 rue Lepic                          | Sight 18  | 30               | 30/06/94             | 48 021                     | 73 938                                    | 66 343        | 188 302                                |
| SANNOIS                 | 95110 | 31 boulevard Charles de Gaulle       | Achkar Antoine  | 55               | 05/08/94             | 76 225                     |   | 20 209        | 96 433                                 |
| PARIS                   | 75013 | 7/9 boulevard Arago                  | Institut Marie Pauline                                  | 60               | 19/08/94             | 95 095                     |   | 26 930        | 122 025                                |
| PARIS                   | 75018 | 74 rue Lamarck                       | Madd Lamarck  | 80               | 19/08/94             | 123 187                    |   | 34 751        | 157 937                                |
| PARIS                   | 75018 | 212 rue Marcadet                     | 2RFH  | 65               | 19/08/94             | 69 452                     |   | 20 458        | 89 910                                 |
| PARIS                   | 75012 | 25 rue de Wattignies                 | À l'Entremet du Pont<br>Libre                           | 116<br>48        | 25/08/94             | 114 337                    |   | 25 345        | 139 681                                |
| PARIS                   | 75006 | 161 boulevard Montparnasse           | Tanavon Mme   | 31               | 05/12/94             | 57 931                     | 2 569                                     | 23 357        | 83 857                                 |
| LE PRE SAINT GERVAIS    | 93310 | 2/8 rue Gabriel Péri                 | Carrefour Proximité France                              | 415              | 05/12/94             | 418 877                    |   | 27 747        | 446 623                                |
| PARIS                   | 75015 | 119 rue de la Convention             | Paris XV Nails  | 32               | 23/12/94             | 85 371                     |   | 24 721        | 110 093                                |
| SAINT GERMAIN EN LAYE   | 78100 | 30 rue de Pologne                    | Pizza des Loges   | 33               | 05/01/95             | 106 714                    |   | 30 858        | 137 573                                |
| PARIS                   | 75007 | 10 avenue de Villars                 | Crédit Lyonnais   | 58               | 05/01/95             | 99 092                     |   | 31 696        | 130 787                                |
| BONDY                   | 93140 | 14-18 rue Polissard                  | Banque Populaire Rives de Paris                         | 184              | 14/02/95             | 280 730                    |   | 15 863        | 296 593                                |
| NANTERRE                | 92000 | 30/38 avenue Champs-Pierreux         | SAS Nantoma   | 95               | 22/02/95             | 161 291                    |   | 6 529         | 167 820                                |
| DREUX                   | 28100 | 13 rue des Prêtres                   | Libre<br>Libre  | 1 207<br>-       | 27/02/95<br>03/10/02 | 904 026                    |   | 11 963        | 915 989                                |
| VERSAILLES              | 78000 | 7 rue de la Paroisse                 | SAS CMC   | 97               | 10/03/95             | 197 117                    | 15 851                                    | 42 425        | 255 393                                |
| COURCOURONNES           | 91080 | 322 square des Champs-Élysées        | Sofidy<br>Sofidy<br>Selas Medi 7                        | 341<br>39<br>155 | 31/03/95             | 663 153                    | 21 723                                    | 17 667        | 702 543                                |
| PARIS                   | 75018 | 47 rue des Abbesses                  | SARL Randy Ress<br>SARL Randy Ress                      | 52<br>-          | 28/04/95             | 139 872                    |   | 38 024        | 177 896                                |
| PARIS                   | 75018 | 19 rue Lepic                         | Samba   | 62               | 19/05/95             | 213 429                    | 1 379                                     | 55 175        | 269 982                                |
| PARIS                   | 75014 | 96 boulevard du Montparnasse         | Editions de la Marinière                                | 381              | 10/07/95             | 274 408                    |   | 70 715        | 345 123                                |
| PARIS                   | 75018 | 15 rue du Poteau                     | RID   | 30               | 11/07/95             | 39 637                     |   | 11 323        | 50 960                                 |
| SAINT BRICE SOUS FORET  | 95350 | rue du Lucat                         | Immaldi   | 823              | 12/07/95             | 727 339                    |   | 4 573         | 731 912                                |
| SUCY EN BRIE            | 94370 | allée du Pacifique                   | ASSEDIC du Val de Marne                                 | 327              | 09/10/95             | 838 470                    | 396 623                                   | 19 962        | 1 255 054                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                       | CP    | Adresse  | Locataires   | Surface<br>m²                    | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-----------------------------|-------|--|--|----------------------------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                             |       |  | DRIEE<br>Me Olivier Fournier   | 150<br>90                        |              |                            |   |               |  |
| VINCENNES                   | 94300 | 64 rue de Montreuil  | Louis Porcheret  | 54                               | 14/05/97     | 118 797                    |   | 27 428        | 146 224                                |
|                             |       |  | Clop & Co<br>Heng  | 40<br>97                         |              |                            |   |               |  |
| VERSAILLES                  | 78000 | 5 rue de la Paroisse   | SELARL Pharmacie F.Koenig  | 130                              | 14/05/97     | 54 727                     |   | 14 447        | 69 175                                 |
| PARIS                       | 75009 | 41/47 rue des Martyrs  | Yorgaki  | 18                               | 27/05/97     | 45 735                     |   | 18 450        | 64 185                                 |
| PARIS                       | 75001 | 25/27 rue Montorgueil  | Ets Chanoit et Cie   | 44                               | 12/06/97     | 121 959                    |   | 1 600         | 123 559                                |
| L'HAY LES ROSES             | 94240 | 37 rue Paul Hochart  | À & B Comptoir du Monde  | 190                              | 16/06/97     | 182 939                    |   | 38 974        | 221 913                                |
| GENTILLY                    | 94250 | 9 rue Jean Jaurès<br>32 bis avenue Raspail<br>30 bis avenue Raspail  | SARL Jack<br>Union Siang Compagnie<br>Luna Coiff   | 106<br>54<br>34                  | 03/07/97     | 298 621                    | 13 210                                    | 1 370         | 313 201                                |
| GENTILLY                    | 94250 | 41 rue Charles Frérot<br>2 bis avenue de la République   | Banque Populaire<br>Ville de Gentilly  | 141<br>113                       | 03/07/97     | 295 751                    |   | 2 659         | 298 410                                |
| VILLEJUIF                   | 94800 | 5 rue Georges Le Bigot<br>5 bis rue Georges Le Bigot<br>7 rue Georges Le Bigot<br>9 rue Georges Le Bigot<br>11 rue Georges Le Bigot<br>11 rue Georges Le Bigot | Bharat-94<br>Swagger<br>SARL Boulangerie Georges<br>Christina's<br>Objectif Images<br>La Mazarine  | 91<br>50<br>78<br>56<br>50<br>56 | 10/07/97     | 420 759                    |   | 1 890         | 422 650                                |
| SAINT THIBAUT<br>DES VIGNES | 77400 | 7 avenue de la Courtilière   | St Thibault Distribution   | 1 416                            | 03/07/97     | 905 194                    |   | 221 294       | 1 126 488                              |
| VERSAILLES                  | 78000 | 8/10 rue du Maréchal Foch  | Assurance 2000   | 85                               | 24/07/97     | 114 337                    |   | 32 985        | 147 322                                |
| PARIS                       | 75005 | 76 boulevard Saint Marcel  | Meynieux   | 55                               | 31/07/97     | 138 729                    |   | 37 922        | 176 651                                |
| PARIS                       | 75010 | 25 rue de Rocroy   | SAS Genessence<br>Actrium Paris  | 137<br>54                        | 04/08/97     | 125 770                    |   | 39 773        | 165 543                                |
| VERSAILLES                  | 78000 | 104 rue de la Paroisse   | Optique SOVE   | 100                              | 09/09/97     | 125 008                    |   | 26 894        | 151 902                                |
| VERSAILLES                  | 78000 | 23 rue des Chantiers   | K par K  | 73                               | 10/09/97     | 121 959                    |   | 36 206        | 158 165                                |
| PARIS                       | 75003 | 44 rue de Turbigo  | Capitale Conduite  | 36                               | 23/09/97     | 68 602                     |   | 24 098        | 92 700                                 |
| PARIS                       | 75011 | 108 rue du Chemin Vert   | Mme CALLEJA Catherine  | 26                               | 26/09/97     | 60 980                     |   | 17 248        | 78 228                                 |
| MONTIGNY LES<br>CORMEILLES  | 95370 | 81/85 boulevard Victor<br>Bordier  | Libre<br>SARL GST Montigny les<br>Cormeilles   | 511<br>602                       | 29/09/97     | 881 155                    |   | 204 877       | 1 086 033                              |
| CORMONTREUIL                | 51350 | 64 bis rue du Commerce   | Picard Surgelés  | 368                              | 24/10/97     | 336 607                    |   | 9 563         | 346 170                                |
| BRIE COMTE<br>ROBERT        | 77170 | rue Gustave Eiffel   | Poissonnerie Boyard<br>Edger Interior  | 460<br>460                       | 11/12/97     | 739 378                    |   | 35 346        | 774 724                                |
| RUEIL MALMAISON             | 92500 | 29 avenue Paul Doumer  | F & B Invest   | 435                              | 12/12/97     | 870 789                    |   | 44 608        | 915 397                                |
| PARIS                       | 75010 | 2 rue Lucien Sampaix   | Mamiche  | 152                              | 12/12/97     | 157 949                    |   | 33 575        | 191 524                                |
| PARIS                       | 75015 | 8 place du Général Beuret  | Moustahfid   | 39                               | 16/02/98     | 99 092                     |   | 26 098        | 125 190                                |
| BUSSY SAINT<br>GEORGES      | 77400 | 5/9 rue Jean Monet   | Agence de la Grande Place  | 107                              | 04/03/98     | 121 959                    |   | 9 295         | 131 254                                |
| NIORT                       | 79000 | 36 rue Robert Turgot   | Leader Price Exploitation  | 1 320                            | 30/03/98     | 579 306                    |   | 157 685       | 736 992                                |
| PARIS                       | 75012 | 44 rue de Reuilly  | Sileven-Culture Evasion  | 91                               | 09/04/98     | 105 952                    |   | 28 063        | 134 015                                |
| PARIS                       | 75012 | 266 rue de Charenton   | HD<br>SASU Le Bonheur  | 30<br>19                         | 14/05/98     | 60 980                     |   | 19 394        | 80 373                                 |
| PARIS                       | 75019 | 36 avenue Simon Bolivar<br>38 avenue Simon Bolivar<br>40 avenue Simon Bolivar<br>40 avenue Simon Bolivar   | AC Bolivar Jourdain<br>Immobilier<br>Pharmacie Conseil Bolivar<br>LA COURONNE D' ASIE<br>(traiteur Chinois)<br>RAGON PHILIPPE (coiffeur) | 78<br>145<br>71<br>52            | 26/06/98     | 335 388                    |   | 63 889        | 399 277                                |
| PARIS                       | 75005 | 22 boulevard de l'Hôpital  | Au 22 Boulevard de<br>l'Hôpital  | 20                               | 26/06/98     | 74 548                     |   | 14 235        | 88 782                                 |
| PARIS                       | 75012 | 1 rue Christian Dewet  | Les Délices de Christian   | 89                               | 26/06/98     | 86 237                     |   | 16 502        | 102 739                                |
| PARIS                       | 75012 | 2 rue Christian Dewet  | El Yazidi  | 141                              | 26/06/98     | 108 849                    |   | 20 828        | 129 677                                |
| PARIS                       | 75016 | 53 rue de la Tour  | Elux Groupe  | 47                               | 06/08/98     | 158 547                    |   | 14 718        | 173 265                                |
| PARIS                       | 75016 | 53 rue de la Tour  | X Trem Games   | 53                               | 06/08/98     | 108 239                    |   | 10 047        | 118 286                                |
| ASNIERES                    | 92600 | 34 avenue de la Marne  | Cannelle   | 116                              | 06/08/98     | 99 092                     |   | 29 468        | 128 560                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                        | CP    | Adresse   | Locataires   | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|------------------------------|-------|---|--|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 15            |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 16            |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 61            |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 61            |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 12            |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | -             |              |                            |   |               |  |
| VIGNEUX SUR SEINE            | 91270 | 202 avenue Henri Barbusse                             | POINT P  | 1 807         | 12/07/99     | 468 781                    |   | 366           | 469 147                                |
| PARIS                        | 75009 | 84 rue Rochechouard                                   | Delta Force  | 38            | 23/08/99     | 99 092                     |   | 12 119        | 111 210                                |
| CORBEIL ESSONNES             | 91100 | 48 rue du Mal de Lattre de Tassigny                   | Corbeil Price                                      | 1 200         | 10/09/99     | 612 045                    |   | 19 657        | 631 702                                |
| BOULOGNE SUR MER             | 62200 | 27 rue Faidherbe                                      | Armand Thiery Somat                                | 397           | 15/09/99     | 274 408                    |   | 18 774        | 293 183                                |
| SAVIGNY LE TEMPLE            | 77176 | 8/10 rue de l'Aluminium                               | Hôpital de Melun                                   | 710           | 04/11/99     | 1 394 909                  |   | 26 275        | 1 421 184                              |
|                              |       |   | Hôpital de Melun                                   | 575           |              |                            |   |               |  |
| PARIS                        | 75014 | 15 rue du Départ                                      | Compagnie Berri                                    | 295           | 05/11/99     | 1 029 031                  |   | 65 696        | 1 094 727                              |
| PARIS                        | 75012 | 34/36 avenue Ledru-Rollin                             | Plateformation                                     | 31            | 19/11/99     | 167 694                    |   | 26 433        | 194 127                                |
|                              |       |   | The Mall   | 91            |              |                            |   |               |  |
| PARIS                        | 75016 | 21 avenue Mozart                                      | ETINCEL'COIFFURE                                   | 75            | 22/11/99     | 182 939                    |   | 29 443        | 212 382                                |
| VERDUN                       | 55100 | 14/22 avenue de Metz                                  | Leader Price Verdun                                | 998           | 23/11/99     | 704 480                    |   | 17 498        | 721 978                                |
|                              |       |   | Publimat   | -             |              |                            |   |               |  |
| CHAMBRAY LES TOURS           | 37170 | 173 avenue Grand Sud RN 10                            | Lenantoure   | 650           | 23/11/99     | 941 970                    |   | 22 029        | 963 998                                |
|                              |       |   | Aasgard 7 Libre                                    | 280           |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   |  | -             |              |                            |   |               |  |
| PARIS                        | 75015 | 242 rue de la Croix Nivert                            | Catanese   | 52            | 15/12/99     | 149 248                    |   | 21 355        | 170 603                                |
|                              |       |   | Catanese   | 39            |              |                            |   |               |  |
| SAINT BRICE SOUS FORET       | 95350 | rue du Luat - ZAE Les Perruches                       | American Steakhouse Saint Brice                    | 371           | 15/12/99     | 442 102                    |   | 8 377         | 450 479                                |
| SAINT BRICE SOUS FORET       | 95350 | rue du Luat - ZAE Les Perruches                       | Chaï Ness  | 145           | 15/12/99     | 197 726                    |   | 12 307        | 210 033                                |
| SAINT BRICE SOUS FORET       | 95350 | C.C des Vergers                                       | Boulangerie LSA                                    | 75            | 15/12/99     | 65 553                     |   | 5 381         | 70 934                                 |
| CHARENTRE (MACON)            | 71570 | ZAC des Bouchardes                                    | CEMS   | 397           | 21/12/99     | 865 148                    | 38 970                                    | 63 779        | 967 898                                |
|                              |       |   | Open Design  | 323           |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Görtat Macon                                       | 381           |              |                            |   |               |  |
| QUETIGNY                     | 21800 | ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chaldands           | Action France                                      | 200           | 21/12/99     | 909 511                    |   | 67 050        | 976 561                                |
|                              |       |   | Action France                                      | 495           |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Action France                                      | 427           |              |                            |   |               |  |
| QUETIGNY                     | 21800 | ZAC des Charrières - 4 rue Potier                     | Maxi Zoo France                                    | 1 215         | 21/12/99     | 843 958                    |   | 62 797        | 906 754                                |
| LEMPDES                      | 63370 | Lieudit de Pontel                                     | Maxi Zoo France                                    | 650           | 21/12/99     | 762 245                    | 196 357                                   | 56 193        | 1 014 795                              |
|                              |       |   | Agil   | 278           |              |                            |   |               |  |
|                              |       |   | Bwear  | 286           |              |                            |   |               |  |
| PARIS                        | 75015 | 354 rue de Vaugirard                                  | Agence Immobilière Convention Vaugirard Immobilier | 60            | 22/12/99     | 289 653                    |   | 35 173        | 324 826                                |
| NOZAY                        | 91310 | rue du Vieux Lavoir                                   | BNP  | 150           | 23/12/99     | 182 939                    |   | 1 259         | 184 198                                |
|                              |       |   | Distribution Casino France                         | 350           |              | 335 388                    |   | 2 308         | 337 696                                |
| CORBEIL ESSONNES             | 91100 | 52 rue de Paris                                       | Libre  | 123           | 27/12/99     | 106 081                    |   | 11 465        | 117 546                                |
| PARIS                        | 75018 | 231 rue Championnet                                   | Cordonnerie Casters                                | 25            | 21/01/00     | 68 602                     |   | 12 342        | 80 944                                 |
| PARIS                        | 75012 | 11 rue Baulant / 208 rue de Charenton                 | Fitant et Fils                                     | 110           | 26/01/00     | 167 694                    |   | 11 137        | 178 831                                |
| AUXERRE                      | 89000 | 9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville | La Stesub  | 328           | 09/02/00     | 381 123                    |   | 28 745        | 409 868                                |
|                              |       |   | Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois          | 118           |              |                            |   |               |  |
| LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE | 8000  | C.C Les Ayvelles - Zone Cora                          | Lynus  | 576           | 03/03/00     | 769 747                    |   | 71 104        | 840 851                                |
|                              |       |   | MV2J   | 200           |              |                            |   |               |  |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                    | CP    | Adresse                                      | Locataires  | Surface<br>m²   | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|--------------------------|-------|--|---|---|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                          |       |  | Libre<br>Arneg France<br>Libre  | 405<br>228<br>-   |              |                            |   |               |  |
| TOURVILLE LA<br>RIVIERE  | 76350 | ZAC du Clos aux Antes                        | Europe Transaction<br>ASD International (Pacific<br>Pêche)  | 600<br>600  | 26/07/01     | 690 594                    |   | 75 189        | 765 783                                |
| PARIS                    | 75013 | 2 rue Campo Formio / 11<br>place Pinel       | Nojalek   | 76  | 26/07/01     | 175 316                    |   | 27 353        | 202 669                                |
| ANTONY                   | 92160 | 4 rue Henri Poincaré                         | L'hotellier   | 3 000   | 03/08/01     | 1 829 388                  |   | 180 224       | 2 009 612                              |
| VOISINS LE<br>BRETONNEUX | 78960 | 164 avenue Joseph Kessel                     | Laboratoires Bard   | 1 471   | 08/08/01     | 1 768 409                  | 542 819                                   |               | 2 311 228                              |
| TREMBLAY EN<br>FRANCE    | 93290 | avenue du Bois de la Pie                     | Libre<br>Libre<br>SNIA<br>Freight Handling Logistic<br>Ile de France Bureautique<br>Libre<br>Libre<br>Freight Handling Logistic | 289<br>568<br>340<br>1 910<br>1 144<br>96<br>407<br>250 | 09/08/01     | 3 353 878                  | 1 088 723                                 | 303 221       | 4 745 822                              |
| NICE                     | 6000  | Le Fenice - 26 boulevard<br>Gambetta         | Picard Surgelés   | 167   | 07/09/01     | 433 606                    |   | 7 195         | 440 801                                |
| GIVORS                   | 69700 | ZI de la Vallée du Giers                     | SARL Litterie Givors  | 600   | 19/09/01     | 487 837                    |   | 49 059        | 536 896                                |
| MONTLUCON                | 3100  | Parc Saint Jacques                           | Royal Xia   | 759   | 04/10/01     | 636 475                    |   | 42 067        | 678 542                                |
| PORTET SUR<br>GARONNE    | 31120 | Lieudit Les Maltes                           | Samaz   | 594   | 04/10/01     | 446 676                    |   | 27 286        | 473 961                                |
| TOURVILLE LA<br>RIVIERE  | 76410 | ZAE du Clos aux Antes                        | La Rivière  | 430   | 04/10/01     | 365 878                    |   | 15 932        | 381 810                                |
| FLERS EN<br>ESCREBIEUX   | 59128 | Lotissement du Centre<br>Commercial          | Libre   | 1 459   | 04/10/01     | 745 476                    |   | 44 711        | 790 187                                |
| COMPIEGNE                | 60200 | rue du Général Koenig                        | Libre   | 1 189   | 31/10/01     | 928 872                    |   | 55 610        | 984 481                                |
| LA ROCHE SUR<br>YON      | 85000 | 112 rue Roger Salengro                       | Picard Surgelés   | 421   | 14/11/01     | 381 123                    | 45 735                                    | 22 869        | 449 726                                |
| AGEN                     | 47000 | 25 rue Roland Goumy                          | SARL Goumydis (U EXPRESS)<br>Libre  | 1 200<br>-  | 10/12/01     | 762 245                    |   | 82 882        | 845 128                                |
| PARIS                    | 75016 | 10 avenue Jules Janin                        | Villa Jules Janin   | 295   | 12/12/01     | 609 796                    |   | 60 615        | 670 411                                |
| LIEUSAIN                 | 77127 | 23 place du Colombier                        | Gutal   | 1 374   | 14/12/01     | 861 337                    |   | 52 309        | 913 646                                |
| VILLEPARISIS             | 77270 | 2 place François Mauriac                     | ADS   | 99  | 14/12/01     | 137 204                    |   | 9 528         | 146 732                                |
| COURBEVOIE               | 92400 | ZAC Danton                                   | Libre<br>Soleil d'or  | 194<br>104  | 14/12/01     | 594 551                    |   | 11 206        | 605 758                                |
| SAINT QUENTIN            | 2100  | 40 rue de Guise                              | Jeyasi Troc   | 1 958   | 20/12/01     | 335 388                    |   | 41 737        | 377 124                                |
| CARCASSONNE              | 11000 | lotissement Baichère - rue<br>Pierre Laplace | Socar Hard Discount   | 990   | 26/12/01     | 564 061                    |   | 61 183        | 625 244                                |
| SAINT DENIS              | 93200 | 11 rue de la République                      | Amina   | 94  | 27/12/01     | 217 240                    |   | 28 656        | 245 896                                |
| SAINT MEMMIE             | 51470 | ZAC de Voitreille                            | Gadest  | 620   | 15/01/02     | 373 500                    |   | 22 584        | 396 084                                |
| VOISINS LE<br>BRETONNEUX | 78960 | 58 avenue de la Grande Ile                   | Libre<br>Abtan Hagege<br>Libre  | 153<br>153<br>664                                       | 01/02/02     | 716 510                    |   | 62 822        | 779 332                                |
| BONDOUFLE                | 91070 | C.C Les Trois Parts                          | Erteco France<br>Xenidis Briard   | 589<br>123  | 01/02/02     | 647 908                    |   | 39 803        | 687 712                                |
| SAINT MANDE              | 94160 | 48 avenue du Général de<br>Gaulle            | Durey<br>Durey  | 132<br>-  | 05/02/02     | 179 128                    |   | 21 212        | 200 339                                |
| GENNEVILLIERS            | 92230 | 3 route Annexe du Bassin n°<br>1             | General Logistics Systems<br>France   | 6 295   | 21/03/02     | 3 277 654                  |   | 72 915        | 3 350 569                              |
| BONDY                    | 93140 | 84 à 90 avenue Galliéni                      | Tati Mag  | 836   | 29/04/02     | 731 755                    |   | 74 941        | 806 696                                |
| NOISY LE GRAND           | 93160 | 8 avenue Aristide Briand                     | SARL Pub Noisy  | 410   | 24/06/02     | 518 327                    |   | 37 401        | 555 727                                |
| COURCOURONNES            | 91080 | 16 rue Jacques Tati                          | Libre   | -   | 27/08/02     | 69 009                     |   | 226           | 69 236                                 |
| COURCOURONNES            | 91080 | 303 square des<br>Champs-Élysées             | Sofidy  | 109   | 27/08/02     | 122 000                    |   | 8 111         | 130 111                                |
| NANCY                    | 54000 | place André Maginot                          | Boulangerie Paul<br>Boulangerie Paul  | 208<br>45   | 02/10/02     | 2 515 409                  | 1 584 640                                 | 149 146       | 4 249 194                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville            | CP    | Adresse                            | Locataires   | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|------------------|-------|------------------------------------|--|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                  |       |                                    | Communauté<br>d'Agglomération Évry<br>Centre Essonne | 201           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 368           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Communauté<br>d'Agglomération Évry<br>Centre Essonne | 62            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Pôle Emploi  | 205           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 375           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Pôle Emploi  | 273           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Pôle Emploi  | 502           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | ANPA   | 203           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
| DAMMARIE-LES-LYS | 77190 | 255 rue Ampère                     | Air Déco   | 06/902        | 003-05/12/12 | 442 089                    | 40 843                                    | 27 653        | 510 584                                |
|                  |       |                                    | Libre  | 93            |              |                            |   |               |  |
| PARIS            | 75017 | 47-49 boulevard Bessières          | LIDL   | 637           | 08/10/03     | 914 000                    |   | 101 499       | 1 015 499                              |
| SAINT LO         | 50000 | 155-157 rue Etienne Lenoir         | Libre  | 781           | 15/10/03     | 976 013                    | 29 578                                    | 83 769        | 1 089 360                              |
|                  |       |                                    | Libre  | 306           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Clear Chanel France                                  | -             |              |                            |   |               |  |
| AUXERRE          | 89000 | 7 place Robillard                  | Libre  | 144           | 24/10/03     | 170 000                    |   | 10 586        | 180 586                                |
| BOBIGNY          | 93000 | 7-11 rue Eric Satie                | Direction Générale des<br>Impôts                     | 3 956         | 16/12/03     | 6 136 000                  |   |               | 6 136 000                              |
| AUBAGNE          | 13400 | 240 chemin des Bonnes<br>Nouvelles | Sodipram   | 629           | 22/12/03     | 750 000                    | 2 171 208                                 | 44 450        | 2 965 658                              |
|                  |       |                                    | Grandvision France                                   | 214           |              |                            |   |               |  |
| MARSEILLE        | 13000 | 4 à 22 rue Léon Paulet             | Libre  |               | 30/01/04     | 5 481 838                  | 2 537 786                                 | 353 994       | 8 373 618                              |
|                  |       |                                    | Libre  | 263           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | MV2P   | 22            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Syndic Michelet                                      | 11            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Téléassurance  | 454           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 16 rue Léon Paulet                 | Groupe Point Vision                                  | 206           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 à 22 rue Léon Paulet             | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Libre  | 217           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 22 rue Léon Paulet                 | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 277           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Banque Populaire<br>Méditerranée                     | 236           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 10 rue Léon Paulet                 | Groupe Point Vision                                  | 170           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 16 rue Léon Paulet                 | Libre  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 22 rue Léon Paulet                 | Libre  | 674           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 233           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 16 rue Léon Paulet                 | Libre  | 347           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 10 rue Léon Paulet                 | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Libre  | 39            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Kury Ingenierie                                      | 57            |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 22 rue Léon Paulet                 | Libre  | 250           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 à 22 rue Léon Paulet             | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Libre  | 187           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 28            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 39            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                    | Libre  | 105           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 22 rue Léon Paulet                 | Banque Populaire                                     | 198           |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Kury Ingenierie                                      | -             |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 à 22 rue Léon Paulet             | Kury Ingenierie                                      | 56            |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 4 rue Léon Paulet                  | Libre  | 132           |              |                            |   |               |  |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                   | CP    | Adresse  | Locataires                                  | Surface<br>m²  | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-------------------------|-------|--|---|----------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| PARIS                   | 75014 | 90 boulevard du Montparnasse                         | TUI France                                  | 82             | 04/11/04     | 833 335                    |   | 66 764        | 900 099                                |
| NOGENT SUR MARNE        | 94130 | 69 Grande rue du Général De Gaulle                   | SARL Cosa Nogent                            | 90             | 04/11/04     | 349 567                    |   | 31 697        | 381 264                                |
| AMIENS                  | 80000 | 22 bis rue Noyon                                     | Antonin                                     | 70             | 04/11/04     | 287 141                    |   | 23 547        | 310 688                                |
| ANGERS                  | 49000 | 77 - 79 rue Plantagenêt                              | TUI France                                  | 154            | 04/11/04     | 449 440                    |   | 36 610        | 486 050                                |
| LYON                    | 69006 | 38 avenue du Maréchal de Saxe                        | Maud Maquillage Permanent Lyon              | 187            | 04/11/04     | 436 955                    |   | 35 616        | 472 571                                |
| NANCY                   | 54000 | 38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer                   | AMAPA                                       | 143            | 04/11/04     | 149 816                    |   | 12 491        | 162 307                                |
| TOULOUSE                | 31000 | Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud             | Synergie                                    | 146            | 04/11/04     | 174 781                    |   | 14 501        | 189 282                                |
| VICHY                   | 32000 | 20 à 26 rue Maréchal Foch                            | Mme Belkacemi Yamina                        | 128            | 04/11/04     | 124 845                    |   | 10 483        | 135 328                                |
| PARIS                   | 75012 | 53 boulevard de Reuilly                              | Sainte Claire Voyages Paris                 | 59             | 30/11/04     | 298 878                    |   | 24 790        | 323 668                                |
| PARIS                   | 75013 | 68 avenue d'Italie                                   | TUI France                                  | 84             | 30/11/04     | 673 410                    |   | 52 637        | 726 047                                |
| SAINT GERMAIN EN LAYE   | 78100 | 54 rue de Paris                                      | Banque BCP                                  | 200            | 30/11/04     | 555 556                    |   | 43 721        | 599 277                                |
| MONTRouGE               | 92120 | 58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri       | Choisy C<br>LP Coiffure                     | 115<br>40      | 30/11/04     | 411 990                    |   | 30 354        | 442 344                                |
| COLOMBES                | 92700 | 50 à 54 rue Saint Denis                              | Jadael Voyages                              | 59             | 30/11/04     | 233 460                    |   | 19 137        | 252 597                                |
| ENGHIEN LES BAINS       | 95880 | 17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet | TUI France                                  | 109            | 30/11/04     | 399 502                    |   | 31 756        | 431 258                                |
| BESANCON                | 25000 | 5 rue Luc Breton                                     | TUI France                                  | 127            | 30/11/04     | 115 356                    |   | 10 581        | 125 937                                |
| CAEN                    | 14000 | 129/131 & 133 rue Saint Pierre                       | TUI France                                  | 81             | 30/11/04     | 399 502                    | 7 240                                     | 32 034        | 438 775                                |
| CLERMONT FERRAND        | 63000 | 40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes           | TUI France                                  | 257            | 30/11/04     | 277 156                    |   | 22 617        | 299 773                                |
| DIJON                   | 21000 | 1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers               | Sté George V Rhone Loire Auvergne           | 83             | 30/11/04     | 149 816                    |   | 13 086        | 162 902                                |
| MARSEILLE               | 13008 | 132 avenue du Prado                                  | TUI France                                  | 76             | 30/11/04     | 288 390                    |   | 23 882        | 312 272                                |
| MARSEILLE               | 13001 | 11 rue Haxo  | Libre                                       | 228            | 30/11/04     | 561 800                    | 70 360                                    | 44 329        | 676 489                                |
| MULHOUSE                | 68100 | 1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne             | TUI France                                  | 150            | 30/11/04     | 337 081                    |   | 27 828        | 364 909                                |
| REIMS                   | 51100 | 2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle                 | Hadest                                      | 104            | 30/11/04     | 670 484                    |   | 52 271        | 722 754                                |
| SAINT ETIENNE           | 42100 | 5 avenue de la Libération                            | TUI France                                  | 128            | 30/11/04     | 224 720                    |   | 18 885        | 243 605                                |
| TOURS                   | 37000 | 30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux      | TUI France                                  | 119            | 30/11/04     | 399 502                    |   | 32 156        | 431 658                                |
| TROYES                  | 10000 | 56 rue Emile Zola                                    | Charmel                                     | 111            | 30/11/04     | 399 502                    |   | 31 620        | 431 122                                |
| GIVORS                  | 69700 | ZI de la Vallée du Giers                             | Tape à l'Œil                                | 720            | 02/12/04     | 548 816                    |   | 60 415        | 609 232                                |
| VILLENEUVE LES BEZIERS  | 34420 | 6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis            | JFL Distribution                            | 3 441          | 07/12/04     | 2 660 156                  |   | 155 734       | 2 815 890                              |
| VEZIN LE COQUET         | 35132 | allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches            | SARL Caima Distribution                     | 4 847          | 07/12/04     | 3 192 026                  |   | 186 870       | 3 378 896                              |
| SAINT MALO              | 35400 | rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moirerie          | Sarl MABEL                                  | 3 351          | 07/12/04     | 2 046 974                  |   | 119 835       | 2 166 809                              |
| AULNOY LES VALENCIENNES | 59300 | rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy           | Genedis                                     | 3 383          | 07/12/04     | 1 997 274                  |   | 116 925       | 2 114 199                              |
| CLERMONT FERRAND        | 63100 | rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches               | Genedis                                     | 3 387          | 07/12/04     | 2 092 179                  |   | 122 483       | 2 214 662                              |
| TORCY                   | 71210 | Carrefour du 8 mai                                   | Libre<br>Batick                             | 425<br>595     | 16/12/04     | 1 000 000                  |   | 96 847        | 1 096 847                              |
| PERPIGNAN               | 66000 | 5 boulevard Félix Mercader                           | Sumacas Perpignan Mercader                  | 2 203          | 17/02/05     | 2 159 000                  |   | 127 269       | 2 286 269                              |
| ANNEMASSE               | 74100 | 2 rue du Mont Rond                                   | SBG<br>SBG                                  | 280<br>440     | 03/03/05     | 570 000                    |   | 65 341        | 635 341                                |
| MORANGIS                | 91420 | Les portes de Morangis                               | POINT P                                     | 4 450          | 09/03/05     | 3 132 530                  |   | 0             | 3 132 530                              |
| PARIS                   | 75008 | 23 boulevard des Batignolles                         | Sogibatignolles-Sogilevis                   | 444            | 14/03/05     | 1 017 000                  |   | 95 685        | 1 112 685                              |
| NANTES                  | 44000 | 4 rue Vauban   | Flores<br>Boure                             | 55<br>242      | 29/03/05     | 374 001                    |   | 28 847        | 402 848                                |
| NEUILLY / MARNE         | 93330 | 62 / 74 avenue du Général de Gaulle                  | Neuilly Distribution                        | 676            | 30/03/05     | 470 000                    |   | 29 531        | 499 531                                |
| JAUX                    | 60000 | avenue Jean Moulin<br>Espace Drouet d'Erlon          | SAS Basic Fit II<br>Ets Ferdinand Delestrez | 1 755<br>1 677 | 31/03/05     | 2 775 000                  |   | 253 775       | 3 028 775                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                    | CP    | Adresse                                    | Locataires                          | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|--------------------------|-------|--|-------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| CHELLES                  | 77500 | 10/14 avenue du Général de Gaulle          | Bio Chelles                         | 481           | 27/06/06     | 1 200 000                  | 1 291 144                                 | 133 377       | 2 624 521                              |
|                          |       |  | Domisys                             | 341           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Activ Fitness Chelles               | 819           |              |                            |   |               |  |
| SAINT MARTIN<br>BOULOGNE | 62280 | ZI de l'Inquêterie 1 rue P. Martin         | Genedis                             | 2 350         | 03/07/06     | 1 800 000                  |   | 108 406       | 1 908 406                              |
| NARBONNE                 | 11100 | ZA Plaisance 1 rue Plaisance               | Genedis                             | 2 691         | 03/07/06     | 1 575 000                  |   | 94 886        | 1 669 886                              |
| NIMES                    | 30900 | 3240 route de Montpellier                  | Genedis                             | 3 158         | 03/07/06     | 1 463 000                  |   | 88 156        | 1 551 156                              |
| PONT<br>SAINT-MARIE      | 10150 | ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets         | Pillaud Matériaux                   | 2 978         | 03/07/06     | 1 985 671                  |   | 122 314       | 2 107 985                              |
| BEAUNE                   | 21200 | 84 rue de Savigny                          | Libre                               | 800           | 20/09/06     | 2 438 797                  |   | 57 346        | 2 496 143                              |
|                          |       |  | Compagnie Euopéenne de la Chaussure | 650           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Chaussea                            | 710           |              |                            |   |               |  |
| VALENCE                  | 26000 | 2 à 50 rue de Verdun                       | Libre                               | 1 161         | 06/10/06     | 630 000                    | 16 682                                    | 38 701        | 685 384                                |
| ANGOULEME                | 16000 | 8 place Marengo                            | Minelli                             | 332           | 10/10/06     | 520 000                    |   | 30 591        | 550 591                                |
| BEAUNE                   | 21200 | 24 - 28 rue Monge                          | Beryl                               | 499           | 10/10/06     | 687 800                    | 152 916                                   | 40 404        | 881 119                                |
|                          |       |  | Pages Vedrenne                      | 47            |              |                            |   |               |  |
| STRASBOURG               | 67000 | 1-4 place Kléber                           | La Halle                            | 1 403         | 10/10/06     | 6 100 000                  |   | 351 453       | 6 451 453                              |
|                          |       |  | Jonathan Frip's                     | 303           |              |                            |   |               |  |
| NANCY                    | 54000 | 43 rue Saint Jean                          | Vivarte                             | 1 191         | 10/10/06     | 8 450 000                  | 88 900                                    | 495 045       | 9 033 945                              |
|                          |       |  | Vivarte                             | 2 204         |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Etam                                | 103           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Cellnex France                      | -             |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Orange France                       | -             |              |                            |   |               |  |
| NANCY                    | 54000 | 1 rue Notre Dame                           | Libre                               | 353           | 10/10/06     | 2 173 006                  | 20 833                                    | 131 428       | 2 325 267                              |
|                          |       |  | Libre                               | 280           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Etam                                | 111           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Armand Thierry                      | 120           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Tiger Stores France 2               | 223           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | B'Coif                              | 54            |              |                            |   |               |  |
| HOUEMONT                 | 54180 | 1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus | Libre                               | 2 200         | 10/10/06     | 2 200 000                  | 201 237                                   | 129 250       | 2 530 486                              |
|                          |       |  | Geodis                              | 3 448         |              |                            |   |               |  |
| NEVERS                   | 58000 | 31 rue Francois Mitterrand                 | Tooandré                            | 153           | 10/10/06     | 223 684                    |   | 13 184        | 236 869                                |
|                          |       |  | Particulier (logement)              | 80            |              | 116 959                    |   | 6 894         | 123 853                                |
|                          |       |  | Particulier (logement)              | 109           |              | 159 357                    |   | 9 393         | 168 750                                |
| LUNEVILLE                | 54300 | 31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc | Libre                               | 429           | 10/10/06     | 700 000                    |   | 41 324        | 741 324                                |
|                          |       |  | Lune Optic                          | 180           |              |                            |   |               |  |
| COLMAR                   | 68000 | 38 rue des Clefs                           | Beryl                               | 576           | 10/10/06     | 600 000                    |   | 34 491        | 634 491                                |
| LILLE                    | 59000 | 30/30 bis rue Neuve                        | Tooandré                            | 551           | 10/10/06     | 1 450 000                  | 11 590                                    | 85 400        | 1 546 990                              |
| EPINAL                   | 88000 | 21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes  | Riu Aublet et Compagnie             | 692           | 10/10/06     | 920 000                    | 21 513                                    | 54 091        | 995 604                                |
| LYON                     | 69004 | 8 Grande Rue de la Croix Rousse            | Société 1,2,3                       | 235           | 10/10/06     | 596 809                    |   | 35 299        | 632 108                                |
| LENS                     | 62300 | 16 rue du Maréchal Leclerc                 | WGB                                 | 279           | 10/10/06     | 300 000                    |   | 17 688        | 317 688                                |
| REIMS                    | 51100 | 34 place d'Erlon                           | Tooandré                            | 417           | 10/10/06     | 1 882 767                  | 51 290                                    | 112 004       | 2 046 060                              |
|                          |       |  | Particulier (logement)              | 98            |              |                            |   |               |  |
| EPERNAY                  | 51200 | 2 rue du Général Leclerc                   | Thom                                | 523           | 10/10/06     | 377 000                    | 11 286                                    | 22 232        | 410 518                                |
| NICE                     | 6000  | 27 29 rue Jean Medecin                     | Beryl                               | 286           | 10/10/06     | 674 000                    |   | 39 947        | 713 947                                |
| MONTCEAU LES<br>MINES    | 71300 | 43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier        | SAS Mon Coin Déco                   | 329           | 10/10/06     | 700 000                    | 53 747                                    | 41 992        | 795 739                                |
|                          |       |  | Libre                               | 30            |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Libre                               | 139           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Libre                               | 130           |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Libre (logement)                    | 60            |              |                            |   |               |  |
|                          |       |  | Libre                               | 60            |              |                            |   |               |  |
| SOISSONS                 | 2200  | 38 rue Saint Martin                        | Caroll International                | 131           | 10/10/06     | 200 000                    |   | 11 858        | 211 858                                |
| LORIENT                  | 56100 | 9 rue des Fontaines                        | Tooandré                            | 160           | 10/10/06     | 336 364                    |   | 20 976        | 357 340                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                      | CP    | Adresse                         | Locataires  | Surface<br>m²  | Date d'achat                             | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|----------------------------|-------|---------------------------------|---|--|--|----------------------------|---|---------------|--|
| PARIS                      | 75008 | 7 bis rue Monceau               | Teddy<br>Caracho  | 88<br>109  | 28/12/06                                 | 907 000                    |   | 57 717        | 964 717                                |
| PARIS                      | 75017 | 54 rue de Prony                 | CIC<br>Duchesse Institut SARL   | 355<br>60  | 28/12/06                                 | 2 156 000                  |   | 134 784       | 2 290 784                              |
| PARIS                      | 75017 | 80 rue de Prony                 | Pharmacie BERLANT-MAÏER<br>SAS Mina   | 151<br>44  | 28/12/06                                 | 792 000                    |   | 48 916        | 840 916                                |
| PARIS                      | 75017 | 79 rue Jouffroy d'Abbans        | Satyam SARL<br>Nicolas<br>L'envie   | 312<br>146<br>121                                    | 28/12/06                                 | 2 189 000                  |   | 136 872       | 2 325 872                              |
| PARIS                      | 75017 | 81 rue Jouffroy d'Abbans        | Satyam SARL<br>Chloe<br>Eric Bompard<br>Audissimo   | 206<br>121<br>88<br>112                              | 28/12/06                                 | 2 536 000                  |   | 154 080       | 2 690 080                              |
| PARIS                      | 75009 | 34 rue Pierre Sépard            | Foodcheri<br>Rong Feng  | 48<br>47   | 28/12/06                                 | 337 010                    |   | 21 086        | 358 096                                |
| PARIS                      | 75008 | 93 rue du Faubourg St<br>Honoré | GKO Fourrures<br>Unide  | 75<br>178  | 28/12/06                                 | 2 125 000                  | 14 283                                    | 129 296       | 2 268 579                              |
| PARIS                      | 75009 | 6 bis rue de Chateaudun         | SARL Philatélie Vat<br>Société Martinez D.  | 75<br>35   | 28/12/06                                 | 300 000                    |   | 19 331        | 319 331                                |
| PARIS                      | 75016 | 60 avenue Paul Doumer           | Retail Paris IDF Est<br>T&C Retail<br>Frichti   | 276<br>62<br>132                                     | 28/12/06                                 | 5 467 000                  |   | 333 390       | 5 800 390                              |
| PARIS                      | 75016 | 3 rue Benjamin Franklin         | Sté Laurence Tavernier<br>Di Castri<br>Anne Lamort<br>Prony Immobilier<br>Cosmos Aliquante<br>DS Real Estate Paris<br>Mme Barbero et M. Gameiro | 33<br>83<br>39<br>63<br>76<br>35<br>21               | 28/12/06                                 | 1 280 000                  |   | 78 522        | 1 358 522                              |
| PARIS                      | 75017 | 25 rue du Col Moll              | Satouri M.<br>SAS Petard<br>Shamehil  | 82<br>55<br>47                                       | 28/12/06                                 | 599 000                    |   | 37 959        | 636 959                                |
| MONTIGNY LES<br>CORMEILLES | 95370 | 204 rue de Conflans             | Cedimont  | 1 520  | 30/01/07                                 | 2 250 000                  |   | 154 593       | 2 404 593                              |
| VENDEVILLE                 | 59175 | 1 rue Seclin                    | Libre   | 1 600  | 27/03/07                                 | 1 890 000                  |   | 171 342       | 2 061 342                              |
| MONDEVILLE                 | 14120 | route de Paris                  | Stock Discount Caen<br>C Stock<br>HDM<br>Libre<br>Libre<br>JLT 14<br>Libre<br>Exterior Media France   | 1 200<br>705<br>705<br>704<br>100<br>359<br>996<br>- | 29/03/07<br><br><br><br><br><br>17/07/18 | 5 355 000                  | 2 895 011                                 | 423 381       | 8 673 392                              |
| ORANGE                     | 84100 | 1 place de La République        | Libre   | 404  | 29/03/07                                 | 840 000                    |   | 68 786        | 908 786                                |
| SAINT POL SUR<br>MER       | 59430 | 7 allée Gabriel Faure           | Boulangerie B.G   | 316  | 29/03/07                                 | 480 000                    |   | 40 104        | 520 104                                |
| PORNIC                     | 44000 | ZA Les Gentelleries             | Desmazières   | 578  | 30/03/07                                 | 610 000                    |   | 48 692        | 658 692                                |
| BALLANCOURT SUR<br>ESSONNE | 91610 | Zac de l'Aunaie                 | Picard Surgelés   | 240  | 13/04/07                                 | 500 000                    |   | 12 000        | 512 000                                |
| TAVERNY                    | 95150 | rue des Peupliers               | Horel   | 184  | 10/05/07                                 | 140 000                    |   | 9 793         | 149 793                                |
| HENDAYE                    | 64700 | 80/82 rue de Behobie            | La Halle<br>La Compagnie Européenne<br>de la Chaussure  | 1 121<br>686   | 16/05/07                                 | 2 968 000                  |   |               | 2 968 000                              |
| SAINT CYR L'ECOLE          | 78210 | 57 rue Gabriel Peri             | Picard Surgelés   | 347  | 29/05/07                                 | 830 000                    |   | 16 210        | 846 210                                |
| BESANCON                   | 25000 | 1 rue Tristan Bernard           | Libre<br>Le Joker 25000<br>SARL Voquin<br>SARL Voquin   | 503<br>72<br>179<br>386                              | 06/06/07                                 | 365 000                    | 76 181                                    | 23 339        | 464 520                                |
| ORLEANS                    | 45000 | 11 rue Claude Lewy              | SAS BV Store Fr   | 653  | 14/06/07                                 | 685 000                    | 5 300                                     | 84 351        | 774 651                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

| Ville               | CP    | Adresse                       | Locataires                                    | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------|-------|-------------------------------|---|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| PARIS               | 75018 | 10/12 boulevard de Clichy     | Quirland                                      | 170           | 27/07/07     | 611 066                    |   |               | 611 066                                |
| PARIS               | 75019 | 150 avenue de Flandre         | SARL Venisia                                  | 49            | 27/07/07     | 334 305                    |   |               | 334 305                                |
| PARIS               | 75020 | 42 rue de Belleville          | SARL Enzo Park                                | 66            | 27/07/07     | 309 569                    |   |               | 309 569                                |
| PARIS               | 75019 | 7 rue de l'Olive              | LMLD  | 101           | 27/07/07     | 400 109                    |   |               | 400 109                                |
| PUTEAUX             | 92800 | 72 boulevard Richard Wallace  | Amrouze Florence                              | 90            | 27/07/07     | 227 167                    |   |               | 227 167                                |
| BOIS COLOMBE        | 92270 | 79 rue des Bourguignons       | Emcey Dentaire France                         | 98            | 27/07/07     | 835 392                    |   |               | 835 392                                |
| CHARENTON LE PONT   | 94220 | 22 rue de Paris               | KS Beauty                                     | 67            | 27/07/07     | 266 792                    |   |               | 266 792                                |
|                     |       |                               | Sephora-Braha                                 | 36            |              |                            |   |               |  |
| LES LILAS           | 93260 | 135 rue de Paris              | Caisse d'Epargne IDF                          | 264           | 27/07/07     | 980 747                    |   | 2 587         | 983 334                                |
| PLOEREN             | 56880 | rue Louis Cadoudal            | Sarramis (Max plus)<br>Publi Espace Affichage | 937<br>-      | 07/09/07     | 1 156 000                  |   | 127 878       | 1 283 878                              |
| PARIS               | 75005 | 10 rue Broca                  | Nevada  | 56            | 27/09/07     | 475 298                    |   |               | 475 298                                |
| MALAKOFF            | 92240 | 124 avenue Pierre Brossolette | Libre   | 45            | 27/09/07     | 195 873                    | 9 663                                     |               | 205 536                                |
| HAZEBROUCK          | 59190 | 52 rue du Maréchal Leclerc    | Libre   | 104           | 07/11/07     | 355 000                    |   | 45 122        | 400 122                                |
| QUIMPER             | 29000 | allée Pierre Louet            | Quimper Tissus                                | 567           | 12/11/07     | 2 600 000                  |   | 208 411       | 2 808 411                              |
|                     |       |                               | SARL Kegin                                    | 470           |              |                            |   |               |  |
|                     |       |                               | Libre   | 445           |              |                            |   |               |  |
|                     |       |                               | Le Goff Cycles                                | 398           |              |                            |   |               |  |
| AGEN                | 47000 | Zac Campus Agen Boe           | Styl'Ann                                      | 68            | 12/11/07     | 660 000                    |   | 85 789        | 745 789                                |
|                     |       |                               | Libre   | 104           |              |                            |   |               |  |
|                     |       |                               | Adecco  | 153           |              |                            |   |               |  |
| SAINT EGREVE        | 38120 | 5 rue Marcel Paul             | SAS Menuiserie Diffusion                      | 1 070         | 06/12/07     | 1 300 000                  |   | 157 469       | 1 457 469                              |
| SAINT HERBLAIN      | 44800 | Zac de Lorie                  | Sogea Atlantique                              | 2 338         | 10/12/07     | 4 300 000                  |   | 160 176       | 4 460 176                              |
|                     |       |                               | Sogea Atlantique                              | 1 082         |              |                            |   |               |  |
| LE BOULOU           | 66160 | 20 Carrer d'en Cavalles       | SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS                   | 730           | 19/12/07     | 1 050 000                  |   | 104 420       | 1 154 420                              |
|                     |       |                               | Alliance Auto Industrie                       | 730           |              |                            |   |               |  |
|                     |       |                               | Cuisines de la Grone                          | 411           |              |                            |   |               |  |
|                     |       |                               | Libre   | 310           |              |                            |   |               |  |
| AMIENS              | 80000 | ZAC de la Vallée Ladre        | Conforama                                     | 8 905         | 21/12/07     | 9 442 000                  |   | 546 355       | 9 988 355                              |
| SAINT QUENTIN       | 2100  | 185 rue Georges Pompidou      | Conforama                                     | 5 032         | 21/12/07     | 5 138 000                  |   | 310 744       | 5 448 744                              |
| BAYONNE             | 64100 | 3 avenue du 49ème Régiment    | Kaufman&Broad                                 | 523           | 21/12/07     | 959 100                    |   | 79 943        | 1 039 043                              |
| GRENOBLE            | 38000 | 51-53 cours Jean Jaurès       | MACSF Assurances                              | 209           | 21/12/07     | 568 990                    |   | 47 996        | 616 986                                |
| ORLEANS             | 45000 | 9 rue Jeanne d'Arc            | Mme Lyonnelle Tiffany                         | 170           | 21/12/07     | 625 889                    |   | 52 461        | 678 350                                |
| PERPIGNAN           | 66000 | 2 place de Catalogne          | Sogap   | 152           | 21/12/07     | 768 666                    |   | 64 539        | 833 205                                |
|                     |       |                               | CAFPI   | 122           |              |                            |   |               |  |
| TOULOUSE            | 31000 | 21 boulevard Carnot           | Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy               | 155           | 21/12/07     | 668 316                    |   | 56 058        | 724 374                                |
| PARIS               | 75007 | 15 rue Jean Nicot             | La Clinique de l'Alma                         | 124           | 21/12/07     | 948 316                    |   | 78 862        | 1 027 179                              |
| PARIS               | 75014 | 53 rue Daguerre               | De Ferla SARL                                 | 107           | 21/12/07     | 910 384                    |   | 75 800        | 986 184                                |
| NEUILLY / SEINE     | 92200 | 63 avenue du Roule            | Crédit du Nord                                | 111           | 21/12/07     | 1 215 460                  |   | 100 701       | 1 316 161                              |
| RUEIL MALMAISON     | 92500 | 8 rue de Marepas              | Crédit du Nord                                | 201           | 21/12/07     | 667 835                    |   | 55 706        | 723 541                                |
| ENGHIEN LES BAINS   | 95880 | 3 place du Maréchal Foch      | Crédit du Nord                                | 108           | 21/12/07     | 789 846                    |   | 64 457        | 854 303                                |
| METZ                | 57000 | 15 rue de Haute Seille        | Barber Street Metz                            | 129           | 27/12/07     | 240 000                    |   | 15 045        | 255 045                                |
| SAINT MALO          | 35400 | 38 boulevard de l'Aurore      | Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre  | 161           | 28/12/07     | 580 000                    |   | 35 800        | 615 800                                |
|                     |       |                               | Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre  | 141           |              |                            |   |               |  |
| ALLONNES            | 72700 | 7 rue Blaise Pascal           | Libre   | 1 382         | 28/05/08     | 2 390 000                  |   | 44 865        | 2 434 865                              |
|                     |       |                               | Libre   | 613           |              |                            |   |               |  |
| MAROLLES EN BRIE    | 94440 | rue de la Tuilerie            | Perrial                                       | 105           | 30/05/08     | 950 000                    |   | 59 073        | 1 009 073                              |
|                     |       |                               | COULEURS DE TOLLENS                           | 962           |              |                            |   |               |  |
| COUDEKERQUE BRANCHE | 59210 | 2 route de Bergues            | Mme CYCYK Sophie                              | 486           | 04/06/08     | 515 000                    |   | 75 087        | 590 087                                |
| VAL DE REUIL        | 27100 | 19 allée Vivaldi              | Libre   | 700           | 13/06/08     | 640 000                    |   | 69 899        | 709 899                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



| Ville            | CP    | Adresse                              | Locataires                               | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|------------------|-------|--------------------------------------|--|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                  |       |                                      | Unédic                                   | 119           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Unédic (+ Hall d'entrée =<br>8m² : 4ème) | 216           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | SL Structures                            | 145           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | FNAC                                     | 2 562         |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | BNP Paribas Real Estate<br>Transaction   | 142           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Devred                                   | 212           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Fox Telecom                              | 125           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Jeff de Bruges                           | 109           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | SARL SCG Fleury                          |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Polygone Pose                            |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Citya République                         |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Bernard Viron                            |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Wedrychowski et Associés                 |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Cabinet Bellanger                        |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Cabinet Bellanger                        |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Josette Coymes                           |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Drodowski Capelle                        |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Tex Mex                                  |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Citya                                    |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Me Audrey Palmace                        |               |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Mme Gomez Florence                       |               |              |                            |   |               |  |
| CLAYE SOUILLY    | 77410 | chemin de Compans ZAC<br>des Sablons | Jardi Claye                              | 3 694         | 20/07/10     | 4 700 000                  |   | 380 493       | 5 080 493                              |
|                  |       |                                      | Jardins de Gally                         | 512           |              |                            |   |               |  |
| GOMETZ LE CHATEL | 91940 | 1 rue Fromenteau                     | Jardi Gometz                             | 3 423         | 20/07/10     | 3 410 000                  |   | 277 797       | 3 687 797                              |
| FLINS SUR SEINE  | 78410 | lotissements les Mériels             | Jardi Flins                              | 5 482         | 21/07/10     | 4 500 000                  |   | 365 840       | 4 865 840                              |
| LA GARDE         | 83130 | 232 allée des 4 Chemins              | Jardi Toulon                             | 2 124         | 21/07/10     | 3 500 000                  |   | 284 242       | 3 784 242                              |
| SARREGUEMINES    | 57200 | 4 rue Louis Pasteur                  | Libre                                    | 47            | 30/07/10     | 1 150 000                  |   | 114 619       | 1 264 619                              |
|                  |       |                                      | Libre                                    | 632           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    | 25            |              |                            |   |               |  |
| TRAPPES          | 78190 | square de la Commune de<br>Paris     | La Poste                                 | 372           | 15/09/10     | 715 000                    |   | 34 153        | 749 153                                |
| LE MANS          | 72000 | 50-54 avenue Général de<br>Gaulle    | Libre                                    | 612           | 24/09/10     | 1 550 000                  | 4 664                                     | 155 076       | 1 709 740                              |
| LE MANS          | 72000 | 50-54 avenue Général de<br>Gaulle    | Pick and Go                              | 211           | 24/09/10     |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Ouest Voyage                             | 217           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Libre                                    | 186           |              |                            |   |               |  |
| PARIS            | 75016 | 59 avenue de Versailles              | Interior's                               | 137           | 30/09/10     | 800 000                    |   | 68 224        | 868 224                                |
| TOURS            | 37000 | 1-3 rue de Bordeaux                  | Clips Mode                               | 120           | 01/10/10     | 11 562 000                 | 242 304                                   | 697 522       | 12 501 826                             |
|                  |       |                                      | SFR Distribution                         | 144           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Photomaton                               | 7             |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | H&M                                      | 1 548         |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | BERSHKA France Sarl                      | 635           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | 16 Jean Jau                              | 453           |              |                            |   |               |  |
| TOURS            | 37000 | 3 rue de Bordeaux                    | SCM BORDEAUX                             | 81            | 01/10/10     | 2 911 848                  | 198 102                                   | 176 883       | 3 286 832                              |
|                  |       |                                      | Particulier (logement)                   | 81            |              |                            |   |               |  |
|                  |       | 14 place Jean Jaurès                 | Particulier (logement)                   | 118           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | M. & Mme MONGE                           | 110           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Mme ARCA Nicole                          | 38            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Mme Ferre & M.Brue                       | 94            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Mme AUDEBERT Gisèle                      | 110           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | M. COLINEAU Jean                         | 38            |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | M. & Mme SALAUN                          | 118           |              |                            |   |               |  |
|                  |       |                                      | Mme LE CARDINAL<br>Ghislain              | 79            |              |                            |   |               |  |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville          | CP    | Adresse                       | Locataires                                 | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|----------------|-------|-------------------------------|--|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                |       | 16 place Jean Jaurès          | Libre                                      | 79            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. DIDIER Jean Louis/Mme<br>DIDIER michèle | 96            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. ZENATI Serge                            | 79            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M et Mme LENOIR Nicolas                    | 96            |              |                            |   |               |  |
|                |       | 10 rue Charles Gille          | Particulier (logement)                     | 71            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. MARTIN Claude                           | 49            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Mme LEVI Madelaine                         | 49            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. ARME Richard                            | 71            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Libre                                      |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-10 rue Charles Gille        | M. AUBRY Dorian                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | M. BODIN Luc                               |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-12 rue Charles Gille        | Brasserie de l'Univers                     |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-10 rue Charles Gille        | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-12 rue Charles Gille        | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-10 rue Charles Gille        | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-12 rue Charles Gille        | Libre                                      |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Libre                                      |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Libre                                      |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. KOFFLER Daniel                          |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-12 rue Charles Gille        | UFLORA                                     |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | UFLORA                                     |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-12 rue Charles Gille        | UFLORA                                     |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | M. COULON Alain                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-10 rue Charles Gille        | Crédit Agricole                            |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | M. FAUCHIER                                |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. FAUCHIER                                |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 1-3 rue de Bordeaux           | Le Continental                             |               |              |                            |   |               |  |
|                |       | 8-10 rue Charles Gille        | Caisse Régionale Crédit                    |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | M. CISSE                                   |               |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Graffiti                                   |               |              |                            |   |               |  |
| MORTSEL        | 2640  | Statielei 8-10                | Alto N.V                                   | 212           | 12/10/10     | 905 000                    |   | 121 723       | 1 026 723                              |
| ANTWERPEN      | 2000  | Kammenstraat 37               | Fittz Retail                               | 93            | 12/10/10     | 1 030 000                  | 63 692                                    | 128 806       | 1 222 498                              |
| KAPPELEN       | 2950  | Dorpslpein 1/16               | Haute Fashion                              | 187           | 12/10/10     | 2 198 000                  |   | 272 110       | 2 470 110                              |
|                |       |                               | Libre                                      | 217           |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Van Wellen Storage<br>N.V.-Belsay          | 180           |              |                            |   |               |  |
| ANTWERPEN      | 2030  | Abdijstraat 23                | SPRL Gloria Transport                      | 105           | 12/10/10     | 579 000                    |   | 83 405        | 662 405                                |
| BRASSCHAAT     | 2930  | Bredabaan 315                 | Yves Rocher                                | 172           | 12/10/10     | 1 000 000                  |   | 126 440       | 1 126 440                              |
| MORTSEL        | 2640  | Statielei 1                   | Holland & Barrett                          | 173           | 12/10/10     | 935 000                    | -43 259                                   | 123 186       | 1 014 927                              |
| ANTWERPEN      | 2000  | Abdijstraat 16                | BVBA SABA Cosmetics<br>Antwerp             | 157           | 13/10/10     | 492 100                    |   | 73 752        | 565 852                                |
| MELUN          | 77000 | 54 rue Saint Aspais           | Top Nado Food                              | 101           | 21/10/10     | 353 151                    |   | 22 204        | 375 355                                |
|                |       |                               | Libre                                      | 106           | 21/10/10     |                            |   |               |  |
| MONT DE MARSAN | 40000 | 4 rue Gambetta                | LCL  | 359           | 21/10/10     | 1 008 313                  |   | 63 385        | 1 071 698                              |
| NARBONNE       | 11100 | 28 rue Pont des Marchands     | SASU Ludivine Passion                      | 156           | 21/10/10     | 490 276                    |   | 30 458        | 520 734                                |
| MONTAUBAN      | 82000 | 37-39 rue de la Résistance    | Libre                                      | 57            | 21/10/10     | 435 166                    |   | 27 337        | 462 503                                |
| MOULINS        | 3000  | 39 place d'Allier             | Libre                                      | 1 064         | 21/10/10     | 1 568 169                  |   | 98 253        | 1 666 422                              |
| SAINT ETIENNE  | 42000 | 29 rue Saint Jean             | La Cabane                                  | 67            | 21/10/10     | 586 608                    |   | 32 597        | 619 205                                |
|                |       |                               | Libre                                      | 71            |              |                            |   |               |  |
|                |       |                               | Banque Populaire                           | 7             |              |                            |   |               |  |
| SAINT ETIENNE  | 42000 | 17 rue du Président Wilson    | Locaposte                                  | 429           | 21/10/10     | 1 039 152                  |   | 67 404        | 1 106 556                              |
| VICHY          | 3200  | 2-4 rue Georges<br>Clémenceau | SARL Victoria                              | 459           | 21/10/10     | 1 408 193                  |   | 85 774        | 1 493 967                              |
|                |       |                               | VR2P                                       | 222           |              |                            |   |               |  |

| Ville                   | CP    | Adresse                                   | Locataires                        | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-------------------------|-------|---|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| MELUN                   | 77000 | 52 rue Saint Aspais                       | Nocibé                            | 478           | 21/10/10     | 1 256 820                  |   | 76 611        | 1 333 431                              |
| BRIVE LA<br>GAILLARDE   | 19100 | 1 rue Gambetta                            | Mutuelle MAE                      | 145           | 21/10/10     | 2 159 549                  |   | 130 826       | 2 290 375                              |
|                         |       |   | SAS Nocibé France<br>Distribution | 204           |              |                            |   |               |  |
| DIEPPE                  | 76200 | 30-34 rue de la Barre                     | Devred                            | 232           | 21/10/10     | 743 915                    |   | 45 854        | 789 769                                |
| MACON                   | 71000 | 83-85 rue Dombey                          | Nocibe                            | 268           | 21/10/10     | 814 932                    |   | 50 066        | 864 998                                |
| CHALONS EN<br>CHAMPAGNE | 51520 | 51-53 rue de la Marne                     | LF Marne                          | 50            | 21/10/10     | 636 620                    |   | 39 208        | 675 828                                |
| CHALONS EN<br>CHAMPAGNE | 51520 | 51-53 rue de la Marne                     | Libre                             | 75            | 21/10/10     |                            |   |               |  |
| VILLENEUVE SUR<br>LOT   | 47300 | 20-22 rue de Paris                        | M.A.J.O.I                         | 165           | 21/10/10     | 1 045 532                  |   | 63 822        | 1 109 354                              |
|                         |       |   | Libre                             | 257           |              |                            |   |               |  |
| MACON                   | 71000 | 115 rue de Carnot                         | SAS Ludivine Passion              | 58            | 21/10/10     | 417 156                    |   | 26 148        | 443 304                                |
|                         |       |   | Libre                             | 66            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 65            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 70            |              |                            |   |               |  |
| KNOKKE HEIST            | 8300  | Lippenslaan                               | Libre                             | 175           | 28/10/10     | 1 100 000                  |   | 142 556       | 1 242 556                              |
| ANVERS                  | 2000  | Kammenstraat 43                           | We Are Labels B.V.                | 557           | 28/10/10     | 2 350 000                  |   | 269 101       | 2 619 101                              |
| NAMUR                   | 5000  | 37 rue de Marcholette                     | Libre                             | 185           | 03/11/10     | 841 000                    |   | 134 035       | 975 035                                |
| BOURGES                 | 18000 | 1 rue Edouard Branly 2 rue<br>du Commerce | Bouygues Telecom                  | 62            | 23/11/10     | 557 408                    |   | 34 752        | 592 160                                |
| CHAMBERY                | 73000 | 17 boulevard de la Colonne                | Bouygues Telecom                  | 73            | 23/11/10     | 743 212                    |   | 45 642        | 788 854                                |
| CHARLEVILLE<br>MEZIERES | 8000  | 38-40 rue de la République                | CINQ SUR CINQ (SFR)               | 292           | 23/11/10     | 1 375 986                  |   | 83 847        | 1 459 833                              |
| RENNES                  | 35000 | 40 place du Colombier                     | Monoprix                          | 4 826         | 03/12/10     | 9 670 000                  |   | 601 425       | 10 271 425                             |
| PARIS                   | 75017 | 86 rue des Dames                          | SARL Club Biberon Pleyel          | 119           | 02/12/10     | 532 239                    |   | 49 492        | 581 731                                |
| PARIS                   | 75009 | 3 rue Cadet                               | Dessert Régal Cadet               | 57            | 02/12/10     | 324 365                    |   | 30 162        | 354 527                                |
| PARIS                   | 75014 | 187 avenue du Maine                       | Instant Zen                       | 53            | 02/12/10     | 488 054                    |   | 45 383        | 533 437                                |
| PARIS                   | 75015 | 57 rue de Cambronne                       | La Maison du Convertible          | 170           | 02/12/10     | 799 363                    |   | 74 331        | 873 694                                |
| PARIS                   | 75016 | 50 rue de la Fontaine                     | L'agence Parisienne               | 32            | 02/12/10     | 355 496                    |   | 33 057        | 388 553                                |
| PARIS                   | 75015 | 48 bis rue de Belles Feuilles             | SCP NK                            | 144           | 02/12/10     | 1 065 483                  |   | 99 076        | 1 164 559                              |
| FOUGERES                | 35300 | zac de la Guenaudière                     | Optique Klienoff                  | 146           | 01/12/10     | 10 544 550                 | 102 711                                   | 745 854       | 11 393 115                             |
|                         |       |   | Orange                            | 272           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Hardy                             | 90            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | MDF Hom                           | 174           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Okaidi                            | 225           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Exotiperles                       | 130           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Marionnaud Lafayette              | 133           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Style 69                          | 63            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 88            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Des Orières Pharmacie             | 131           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 80            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | SARL Havard                       | 52            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | SARL Havard                       | 119           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 79            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Europe Services                   | 52            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 22            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Pholiphone                        | 50            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 727           |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Libre                             | 93            |              |                            |   |               |  |
|                         |       |   | Auto Loisir et Compétition        | 886           |              |                            |   |               |  |
| LANNION                 | 22300 | 3 boulevard Lafayette                     | LVS Optic                         | 472           | 14/12/10     | 370 000                    |   | 47 953        | 417 953                                |
| PARIS                   | 75010 | 58 rue Faubourg<br>Poissonnière           | DSC2                              | 71            | 10/12/10     | 427 500                    |   | 44 547        | 472 047                                |
| BIARRITZ                | 64200 | 7 avenue Edouard VII                      | Barclays Bank PLC                 | 664           | 17/12/10     | 2 250 400                  |   | 141 088       | 2 391 488                              |
| PARIS                   | 75008 | 89/91 rue du Faubourg<br>Saint Honoré     | Libre                             | 727           | 17/12/10     | 4 482 400                  |   | 279 700       | 4 762 100                              |
| BRIANCON                | 5100  | 1 chemin Fanton                           | Distribution Casino               | 5 868         | 23/12/10     | 10 406 592                 |   |               | 10 406 592                             |
| BRIANCON                | 5100  | 1 chemin Fanton                           | Casino Cafeteria                  | 724           | 23/12/10     | 714 109                    |   |               | 714 109                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



| Ville             | CP    | Adresse                             | Locataires                                       | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-------------------|-------|-------------------------------------|--|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                   |       |                                     | Girobox Distribution<br>Manège                   | -             |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Devigne  | 52            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Crédit Agricole Alpes                            | 115           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Crédit Agricole                                  | 41            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | M. Lienhart et Mme<br>D'Andrea Sandra            | 32            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | AMF  | 61            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Girobox Distribution<br>Bonbons                  | 1             |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Libre  | 41            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | SARL Sudoptic                                    | 56            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Libre  | 70            |              |                            |   |               |  |
| LA VALETTE DU VAR | 83160 | la Valette Angle avenue<br>Pasteur  | Grande Pharmacie Mouysset                        | 200           | 23/12/10     | 1 383 846                  |   | 23            | 1 383 869                              |
| LA NAPOULE        | 6210  | boulevard des Ecoreuils             | Optique Galilée                                  | 64            | 23/12/10     | 5 201 393                  |   | 87            | 5 201 480                              |
|                   |       |                                     | Au Plaisir Sucré Salé (Frank<br>Nivelle)         | 60            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Société Générale                                 | 92            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Libre  | 62            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | SODAM Bonbons                                    | 1             |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Société Générale                                 | 68            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Société Générale                                 | 82            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Manège Bellanger                                 | -             |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Nocibe   | 251           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Libre  | 131           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | S.D  | 138           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | L'Atelier 58                                     | 74            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Moana  | 160           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Sasu Lila  | 70            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Ambiance Stores et Fenêtres                      | 80            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Affinity   | 82            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Libre  | 57            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Ongles Passions                                  | 43            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Joeva  | 58            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Joeva  | 60            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Commune de Mandelieu la<br>Napoule               | 69            |              |                            |   |               |  |
| MARSEILLE         | 13009 | 397 boulevard Romain<br>Roland      | Panneau Publicitaire                             | -             | 23/12/10     | 2 046 350                  |   | 34            | 2 046 384                              |
|                   |       |                                     | Romain Coiff                                     | 84            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Alice & Arsen                                    | 120           |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Ville de Marseille                               | 500           |              |                            |   |               |  |
| MARSEILLE         | 13013 | avenue Marcel Deprat                | Société d'exploitation du<br>chalet du bricoleur | 2 707         | 23/12/10     | 3 521 019                  |   | 59            | 3 521 078                              |
| MOUANS SARTOUX    | 6370  | 1006 Chemin des Gourettes           | Casino Cafétéria                                 | 777           | 23/12/10     | 1 534 362                  |   | 26            | 1 534 388                              |
| SAINT RAPHAEL     | 83700 | 920 boulevard Jean Moulin           | Libre  | 75            | 23/12/10     | 220 119                    |   | 4             | 220 123                                |
|                   |       |                                     | Libre  | 33            |              |                            |   |               |  |
| TOURCOING         | 59200 | 13 rue de Lille                     | Nocibe   | 202           | 27/12/10     | 1 000 000                  |   | 112 726       | 1 112 726                              |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 37            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 24            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 34            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 25            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 44            |              |                            |   |               |  |
|                   |       |                                     | Particulier (logement)                           | 22            |              |                            |   |               |  |
| LA PANNE          | 8660  | Zeelan 109                          | Malombre & Partners                              | 389           | 28/01/11     | 1 200 000                  |   | 154 842       | 1 354 842                              |
| NAMUR             | 5000  | rue de la Tour marché Saint<br>Rémy | As AD Aventure Travel                            | 821           | 31/03/11     | 1 800 000                  |   | 285 599       | 2 085 599                              |
| ANTWERPEN         | 2140  | Abdijstraat 53                      | Classy mode                                      | 127           | 30/03/11     | 450 000                    |   | 75 632        | 525 632                                |
| LILLE             | 59000 | 79 rue Nationale                    | Barclays Bank PLC                                | 355           | 30/03/11     | 2 160 000                  |   | 131 355       | 2 291 355                              |
| PARIS             | 75001 | 53 boulevard Sébastopol             | SARL Pearl Diffusion                             | 292           | 31/03/11     | 1 792 200                  |   | 109 663       | 1 901 863                              |
| PARIS             | 75004 | 28 boulevard Sébastopol             | Outdoor Diffusion                                | 235           | 31/03/11     | 1 818 900                  |   | 110 988       | 1 929 888                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

| Ville                   | CP    | Adresse                            | Locataires  | Surface<br>m²   | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-------------------------|-------|------------------------------------|---|---|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                         |       |                                    | Awak'it   |   |              |                            |   |               |  |
| MECHELEN                | 2800  | 78 Bruul                           | SPRL Monplu   | 51  | 05/08/11     | 300 000                    |   | 51 921        | 351 921                                |
| BRUXELLES               | 1040  | 230 rue de Linthout                | Adecco  | 300   | 18/08/11     | 460 000                    |   | 85 862        | 545 862                                |
| MECHELEN                | 2800  | 80 Bruul                           | American Clothing   | 552   | 26/08/11     | 1 900 000                  | 9 436                                     | 212 833       | 2 122 269                              |
| ANTWERPEN               | 2000  | 15-17 Wiegstraat                   | AG Brux   | 165   | 26/08/11     | 2 440 000                  |   | 273 041       | 2 713 041                              |
| ANTWERPEN               | 2000  | 13 Wiegstraat                      | Toufi SPRL  | 128   | 26/08/11     | 905 000                    |   | 118 780       | 1 023 780                              |
| PARIS                   | 75016 | 33 rue de Passy                    | Bred  | 218   | 26/08/11     | 3 500 000                  |   | 211 777       | 3 711 777                              |
| BEVEREN                 | 9120  | 52 Vrasenstraat                    | Libre   | 175   | 01/09/11     | 675 000                    |   | 70 942        | 745 942                                |
| BRUXELLES               | 1000  | 147 chaussé d'Ixelles              | Mentor Escale Asbl  | 94  | 01/09/11     | 450 000                    |   | 84 170        | 534 170                                |
| GENT                    | 9000  | 34 Walpoortstraat                  | Dr Martens Airwair Belgium<br>S.A   | 123   | 21/09/11     | 1 100 000                  |   | 153 664       | 1 253 664                              |
| PARIS                   | 75009 | 42 rue Saint Georges               | BB Shakya   | 35  | 27/09/11     | 305 000                    |   | 29 415        | 334 415                                |
| PARIS                   | 75002 | 21 boulevard Poissonnière          | Jonfa<br>OK Poke - Grands<br>Boulevards   | 95<br>33  | 27/09/11     | 1 080 000                  |   | 101 833       | 1 181 833                              |
| TOURVILLE LA<br>RIVIERE | 76410 | ZAC du Clos aux Antes              | BUT (Magasin)<br>Cache-Cache<br>Show Time (Miss Coquine)  | 9 515<br>466<br>770   | 13/10/11     | 14 862 885                 |   | 1 278 234     | 16 141 119                             |
| TOURVILLE LA<br>RIVIERE | 76410 | ZAC du Clos aux Antes              | BUT (Entrepot)  | 4 037   | 13/10/11     | 3 440 000                  |   | 208 379       | 3 648 379                              |
| PARIS                   | 75013 | boulevard Vincent Auriol           | La Crêpe d'Or   | 24  | 04/11/11     | 260 000                    |   | 27 116        | 287 116                                |
| Pierrelaye              | 95220 | 2-14 Avenue du général<br>Leclerc  | La Plateforme du Bâtiment   | 7 058   | 04/11/11     | 7 068 421                  |   | 567 537       | 7 635 958                              |
| PARIS                   | 75015 | 56 Avenue de Suffren               | Barclays Bank PLC   | 688   | 09/11/11     | 4 000 000                  |   | 248 960       | 4 248 960                              |
| BEZIERS                 | 34500 | C.C Les Allées - ZAC<br>Montimaran | Mme Pascal Myriam<br>SFR Distribution<br>Phone Kase<br>HISTOIRE D'OR<br>M.CRUIZ José<br>Libre<br>Aux Délices de Malcom<br>SMBG LA COUPOLE<br>MOD DIFFUSION<br>FG Optique<br>#Welcom'<br>M. GUEDIRA L'E-Kiosque<br>SARL EXPLOITATION DES ETS<br>CHAUSSURES ERBE<br>MICROMANIA<br>G.O.M<br>Libre<br>BOUTIQUE VALERIE<br>MORGAN<br>SAS Pascal Coste Coiffure<br>LEADER<br>QUATOR COIFFURE<br>FYDM<br>E.Miroglio France<br>CAISSE EPARGNE ET DE<br>PREVOYANCE DU<br>LANGUEDOC<br>M.G.M.SKEPPER<br>Libre<br>MINIT FRANCE SA<br>BK Développement<br>Heraude<br>Zeeman TextielSupers<br>Sodiji<br>Libre<br>FEU VERT<br>SAS SLA | 66<br>64<br>55<br>60<br>44<br>87<br>102<br>51<br>49<br>104<br>68<br>53<br>105<br>64<br>64<br>53<br>68<br>50<br>121<br>60<br>74<br>107<br>196<br>54<br>89<br>46<br>482<br>572<br>310<br>210<br>231<br>877<br>250 | 22/12/11     | 33 786 600                 | 182 395                                   | 19 000        | 33 987 995                             |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



| Ville               | CP    | Adresse   | Locataires  | Surface<br>m²                             | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------|-------|---|---|---|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                     |       |   | Big Services (INTERVIEW)  | 65  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Couleur KFE   | 33  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | CASINO Distribution France  | 10  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | SARL Negus  | 36  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Libre   | 47  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Minit France SA   | 38  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | SELAS Pharmacie de la<br>Piscine  | 130                                       |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Rainbow Photo (PHOTO<br>BLEUE)  | 33  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Société d'exploitation<br>Commercial Sud (Sec Sud)  | 25  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Optique Vision (OPTIQUE<br>VISION)  | 85  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Photomaton  | 4   |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | BANQUE EUROPEENNE DU<br>CREDIT MUTUEL   | 10  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Mlle Félici (Body minute)   | 49  |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | Feu Vert  | 513                                       |              |                            |   |               |  |
|                     |       |   | M. Aajiki Lahcen<br>(Reparemobile)  | 15  |              |                            |   |               |  |
| EPERNAY             | 51200 | 27 rue Porte Lucas                              | SARL Vinotilus  | 72  | 30/01/12     | 176 000                    |   | 11 884        | 187 884                                |
| RAMBOUILLET         | 78120 | 62 rue du Gal De Gaulle                         | La Forme en Beauté  | 48  | 05/03/12     | 420 000                    |   |               | 420 000                                |
| LILLE               | 59000 | 10/12 rue Priez                                 | Mindout   | 242                                       | 05/03/12     | 670 733                    |   |               | 670 733                                |
| CANNES              | 6400  | 125 rue d'Antibes                               | Banque Palatine   | 287                                       | 05/03/12     | 3 746 219                  |   |               | 3 746 219                              |
| BORDEAUX            | 33000 | 9 rue Grassi                                    | Sarl Five   | 699                                       | 05/03/12     | 3 000 000                  |   |               | 3 000 000                              |
| MARSEILLE           | 13006 | 73 rue de Rome                                  | Libre   | 73  | 05/03/12     | 674 648                    |   |               | 674 648                                |
| PARIS               | 75011 | 24 rue de la folie méricourt                    | Dirty Lemon   | 88  | 05/03/12     | 403 418                    |   |               | 403 418                                |
| TOURCOING           | 59200 | 16/17 Grand Place                               | Libre   | 343                                       | 05/03/12     | 954 983                    |   |               | 954 983                                |
| PARIS               | 75008 | 90 rue Monceau                                  | 2TDM  | 39  | 05/03/12     | 441 371                    |   |               | 441 371                                |
| STE MAXIME          | 83120 | 23 avenue St Exupéry                            | Distribac   | 418                                       | 05/03/12     | 1 861 000                  |   |               | 1 861 000                              |
| CHOLET              | 49300 | 33 rue de l'Orangerie                           | Mme Sureau Nathalie<br>Mme Sureau Nathalie  | 102<br>164                                | 05/03/12     | 551 913                    |   |               | 551 913                                |
| STRASBOURG          | 67000 | 9 rue Gutenberg                                 | Banque Kolb   | 945                                       | 05/03/12     | 3 049 733                  |   |               | 3 049 733                              |
| CHALON SUR<br>SAONE | 71100 | 10 Grande rue                                   | Libre   | 118                                       | 05/03/12     | 910 635                    |   |               | 910 635                                |
| PARIS               | 75016 | 26 Avenue Victor Hugo                           | Maje boutique   | 53  | 05/03/12     | 1 751 913                  |   |               | 1 751 913                              |
| PARIS               | 75016 | 26 Avenue Victor Hugo                           | Maje boutique   | 22  | 05/03/12     | 1 278 370                  |   |               | 1 278 370                              |
| PARIS               | 75007 | 69 rue de l'Université                          | Ground Control  | 39  | 15/03/12     | 474 952                    |   |               | 474 952                                |
| TIENEN              | 3300  | Leuvensestraat 28                               | C & A<br>Hema   | 1 332<br>713                              | 11/04/12     | 3 140 000                  |   | 414 704       | 3 554 704                              |
| BRUXELLES           | 1060  | Chaussée de Waterloo, 157                       | SA Brico Belgium  | 290                                       | 16/05/12     | 510 000                    |   | 80 968        | 590 968                                |
| BRUXELLES           | 1060  | Chaussée de Waterloo, 159                       | SA Brico Belgium  | 236                                       | 16/05/12     | 510 000                    |   | 80 889        | 590 889                                |
| ANTWERPEN           | 2000  | Nationalestraat, 12                             | Amplifon  | 123                                       | 16/05/12     | 822 000                    |   | 87 383        | 909 383                                |
| RENNES              | 35000 | 20 rue d'Isly                                   | C&A France  | 3 070                                     | 23/05/12     | 6 700 000                  |   | 565 949       | 7 265 949                              |
| BRUXELLES           | 1080  | Rue de Wand 58 A                                | Telenet Group Bvba  | 100                                       | 12/07/12     | 385 000                    |   | 77 967        | 462 967                                |
| SAINT DENIS         | 93000 | 9 Allée Blanqui                                 | C&A France  | 3 429                                     | 27/07/12     | 5 684 665                  |   | 445 053       | 6 129 718                              |
| TOULON              | 83000 | Avenue Franklin Roosevelt -<br>Ctre Ccial Mayol | C&A France  | 2 914                                     | 27/07/12     | 3 098 758                  | 20 731                                    | 242 564       | 3 362 054                              |
| LIMOGES             | 87000 | 39 bis, av Garibaldi - Ctre<br>Ccial St Martin  | C&A France  | 2 597                                     | 27/07/12     | 3 494 469                  |   | 273 299       | 3 767 768                              |
| ORLEANS             | 45000 | 36 Rue Charles Sanglier                         | C&A France  | 4 419                                     | 27/07/12     | 5 180 674                  |   | 404 315       | 5 584 989                              |
| LE MANS             | 72000 | Ctre Ccial LES JACOBINS - 13<br>rue Blondeau    | C&A France  | 2 188                                     | 27/07/12     | 5 014 317                  |   | 392 200       | 5 406 517                              |
| PARIS LA DEFENSE    | 92057 | Les Collines de l'Arche-Bât<br>Concorde B       | SASU VSC Group<br>Consuel<br>Libre<br>Orsys<br>SASU VSC Group (SNCF)<br>ASL 4 (Local de stockage) | 1 794<br>544<br>70<br>926<br>2 369<br>109 | 17/07/12     | 33 421 500                 |   | 2 041 550     | 35 463 050                             |
| EPONE               | 78680 | Zac des Beurrons                                | Picard Surgelés   | 334                                       | 24/09/12     | 430 000                    |   | 51 598        | 481 598                                |

82

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                     | CP    | Adresse  | Locataires                                | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------------|-------|--|---|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                           |       |  | Particulier (logement)                    | 22            |              |                            |   |               |  |
| HEUSDEN ZOLDER            | 3550  | Koolmijnlaan 96/98/100                                   | KRUIDVAT Bvba                             | 420           | 14/12/12     | 1 100 000                  |   | 155 583       | 1 255 583                              |
|                           |       |  | HEMA Belgie Bvba                          | 339           |              |                            |   |               |  |
| VILLEFRANCHE<br>SUR SAONE | 69400 | 1050 Bld Burdeau/345 rue<br>François Meunier             | Guest Star                                | 85            | 20/12/12     | 30 000 000                 |   | 104 799       | 30 104 799                             |
|                           |       |  | Delta Lingerie                            | 87            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | RMBCM-Devred                              | 168           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | PC Coiffure                               | 85            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Armand Thiery                             | 275           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | DIDAL                                     | 88            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | J'T2A                                     | 34            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Camaïeu International                     | 239           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Guest Star                                | 68            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | SAS April                                 | 184           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Pharmacie du Garet                        | 141           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Talon Aiguille                            | 117           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Hair Géant                                | 81            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Morisot-Lebrun                            | 341           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Armand Thiery (Femme)                     | 190           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | JFB                                       | 76            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Comcentre Nord                            | 45            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | SARL Optique Caladois                     | 82            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | JML                                       | 76            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Johanna (Morgan)                          | 110           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Crely                                     | 100           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Adopt'                                    | 50            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | MICROMANIA                                | 100           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Tape à l'œil                              | 157           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Aloni                                     | 95            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Comcentre Nord                            | 43            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Mille Eclats                              | 26            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Photomaton                                | 20            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Univers capital                           | 77            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Casino Restauration<br>(CASINO CAFETERIA) | 654           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Libre                                     | 171           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Pil'Vite                                  | 10            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | FEU VERT                                  | 939           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | LHA Développement                         | 232           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Univers Loisirs                           | 13            |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Européenne du Crédit<br>Mutuel            | -             |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Yves Rocher France                        | 102           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Vega                                      | 156           |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Guest Star                                | 9             |              |                            |   |               |  |
|                           |       |  | Oslo Shop                                 | 17            |              |                            |   |               |  |
| MARSEILLE                 | 13006 | 80 Avenue du Prado                                       | Edward                                    | 802           | 21/12/12     | 1 136 773                  |   | 82            | 1 136 855                              |
| CLERMONT<br>FERRAND       | 63000 | 26 Avenue des États-Unis                                 | Foncia DOCHER INTER<br>FRANCE             | 893           | 21/12/12     | 2 230 212                  | 199 153                                   | 161           | 2 429 525                              |
| BORDEAUX                  | 33000 | 19 Rue Vital Carles                                      | Libre                                     | 670           | 21/12/12     | 2 224 773                  |   | 160           | 2 224 933                              |
|                           |       |  | Esprit Bordeaux                           | 154           |              |                            |   |               |  |
| NANTES                    | 44000 | 2 PLACE DELORME  | Nibelis                                   | 214           | 21/12/12     | 426 303                    |   | 31            | 426 334                                |
| PARIS                     | 75009 | 50/52 Rue d'Amsterdam-18<br>Rue de Milan                 | Google France                             | 5 752         | 06/02/13     | 46 000 000                 | 7 695                                     | 2 878 235     | 48 885 930                             |
| LEVALLOIS PERRET          | 92300 | 2-6 Rue Albert de Vatismesnil<br>/ 96-98 Rue de Villiers | GIE Price Waterhouse<br>Coopers           | 3 132         | 20/02/13     | 23 150 000                 |   | 1 487 374     | 24 637 374                             |
| LA PANNE                  | 8660  | Zeelan 95 - Konijnenweg 1                                | N.V. Wegro                                | 330           | 06/03/13     | 1 000 000                  |   | 105 106       | 1 105 106                              |
| PARIS                     | 75015 | 83/85 rue Saint Charles                                  | SARL STEVANO (Mistigriff)                 | 447           | 25/03/13     | 5 850 000                  |   | 614 200       | 6 464 200                              |
|                           |       |  | Starbucks coffee                          | 800           |              |                            |   |               |  |
| BRETIGNY SUR<br>ORGE      | 91220 | 40 Rue Pierre Brossolette                                | ATAC (Simply Market)                      | 1 787         | 03/09/12     | 2 715 000                  |   | 27 458        | 2 742 458                              |
| LA LOUVIERE               | 7100  | Rue Albert 1er, 29                                       | SA WE Belgium                             | 250           | 24/04/13     | 950 000                    |   | 147 993       | 1 097 993                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

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



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

| Ville               | CP       | Adresse                          | Locataires  | Surface<br>m²   | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------|----------|----------------------------------|---|---|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| VENLO               | 5911 GN  | Lomstraat 10                     | Termeer Schoenen B.V.   | 131   | 11/06/15     | 857 389                    |   | 98 405        | 955 795                                |
| VENLO               | 5911 GN  | Lomstraat 12                     | Only Stores Holland B.V.  | 294   | 11/06/15     | 1 737 398                  |   | 199 407       | 1 936 805                              |
| VELDHOVEN           | 5501 KG  | Meiveld 120                      | MSNL B.V.   | 243   | 11/06/15     | 845 451                    |   | 97 035        | 942 486                                |
| VELDHOVEN           | 5501 EB  | De Pleintjes 68                  | De Tuinen B.V.  | 124   | 11/06/15     | 524 219                    |   | 60 166        | 584 386                                |
| VENLO               | 5911 JC  | Vleesstraat 3-5                  | Jamin Winkelbedrijf B.V.  | 201   | 11/06/15     | 908 667                    |   | 104 291       | 1 012 958                              |
| VENLO               | 5911 JC  | Vleesstraat 1                    | Hungry Hippo  | 299   | 11/06/15     | 357 018                    |   | 40 976        | 397 994                                |
| PARIS               | 75004    | 6 rue Beaubourg                  | SARL Be-Poles<br>Carrefour Proximité France<br>Ascovae<br>CNAC Georges Pompidou<br>Revevol France<br>SARL BTUA<br>Association Videomuseum<br>Libre<br>Libre | 178<br>909<br>160<br>2 162<br>993<br>147<br>339<br>40<br>55 | 22/06/15     | 35 266 937                 | 479 196                                   | 2 959 941     | 38 706 073                             |
| ALPHEN AAN DEN RIJN | 2046 CD  | Van Manderloostraat 44           | C&A Nederland<br><br>Libre<br>Particulier (logement)<br>Particulier (logement)  | 1 350<br><br>62<br>215<br>145                               | 09/07/15     | 4 550 000                  |   | 397 631       | 4 947 631                              |
| ARCUEIL             | 94110    | 113 avenue Aristide Briand       | SA Spie Scgpm<br>SA Finrec<br>SA Spie Scgpm<br>Libre  | 507<br>496<br>4 524<br>96                                   | 21/07/15     | 17 320 000                 |   | 1 471 921     | 18 791 921                             |
| WAALWIJK            | 5141 PB  | Van Andelstraat 17               | Burger King Nederland B.V.  | 350   | 09/07/15     | 2 125 000                  |   | 131 332       | 2 256 332                              |
| PARIS               | 75007    | 23 rue de Lille                  | SARL Thèmes   | 37  | 24/07/15     | 740 000                    |   | 46 891        | 786 891                                |
| FECAMP              | 76400    | 24 rue Jacques Huet              | SASU Pauline Distribution   | 139   | 24/07/15     | 255 000                    |   | 18 832        | 273 832                                |
| LILLE               | 59000    | 18 rue de la Clef                | M.E.V.  | 38  | 24/07/15     | 710 000                    |   | 49 980        | 759 980                                |
| HAMBURG             | 22335    | Alsterkrugchaussee 445           | Accor Hospitality Germany GmbH  | 4 415   | 18/08/15     | 13 800 000                 |   | 870 746       | 14 670 746                             |
| VANNES              | 56000    | 26 rue Théophraste Renaudot      | SAS Babou<br><br>But International  | 3 125<br><br>5 968  | 07/09/15     | 12 808 000                 |   | 475 028       | 13 283 028                             |
| UNTERFOHRING        | 85774    | Beta-Strasse 6-8                 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH   | 15 366  | 01/10/15     | 41 250 000                 |   | 2 078 461     | 43 328 461                             |
| OSNY                | 95520    | ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse" | But International<br><br>But International  | 5 715<br><br>6 111  | 19/10/15     | 15 574 500                 |   | 1 133 660     | 16 708 160                             |
| BERGEN OP ZOOM      | 4611 PJ  | Zuivelstraat 16                  | Libre   | 580   | 21/10/15     | 1 660 000                  |   | 174 651       | 1 834 651                              |
| BOIS-LE-DUC         | 5211 MD  | Hinthamerstraat 3-5              | Libre   | 105   | 21/10/15     | 770 000                    |   | 81 013        | 851 013                                |
| DRIEBERGEN          | 3971 GC  | Traay 67<br>Traay 63-65          | Mme Van Breukelen<br>Takko Nederland B.V.   | 30<br>390   | 21/10/15     | 870 000                    |   | 91 534        | 961 534                                |
| SLUIS               | 4524 ED  | Nieuwstraat 10                   | Hema B.V.   | 710   | 21/10/15     | 820 000                    |   | 86 273        | 906 273                                |
| HORST               | 5961 EV  | Steenstraat 10                   | Shoebly Leasing Partners B.V.   | 220   | 21/10/15     | 380 000                    |   | 39 980        | 419 980                                |
| TILBURG             | 5038 AC  | Heuvelstraat 99-99a              | Shoebly Leasing Partners B.V.   | 438   | 21/10/15     | 2 700 000                  |   | 284 070       | 2 984 070                              |
| NOORDWIJKERHOUT     | 52211 GD | Dorpstraat 40                    | Shoebly Leasing Partners B.V.   | 205   | 21/10/15     | 550 000                    |   | 57 866        | 607 866                                |
| BOIS-LE-DUC         | 5211 MD  | Hinthamerstraat 57               | R & I   | 171   | 21/10/15     | 721 220                    |   | 75 880        | 797 100                                |
| AMERSFOORT          | 3811 AH  | LANGESTRAAT 28                   | JAMBELLE AMERSFOORT B.V.  | 253   | 14/10/15     | 738 497                    |   | 51 056        | 789 553                                |
| ARNHEM              | 6811 EK  | BAKKERSTRAAT 63                  | AMERICAN TODAY BV   | 510   | 14/10/15     | 1 676 332                  |   | 108 611       | 1 784 943                              |
| ARNHEM              | 6811 EK  | BAKKERSTRAAT 63                  | Particulier (logement)  |   | 14/10/15     | 61 965                     |   | 1 651         | 63 615                                 |
| EDE                 | 6711 AH  | GROTESTRAAT 21-23                | WE Netherlands B.V.   | 411   | 14/10/15     | 1 904 259                  |   | 134 171       | 2 038 430                              |
| EINDHOVEN           | 5625 AC  | C.CIAL EINDHOVEN                 | MSNL B.V.<br>Libre  | 243<br>192  | 14/10/15     | 2 765 746                  |   | 193 868       | 2 959 614                              |
| GOES                | 4461 JG  | LANGE KERKSTRAAT 27/29           | SIEBEL JEWELRY B.V.   | 256   | 14/10/15     | 958 769                    |   | 66 684        | 1 025 453                              |
| MIDDELBURG          | 4331 AW  | LANGE DELFT 63                   | VODAFONE LIBERTEL B.V.<br><br>DE HEER L. VAN WIJK   | 88  | 14/10/15     | 581 713                    |   | 36 558        | 618 271                                |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville          | CP      | Adresse   | Locataires   | Surface<br>m²  | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|----------------|---------|---|--|--|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                |         |   | DE HEER D.F. THUIS   |  |              |                            |   |               |  |
| RIJSWIJK       | 2284 DC | C.CIAL IN DEN BOGAARD I   | PARFUMERIE DOUGLAS<br>NEDERLAND B.V.<br>Libre  | 448<br>421   | 14/10/15     | 4 001 267                  |   | 279 840       | 4 281 107                              |
| UDEN           | 5401 GH | MARKTSTRAT 24   | VM RETAIL B.V.<br>PROMISS B.V.   | 439<br>738   | 14/10/15     | 2 668 679                  |   | 187 633       | 2 856 312                              |
| VELDHOVEN      | 5501 EB | MEIVELD 118   | WE Netherlands B.V.  | 263  | 14/10/15     | 952 129                    |   | 66 481        | 1 018 610                              |
| VENLO          | 5911 JC | VELDSTRAAT 39-41  | Libre  | 595  | 14/10/15     | 2 756 085                  |   | 191 041       | 2 947 126                              |
| VENRAY         | 5801 BH | GROTESTRAAT 26-28   | MICC ! E VENRAY B.V.   | 375  | 14/10/15     | 1 326 634                  |   | 93 279        | 1 419 913                              |
| WEERT          | 6001 CS | LANGESTRAAT 11  | Hunkemöller International<br>B.V.<br>Libre (logement)<br>MEVROUW M.M.H. GEELLEN  | 183  | 14/10/15     | 999 863                    |   | 62 507        | 1 062 370                              |
| WEERT          | 6001 EL | NIEUWE MARKT 3  | BESTSELLER RETAIL<br>BENELUX B.V.  | 242  | 14/10/15     | 936 210                    |   | 65 807        | 1 002 017                              |
| UTRECHT        | 3562 KB | C. CIAL OVERVECHT   | H&M HENNES&MAURITZ<br>NETHERLANDS<br>Boekenvoordeel B.V.<br>BART'S RETAIL B.V.<br>DIDI HUUR B.V.<br>PARFUMERIE DOUGLAS<br>NEDERLAND<br>Nelson Schoenen B.V.<br>OPTICHAINS B.V.<br>VODAFONE LIBERTEL B.V. | 1 085<br>182<br>138<br>164<br>256<br>356<br>84<br>73 | 14/10/15     | 12 986 109                 |   | 958 142       | 13 944 251                             |
| NIMES          | 30000   | Zac Archipel-Lieudit Chemin<br>Bas de Milhaud-105 rue du<br>Père Brottier | Office Dépôt France<br><br>Astragale<br>Astragale  | 1 525<br><br>1 767<br>1 723                          | 24/11/15     | 9 700 000                  | 79 368                                    | 662 971       | 10 442 339                             |
| HEUSDEN ZOLDER | 3550    | Koolmijnlaan 51   | Brico Belgium<br>Carrefour Belgium   | 2 561<br>2 297                                       | 03/12/15     | 5 380 000                  |   | 556 845       | 5 936 845                              |
| GORINCHEM      | 4201 JN | Gasthuisstraat 39   | Battistrada Gorinchem B.V.   | 216  | 25/11/15     | 710 000                    |   | 91 543        | 801 543                                |
| SAINT-MAURICE  | 94410   | 7 quai Bir Hackeim-1 place<br>Montgolfier                                 | Veolia Water Solutions &<br>Technologies Support   | 8 598  | 16/12/15     | 30 000 000                 |   | 2 209 567     | 32 209 567                             |
| CORMONTREUIL   | 51350   | Le Chemin de Puisieux-ZAD<br>des Blancs Monts                             | But<br><br>Pro Duo<br>Sodipram<br>Décor Heytens France<br>4 Murs<br>Buffalo Grill  | 4 550<br><br>354<br>558<br>354<br>784<br>443         | 22/12/15     | 12 144 260                 |   | 237 174       | 12 381 434                             |
|                |         |   | Tapis Saint Maclou   | 1 412  | 21/12/16     | 1 779 119                  |   | 37 800        | 1 816 919                              |
| ROTTERDAM      | 3012 JE | Oude Binnenweg 42-52  | Libre<br>VF Netherlands B.V.<br>Unconventional Wardrobe<br>B.V.  | 313<br>164<br>164                                    | 31/12/15     | 4 870 000                  |   | 449 640       | 5 319 640                              |
| VELDHOVEN      | 5501 KG | Meiveld 121   | Boekenvoordeel Holding<br>B.V.   | 137  | 31/12/15     | 350 000                    |   | 43 400        | 393 400                                |
| UTRECHT        | 3562 KA | C. CIAL OVERVECHT   | Libre<br>Libre<br>C&A Nederland  | 139<br>1 161<br>2 735                                | 27/01/16     | 8 200 000                  |   | 756 717       | 8 956 717                              |
| LE MANS        | 72000   | 6-7 place des Jacobins  | Roker  | 1 000  | 28/01/16     | 2 600 000                  |   | 170 762       | 2 770 762                              |
| LE MANS        | 72000   | 9 place des Jacobins  | La Provence  | 225  | 28/01/16     | 380 000                    |   | 25 095        | 405 095                                |
| ALKMAAR        | 1811 JD | Langestraat<br>85-85A-Breedstraat 40                                      | WE Netherlands B.V.<br><br>Wave International B.V.<br>N.V. Nuon Infra West   | 535<br><br>219<br>-                                  | 28/01/16     | 4 136 343                  |   | 324 855       | 4 461 198                              |
| VEENENDAAL     | 3901 AV | Hoofdstraat 78<br>Bernard van Kreelpoort 3<br>Bernard van Kreelpoort 5    | WE Netherlands B.V.<br>ANWB B.V.<br>Solinox Fabriekswinkel<br>Nijmegen B.V.  | 819<br>421<br>250                                    | 28/01/16     | 4 470 595                  |   | 351 106       | 4 821 701                              |
| EINDHOVEN      | 5625 AC | Winkelcentrum Woensel 39  | WE Netherlands B.V.  | 479  | 28/01/16     | 2 489 648                  |   | 195 529       | 2 685 177                              |

| Ville                 | CP      | Adresse                                      | Locataires                                   | Surface m² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|-----------------------|---------|--|--|------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
|                       |         |  | Big Bazar B.V.                               | 249        |              |                         |                                     |               |                                  |
| AMERSFOORT            | 3811 LC | Utrechtsestraat 34                           | O'Moda Schoenen B.V.                         | 818        | 28/01/16     | 2 862 115               |                                     | 224 781       | 3 086 896                        |
| ALKMAAR               | 1811 JC | Langestraat 67-71                            | WE Netherlands B.V.                          | 580        | 28/01/16     | 4 900 881               |                                     | 373 358       | 5 274 239                        |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       | 140        |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       | 135        |              |                         |                                     |               |                                  |
| ENSCHDEDE             | 7511 HN | H.J. Van Heekplein 49 A                      | MSNL B.V.                                    | 305        | 28/01/16     | 2 430 837               |                                     | 190 910       | 2 621 747                        |
| NIJMEGEN              | 6538 SC | Zwanenveld 9070                              | WE Netherlands B.V.                          | 324        | 10/02/16     | 1 852 532               |                                     | 139 449       | 1 991 981                        |
|                       |         | Zwanenveld 9072                              | Strik Patisserie B.V.                        | 37         |              |                         |                                     |               |                                  |
| LEEUWAARDEN           | 8911 CX | Nieuwestad 94                                | WE Netherlands B.V.                          | 651        | 10/02/16     | 3 244 383               |                                     | 244 222       | 3 488 605                        |
| SAINT-CLOUD           | 92210   | 27 quai du Président Carnot                  | Fidelia Assistance                           | 5 100      | 01/03/16     | 26 987 500              |                                     | 2 678 027     | 29 665 527                       |
| HAARLEM               | 2037 AD | Rivieradreef 35                              | WE Netherlands B.V.                          | 454        | 15/03/16     | 1 814 092               |                                     | 140 458       | 1 954 550                        |
|                       | 2037 AD | Rivieradreef 35                              | BCC (Electro Speciaalzakken) B.V.            | 147        |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       | 2037 AJ | Nice Passage 1                               | Schalk GSM                                   | 48         |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         | Nice Passage 1A                              | Schoonenberg Hoorcomfort B.V.                | 123        |              |                         |                                     |               |                                  |
| ROTTERDAM             | 3083 BK | Zuidplein Hoog 831                           | WE Netherlands B.V.                          | 345        | 15/03/16     | 4 704 845               |                                     | 351 967       | 5 056 812                        |
|                       |         |  | JD Sports fashion PLC                        | 698        |              |                         |                                     |               |                                  |
| WEERT                 | 6001 CS | Langstraat 9                                 | L'Abeille Mode B.V.                          | 348        | 15/03/16     | 831 167                 |                                     | 62 179        | 893 346                          |
|                       |         | Langstraat 9A                                | Particulier (logement)                       | 140        |              |                         |                                     |               |                                  |
| PUTEAUX LA DEFENSE    | 92800   | 1 Place de la Pyramide-Tour Altantique       | Cegos  | 1 690      | 11/04/16     | 9 860 000               |                                     | 800 713       | 10 660 713                       |
| AUBAGNE               | 13400   | ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle | Darty Grand Est                              | 1 947      | 15/04/16     | 3 023 000               |                                     | 214 500       | 3 237 500                        |
| SAINT-PHILIBERT       | 56470   | Domaine de Ker Arno-52 route des Plages      | Vitalys Plein Air                            |            | 27/04/16     | 5 900 000               |                                     | 391 410       | 6 291 410                        |
| EINDHOVEN             | 5625 AC | Centre commercial Woensel 35                 | Mme Ebrahimzada                              | 77         | 12/05/16     | 285 000                 |                                     | 26 943        | 311 943                          |
| ROERMOND              | 6041 HH | Graaf Gerardstraat 7-9                       | Rituals Cosmetics Netherlands B.V.           | 93         | 12/05/16     | 478 000                 |                                     | 37 119        | 515 119                          |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
| ROERMOND              | 6041 HH | Graaf Gerardstraat 21-29                     | MICC ! E Roermond B.V.                       | 471        | 12/05/16     | 1 259 000               |                                     | 97 737        | 1 356 737                        |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Libre (logement)                             |            |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
| ZOETERMEER            | 2712 AM | Dorpsstraat 86                               | Spel en Meer                                 | 211        | 12/05/16     | 2 068 000               |                                     | 195 860       | 2 263 860                        |
|                       |         |  | Brilmij Groep B.V.                           | 85         |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Bon Appetit Kindt v.o.f.                     | 43         |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Harput Slagerij v.o.f.                       | 73         |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Harput Slagerij v.o.f.                       | 154        |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Harput Slagerij v.o.f.                       | 106        |              |                         |                                     |               |                                  |
| DRIEBERGEN RIJSENBURG | 3971 GN | Traay 20-24                                  | Hema B.V.                                    | 721        | 12/05/16     | 1 813 000               |                                     | 143 055       | 1 956 055                        |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
| HAARLEM               | 2021 GE | Generaal Cronjestaat 127                     | TUI Nederland N.V.                           | 81         | 12/05/16     | 244 000                 |                                     | 18 214        | 262 214                          |
|                       |         |  | Particulier (logement)                       |            |              |                         |                                     |               |                                  |
| HEERLEN               | 6411 LV | Saroleastraat 32                             | ANWB B.V.                                    | 612        | 12/05/16     | 1 954 000               |                                     | 185 045       | 2 139 045                        |
| UTRECHT               | 3562 KT | Seinedreef 120                               | TUI Nederland N.V.                           | 99         | 12/05/16     | 412 000                 |                                     | 38 746        | 450 746                          |
| VLISSINGEN            | 4381 GE | Walstraat 104                                | Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | 356        | 12/05/16     | 647 000                 |                                     | 61 271        | 708 271                          |
| NIJMEGEN              | 6538 SG | Zwanenveld 9055-9057                         | Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | 143        | 12/05/16     | 716 000                 |                                     | 67 445        | 783 445                          |
| ORVAULT               | 44700   | 250 route de Vannes                          | Centrakor Stores                             | 2 542      | 28/06/16     | 4 230 000               |                                     | 568 650       | 4 798 650                        |
| ENSCHDEDE             | 7511 HN | H.J. Van Heekplein 49                        | WE Netherlands B.V.                          | 742        | 01/07/16     | 8 860 004               |                                     | 635 611       | 9 495 615                        |
|                       |         | H.J. Van Heekplein 52                        | Bonita GmbH                                  | 90         |              |                         |                                     |               |                                  |
|                       |         | H.J. Van Heekplein 52                        | JD Sports fashion PLC                        | 345        |              |                         |                                     |               |                                  |
| DRACHTEN              | 9203 AM | Noorderbuurt 34                              | Brilmij Groep B.V.                           | 175        | 19/09/16     | 405 000                 |                                     | 35 237        | 440 237                          |
| DEVENTER              | 7411 KJ | Lange Bisschopstraat 59                      | D-Reizen B.V.                                | 59         | 19/09/16     | 640 000                 |                                     | 46 637        | 686 637                          |
| EINDHOVEN             | 5625 AE | Woensel 87                                   | Coltex B.V.                                  | 209        | 19/09/16     | 1 410 000               |                                     | 122 676       | 1 532 676                        |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



| Ville               | CP      | Adresse                  | Locataires                            | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------|---------|--------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| LEEUAARDEN          | 8911 CZ | Nieuwestad 112           | MNFD B.V.                             | 580           | 23/12/16     | 1 500 000                  |   | 124 635       | 1 624 635                              |
| VENLO               | 5911 GM | Lomstraat 23-25          | Steps Onroerend Goed B.V.             | 335           | 23/12/16     | 1 540 000                  |   | 116 701       | 1 656 701                              |
|                     |         | Lomstraat 23A            | Particulier (logement)                | 35            |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Lomstraat 25             | Particulier (logement)                | 57            |              |                            |   |               |  |
| VENLO               | 5911 GN | Lomstraat 26             | Wam Denim Winkel B.V.                 | 142           | 23/12/16     | 500 000                    |   | 41 479        | 541 479                                |
| VENLO               | 5911 GP | Lomstraat 36             | Didi Huur B.V.                        | 321           | 23/12/16     | 1 538 000                  |   | 139 860       | 1 677 860                              |
| VENLO               | 5911 KM | Knibbelstraatje 2E       | Particulier (logement)                |               | 23/12/16     | 142 000                    |   | 2 840         | 144 840                                |
| UTRECHT             | 3532 AE | Steenovenweg 2, 2A et 2B | Excelsior B.V.                        | 3 422         | 23/12/16     | 3 655 000                  |   | 304 739       | 3 959 739                              |
| DELFT               | 2627 AM | Leeuwenstein 13          | Meubelcentrum Haco B.V.               | 1 490         | 23/12/16     | 27 174 000                 |   | 1 977 012     | 29 151 012                             |
|                     |         | Leeuwenstein 19          | Goedhart Bouwmarkt B.V.               | 5 858         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 23          | Dutch Dream Slaapcomfort B.V.         | 981           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 27          | Bruynzeel Keukens B.V.                | 603           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 3a          | Goedhart Bouwmarkt B.V.               | 771           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 3b          | Jysk B.V.                             | 1 395         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 3           | Libre                                 | 677           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 31          | De MandemakersGroep B.V.              | 1 014         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 5           | Carpet-Land B.V.                      | 1 103         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 7           | Leen Bakker B.V.                      | 1 775         |              |                            |   |               |  |
|                     | 2627 AN | Leeuwenstein 15          | Sofa's Plaza B.V.                     | 778           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Schieweg 1               | Grando Keukens Delft V.O.F.           | 774           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Schieweg 2               | Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft | 224           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Schieweg 4               | Libre                                 | 475           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Schieweg 2               | Libre                                 | 699           |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Schieweg 2               | Libre                                 | 295           |              |                            |   |               |  |
|                     | 2627 AM | Leeuwenstein 12-14-16    | Kwantum Nederland B.V.                | 2 292         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 18          | Avontura Delft B.V.                   | 3 176         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 26-28       | Beter Bed B.V.                        | 1 142         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 30          | M. Roobol Woontextiel B.V.            | 1 141         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 8           | Basic Fit Nederland B.V.              | 1 516         |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 7           | T-Mobile Netherlands B.V.             | -             |              |                            |   |               |  |
|                     |         | Leeuwenstein 7           | PTT-Telecom B.V.                      | -             |              |                            |   |               |  |
|                     | 2627 AA | Engelsestraat level 1    | Kwantum Nederland B.V.                | -             |              |                            |   |               |  |
|                     |         | 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           | 23/12/16     | 39 000 000                 |   | 3 102 250     | 42 102 250                             |
|                     |         |                          | Conix Services                        | 1 252         |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Withings                              | 3 915         |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Terres Lointaines                     | 527           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Ruag Defence France                   | 284           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Manegere                              | 132           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Ixin                                  | 94            |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Eurosae                               | 617           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Philippe Lavaud notaire               | 94            |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Vorwerk France                        | 190           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Caste ING                             | 234           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Advyteam Consulting Group             | 327           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | L'informatique Communicante           | 227           |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Sercomm France                        | 82            |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Réseau Immobilier de France (RIF)     | 98            |              |                            |   |               |  |
|                     |         |                          | Libre                                 |               |              |                            |   |               |  |

1

2

3

4

5

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                  | CP         | Adresse  | Locataires                                      | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|------------------------|------------|--|---|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
| ARGENTEUIL             | 95100      | 29 avenue Gabriel Péri-89<br>rue Paul Vaillant<br>Couturier-22-24 rue de la<br>Liberté | Babou   | 3 857         | 27/12/16     | 5 000 000                  |   | 376 275       | 5 376 275                              |
| NIMES                  | 30000      | Angle Place Gabriel<br>Péri-Rue Pierre Sébard  | Anais Distri                                    | 542           | 09/02/17     | 1 532 000                  |   | 33 334        | 1 565 334                              |
| AMERSFOORT             | 3812 RR    | Amsterdamseweg 137   | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 3 857         | 17/02/17     | 3 800 000                  |   | 320 819       | 4 120 819                              |
| DEN HAAG               | 2495 BD    | Laan van's Gravenmade 81   | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 5 137         | 17/02/17     | 4 540 000                  |   | 383 294       | 4 923 294                              |
| HEEMSKERK              | 1964 EH    | Jan Ligthartstraat 33  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 2 511         | 17/02/17     | 1 595 000                  |   | 134 659       | 1 729 659                              |
| HEERENVEEN             | 8447 RH    | Jousterweg 18  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 2 455         | 17/02/17     | 1 205 000                  |   | 101 733       | 1 306 733                              |
| MONSTER                | 2681 LC    | Havenstraat 41   | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 3 367         | 17/02/17     | 1 972 500                  |   | 166 530       | 2 139 030                              |
| MEPPEL                 | 7943 PH    | Blankenstein 480   | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 2 946         | 17/02/17     | 2 107 500                  |   | 177 928       | 2 285 428                              |
| ZAANDAM                | 1506 RZ    | Symon Spiersweg 2  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 7 361         | 17/02/17     | 4 520 000                  |   | 381 605       | 4 901 605                              |
| VELSERBROEK            | 1991 JD    | Meubelmakerstraat 7  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 2 305         | 17/02/17     | 1 585 000                  |   | 133 815       | 1 718 815                              |
| VEENDAM                | 9641 KJ    | Lloydsweeg 31  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 2 675         | 17/02/17     | 1 425 000                  |   | 120 307       | 1 545 307                              |
| DELFT                  | 2627 AN    | Schieweg 12  | Praxis Doe-het-Zelf Center<br>B.V.              | 3 132         | 17/02/17     | 2 250 000                  |   | 189 958       | 2 439 958                              |
| DEOLS                  | 36130      | 9003 avenue Georges<br>Hennequin   | Serare  | 345           | 06/04/17     | 880 582                    |   | 79 077        | 959 659                                |
| SAINT-APOLLINAIRE      | 21850      | 2 rue de la Glacière   | Serare  | 373           | 06/04/17     | 1 825 426                  |   | 161 250       | 1 986 676                              |
| DIJON                  | 21000      | 9001 impasse aux<br>Charmes d'Asnières   | Serare  | 360           | 06/04/17     | 1 103 489                  |   | 98 463        | 1 201 952                              |
| ROANNE                 | 42300      | 60 rue de Matel  | Serare  | 378           | 06/04/17     | 1 046 256                  |   | 93 486        | 1 139 742                              |
| BUCHÉLAY               | 78200      | 11 bd de la Communauté   | Serare  | 345           | 06/04/17     | 1 337 441                  |   | 117 801       | 1 455 242                              |
| RODEZ                  | 12000      | 4 impasse du Prat Mouly  | Serare  | 349           | 06/04/17     | 860 890                    |   | 77 364        | 938 254                                |
| PURMEREND              | 1441 BC    | Hoogstraat 8   | Ahold Europe Real Estate &<br>Construction B.V. | 262           | 14/04/17     | 1 150 000                  |   | 112 745       | 1 262 745                              |
|                        |            | Westersteeg 7  | Particulier (logement)                          | 75            |              |                            |   |               |  |
| SON EN<br>BREUGHEL     | 5691 AD    | Nieuwestad 32  | Blokker B.V.                                    | 567           | 14/04/17     | 786 000                    |   | 69 618        | 855 618                                |
|                        |            | Nieuwestad 32 A1   | Libre (logement)                                | 97            |              |                            |   |               |  |
|                        |            | Nieuwestad 32 A2   | Particulier (logement)                          | 102           |              |                            |   |               |  |
| HEERLEN                | 6411 LV    | Saroleastraat 54   | VM Retail B.V.                                  | 534           | 14/04/17     | 1 204 000                  |   | 127 906       | 1 331 906                              |
| DEN HAAG               | 2511<br>CM | Lange Poten 19A  | Subway Realty of the<br>Netherlands B.V.        | 123           | 14/04/17     | 560 000                    |   | 59 491        | 619 491                                |
| PLEUBIAN               | 22610      | Lieudit Port La Chaîne   | SAS Vitalys Plein Air                           |               | 22/05/17     | 3 450 000                  |   | 246 500       | 3 696 500                              |
| VARENNES-<br>SUR-SEINE | 77130      | Rue du Bréau-Espace Cial<br>du Bréau   | Serare  | 360           | 24/05/17     | 896 156                    |   | 80 318        | 976 474                                |
| FLINS-SUR-SEINE        | 78410      | ZAC "Les Mériels"  | Serare  | 378           | 24/05/17     | 1 523 184                  |   | 147 261       | 1 670 445                              |
| MONTELMAR              | 26200      | 2 rue Jacques Giraud   | Serare  | 371           | 24/05/17     | 984 003                    |   | 90 820        | 1 074 823                              |
| LONGEVILLE-<br>SUR-MER | 85560      | Camping des Dunes-587<br>avenue du Docteur<br>Joussemet-Les Conches                    | SAS Vitalys Plein Air                           |               | 12/06/17     | 6 896 400                  |   | 438 273       | 7 334 673                              |
| AMSTERDAM              | 1025<br>EW | Buikslotermeerplein 70   | Boekhandel Van der Plas<br>B.V.                 | 150           | 14/06/17     | 1 120 000                  |   | 109 603       | 1 229 603                              |
| AMSTERDAM              | 1018 GL    | Sarphatistraat 32  | EchtHaar Kliniek B.V.                           | 142           | 14/06/17     | 2 004 500                  |   | 149 680       | 2 154 180                              |
|                        |            |  | Particulier (logement)                          | 80            | 14/06/17     |                            |   |               |  |
|                        |            |  | Particulier (logement)                          | 79            | 14/06/17     |                            |   |               |  |
|                        |            |  | Particulier (logement)                          | 67            | 14/06/17     |                            |   |               |  |
|                        |            |  | Marbral   |               | 14/06/17     |                            |   |               |  |
| BAARN                  | 3743 BE    | Laanstraat 20  | Volksbank N.V.                                  | 102           | 14/06/17     | 760 000                    |   | 65 134        | 825 134                                |
|                        |            |  | Vodafone Libertel B.V.                          | 116           |              |                            |   |               |  |
|                        |            |  | Particulier (logement)                          | 112           |              |                            |   |               |  |
| BEVERWIJK              | 1941 EL    | Breestraat 92  | Op=Op Winkels B. V.                             | 468           | 14/06/17     | 1 247 000                  |   | 122 031       | 1 369 031                              |
|                        |            | Breestraat 94  | Libre   | 307           |              |                            |   |               |  |
| BEVERWIJK              | 1941 EL    | Breestraat 102   | Specsavers International B.<br>V.               | 282           | 14/06/17     | 465 000                    |   | 45 505        | 510 505                                |
| LEIDEN                 | 2312 GB    | Haarlemmerstraat 42  | OptiChains B.V.                                 | 223           | 14/06/17     | 1 116 000                  |   | 95 412        | 1 211 412                              |

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Ville                     | CP         | Adresse                                | Locataires                                      | Surface<br>m² | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|---------------------------|------------|--|---|---------------|--------------|----------------------------|---|---------------|--|
|                           |            |  | Particulier (logement)                          | 155           |              |                            |   |               |  |
| HAARLEM                   | 2011 TM    | Zijlstraat 87                          | The Society Shop B.V.                           | 200           | 14/06/17     | 1 266 000                  |   | 123 891       | 1 389 891                              |
| HAARLEM                   | 2037 AD    | Rivieradreef 21                        | V.O.F. Kolkman                                  | 230           | 14/06/17     | 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.<br>V.                  | 99            |              |                            |   |               |  |
|                           | 2037 AE    | Rivieradreef 47                        | Boekenvoordeel B.V.                             | 150           |              |                            |   |               |  |
| GOUDA                     | 2801 GC    | Kleweg 33                              | Bestseller Wholesale<br>Benelux B. V.           | 183           | 14/06/17     | 733 000                    |   | 71 512        | 804 512                                |
| GOUDA                     | 2801 GG    | Kleweg 14                              | Brilmij Groep B.V.                              | 211           | 14/06/17     | 805 000                    |   | 78 996        | 883 996                                |
| DELFT                     | 2611 GK    | Oude Langendijk 15                     | Ziengs Schoenen 874 B.V.                        | 331           | 14/06/17     | 1 411 500                  |   | 118 674       | 1 530 174                              |
|                           |            |  | Particulier (logement)                          | 126           |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Libre   | 126           |              |                            |   |               |  |
| GOUDA                     | 2801 GC    | Kleweg 49                              | Only Stores Holland B.V.                        | 163           | 14/06/17     | 810 000                    |   | 75 267        | 885 267                                |
| CHERBOURG-<br>EN-COTENTIN | 50100      | 89 avenue Carnot-2 rue de<br>la Saline | Serare  | 392           | 05/07/17     | 925 766                    |   | 78 092        | 1 003 858                              |
| APELDOORN                 | 7321<br>MA | De Voorwaarts                          | Burger King Apeldoorn B.V.                      | 359           | 04/09/17     | 28 903 000                 |   | 2 061 423     | 30 964 423                             |
|                           |            |  | Media Markt Saturn<br>Holding Nederland B.V.    | 4 428         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Decathlon Netherlands B.V.                      | 4 116         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | ToyChamp B.V.                                   | 1 555         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Fit For Free 45 B.V.                            | 1 720         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Inter Apeldoorn B.V.                            | 3 091         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Alleblas Sanitair en<br>Keukens                 | 1 624         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Libre   | 1 128         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Jysk B.V.                                       | 1 484         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Prénatal Moeder en Kind<br>B.V.                 | 1 888         |              |                            |   |               |  |
| ZAANDAM                   | 1506<br>PW | Pieter Ghijsenlaan 19                  | Carpet-Land B.V.                                | 560           | 04/09/17     | 4 320 000                  |   | 308 112       | 4 628 112                              |
|                           |            |  | Jysk B.V.                                       | 1 153         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | De Mandemakers Groep<br>B.V.                    | 1 154         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Jysk B.V.                                       | 560           |              |                            |   |               |  |
| PURMEREND                 | 1442 BX    | Wagenweg                               | Leen Bakker Nederland<br>B.V.                   | 2 948         | 04/09/17     | 6 760 000                  |   | 462 168       | 7 222 168                              |
|                           |            |  | Carpet-Land B.V.                                | 1 204         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Kwantum Nederland B.V.                          | 2 006         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Centra Meubel B.V.                              | 884           |              |                            |   |               |  |
| AMSTERDAM                 | 1105 AH    | Stekkenbergweg 1                       | Praxis Vastgoed B.V.                            | 16 225        | 04/09/17     | 22 750 000                 |   | 1 622 579     | 24 372 579                             |
| AMERSFOORT                | 3824 ME    | Saturnus 2-4                           | Praxis Vastgoed B.V.                            | 11 547        | 04/09/17     | 15 740 000                 |   | 1 122 611     | 16 862 611                             |
| DUIVEN                    | 6921 RK    | Nieuwgraaf 42                          | Praxis Vastgoed B.V.                            | 9 193         | 04/09/17     | 8 220 000                  |   | 586 268       | 8 806 268                              |
| CAPELLE AAN DEN<br>IJSEL  | 2908 LG    | Lylantse Baan 7                        | WoonStore Rotterdam B.V.                        | 9 330         | 04/09/17     | 9 470 000                  |   | 675 421       | 10 145 421                             |
|                           |            |  | Baby-Dump B.V.                                  | 1 963         |              |                            |   |               |  |
|                           |            |  | Seats and Sofas B.V.                            | 2 250         |              |                            |   |               |  |
| GOES                      | 4461 JG    | Lange Kerkstraat 19                    | Boekenvoordeel Holding<br>B.V.                  | 208           | 04/09/17     | 675 941                    |   | 58 228        | 734 170                                |
| GOES                      | 4461 JH    | Lange Kerkstraat 20                    | Shoetime Retail B.V.                            | 280           | 04/09/17     | 1 036 005                  |   | 89 249        | 1 125 254                              |
| GOES                      | 4461 JG    | Lange Kerkstraat 33                    | Didi Huur B.V.                                  | 252           | 04/09/17     | 796 276                    |   | 68 596        | 864 872                                |
| GOES                      | 4461 JJ    | Lange Kerkstraat 46                    | Jeans Centre B.V.                               | 239           | 04/09/17     | 1 096 172                  |   | 94 431        | 1 190 603                              |
| GOUDA                     | 2801 GB    | Kleweg 23                              | Tiger Stores Nederland B.V.                     | 283           | 04/09/17     | 1 080 664                  |   | 87 059        | 1 167 723                              |
|                           |            | Kleweg 21                              | Particulier (logement)                          |               |              |                            |   |               |  |
|                           |            | Kleweg 21                              | Libre   |               |              |                            |   |               |  |
| GOUDA                     | 2801 GB    | Kleweg 25                              | Ziengs Schoenen 880 B.V.                        | 504           | 04/09/17     | 1 083 011                  |   | 93 298        | 1 176 309                              |
| HAARLEM                   | 2011 SN    | Grote Houtstraat 18-A                  | Bestseller Stores<br>Netherlands B.V.           | 297           | 04/09/17     | 1 362 224                  |   | 117 351       | 1 479 575                              |
| HOORN                     | 1621 KH    | Grote Noord 111                        | Brilmij Groep B.V.                              | 199           | 04/09/17     | 784 995                    |   | 68 807        | 853 801                                |
| WINDSCHOTEN               | 9671 PA    | Langestraat 19                         | Ahold Europe Real Estate &<br>Construction B.V. | 238           | 04/09/17     | 464 883                    |   | 38 261        | 503 143                                |
| HOORN                     | 1621 KG    | Grote Noord 77                         | Only Stores Holland B.V.                        | 268           | 04/09/17     | 1 341 681                  |   | 110 581       | 1 452 261                              |

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

| Ville           | CP    | Adresse                                 | Locataires                               | Surface<br>m²    | Date d'achat | Prix d'achat<br>hors frais | Agencement<br>et Immos de<br>remplacement | Frais d'achat      | Prix de<br>revient de<br>l'acquisition |
|-----------------|-------|---|--|------------------|--------------|----------------------------|---|--------------------|--|
| BORDEAUX        | 33000 | Rue de Surcouf-Avenue de<br>Tourville   | Relais Colis                             | 6 009            | 11/10/19     | 6 150 000                  |   | 599 950            | 6 749 950                              |
|                 |       |   | Libre                                    | 590              |              |                            |   |                    |  |
| ROMAINVILLE     | 93230 | 26 avenue Paul Vaillant<br>Couturier    | Monoprix Exploitation                    | 2 096            | 09/12/19     | 10 781 900                 |   | 818 100            | 11 600 000                             |
|                 |       |   | Monoprix Exploitation                    | 103              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Melibody                                 | 53               |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Oxigen                                   | 74               |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Bio Crèche Concept                       | 357              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | 2M Romainville                           | 129              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Apap Auto Ecole                          | 70               |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | AMB                                      | 72               |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Cogedim Paris Metropole                  | 109              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Libre                                    | 67               |              |                            |   |                    |  |
| ROMAINVILLE     | 93230 | 23-25 avenue Paul Vaillant<br>Couturier | Caisse d'Epargne et de<br>prévoyance IDF | 149              | 09/12/19     | 3 530 500                  |   | 269 500            | 3 800 000                              |
|                 |       |   | Extracloud                               | 65               |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Picard Surgelés                          | 306              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Avenir Santé Services                    | 390              |              |                            |   |                    |  |
| BRUXELLES       | 1210  | 33 rue de la Charité                    | Prometric B.V.                           | 309              | 19/12/19     | 17 370 578                 |   | 2 169 504          | 19 540 082                             |
|                 |       |   | Bruegel AISBL                            | 1 248            |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Fonds Commun de<br>Garantie Belge        | 1 973            |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | GTZ GmbH                                 | 687              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | GTZ GmbH                                 | 398              |              |                            |   |                    |  |
|                 |       |   | Libre                                    | 38               |              |                            |   |                    |  |
| RUEIL-MALMAISON | 92500 | 68-70 avenue de Colmar                  | Indigo                                   | -                | 17/12/19     | 997 300                    |   | 22 700             | 1 020 000                              |
| <b>TOTAL</b>    |       |   |  | <b>1 210 479</b> |              | <b>2 393 563 491</b>       | <b>34 871 877</b>                         | <b>158 472 150</b> | <b>2 586 907 518</b>                   |



## 2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

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

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

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

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



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

# 3

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

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

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

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

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

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

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

### CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

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

### INVESTISSEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

### ARBITRAGES

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

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

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

### GESTION LOCATIVE

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

### RÉSULTATS

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

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

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

### PERSPECTIVES 2020

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

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

### EN CONCLUSION

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

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

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

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

**Patrick QUÉRÉ**

**Président du Conseil de Surveillance**

1

2

3

4

5





Rue des Abbesses – Paris (18<sup>ème</sup>)

# 4

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

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 4.1 | RAPPORT SUR LES COMPTES<br>ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX<br>COMPTES | 102 |
|-----|--|-----|

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 4.2 | RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE<br>AUX COMPTES SUR LES<br>CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES | 104 |
|-----|---|-----|

### 4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

#### OPINION

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

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

##### INDÉPENDANCE

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

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

#### VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

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

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 6 avril 2020

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand

Associé



### 4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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

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

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

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

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été avisés de la convention suivante :

##### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY

Un bail commercial dérogatoire temporel a été signé entre la SCPI IMMORENTE (bailleur) et SOFIDY (preneur) portant sur une surface de bureaux de 139 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée du 25 rue du Général Foy à Paris (8<sup>ème</sup>), à compter du 1<sup>er</sup> février 2019. Le loyer annuel HT/HC de € 82 973, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

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

##### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

##### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SOFIDY

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

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.  
Au cours de l'exercice 2019, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 17 701 284 hors taxes.

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

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

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

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

##### RÉMUNÉRATION DE SOFIDY SUR LES CESSIONS DE PARTS

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

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

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

##### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2014

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2014 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 210 m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup>.

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

##### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUVELÉ EN 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015, moyennant un loyer annuel de € 5 070 hors taxes et hors charges.

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

### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUELÉ EN 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 172 m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de €22 360 hors taxes et hors charges.

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

### BAIL CONCLU AVEC GSA IMMOBILIER, RENOUELÉ EN 2015

La société GSA IMMOBILIER, filiale à 51 % de SOFIDY, a signé un bail prenant effet le 1er avril 2006, portant sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry, moyennant un loyer annuel de €27 000 hors taxes et hors charges, déterminé à dire d'expert. Ce bail a été modifié par un avenant prenant effet en date du 1er juillet 2007 et impliquant un surloyer annuel, en complément du loyer principal, de €3 157 hors taxes jusqu'au 31 mars 2015 permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er octobre 2015 moyennant un loyer annuel de €29 500 hors taxes et hors charges.

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

### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2015

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

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

### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2017

Un bail commercial 3/6/9 prenant effet le 1er octobre 2017 portant sur la location d'un plateau d'une surface de 324m<sup>2</sup> sis 322 square des Champs Elysées, 91026 Evry CEDEX, appartement à votre société a été signé. Le loyer annuel HT/HC de €41 280, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

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

Paris La Défense, le 6 avril 2020

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand

Associé



1

2

3

4

5



Boulevard Poissonnière - Paris (9<sup>ème</sup>)

# 5

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ..... 108

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE ..... 110

## 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

**Total Bénéfice distribuable 159 659 177,87**

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

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

### DIXIÈME RÉSOLUTION

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

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

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

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

**Candidats :**

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

**Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :**

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

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

**DOUZIÈME RÉSOLUTION**

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



## 5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

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

La société a pour objet :

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

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

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

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

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

La société a pour objet :

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

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

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

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



**QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

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

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

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

Le capital social effectif est variable :

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

**b. Augmentation du capital effectif**

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

**c. Réduction du capital**

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

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

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

Le capital social effectif est variable :

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

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

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

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

- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait.
- 10 % du montant du capital statuaire.
- Le montant du capital minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

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

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

#### d. Retrait des associés

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

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

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

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

- Après un délai de trois mois, les demandes de souscription n'ayant pas compensé les demandes de retrait, mais la SCPI disposant de liquidités suffisantes issues du fonds de remboursement pour satisfaire ces demandes de retrait, l'associé se voit proposer le retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision
- Le fonds de remboursement est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait et il n'existe pas de demande de souscription. Dans ce cas, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

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

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

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

#### b. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

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

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 - MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

##### ARTICLE HUIT – MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

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

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

#### NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

##### ARTICLE HUIT – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

###### 1. Pouvoirs de la Société de Gestion

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

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

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

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

**2. Minimum de souscription**

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

**3. Prix de souscription**

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

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

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

**4. Prime d'émission**

La prime d'émission est destinée :

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

- à préserver l'égalité des associés.

**5. Agrément**

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

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

**SEIZIÈME RÉSOLUTION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrément du nantissement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrément du nantissement

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



DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE TREIZE – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE TREIZE – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4 Transmission par décès :**

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

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

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

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

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

**4. Transmission par décès :**

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

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

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

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

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

**DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION**

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

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

**ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 17 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION****ARTICLE DIX-SEPT – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**1. Au titre de la gestion de la Société :**

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

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

**ARTICLE DIX-SEPT – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.** Au titre de la cession des parts sociales :

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

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

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

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



La Société gardera en charge :

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

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

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

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

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

**5.** La Société gardera en particulier en charge :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION**

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

**ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE****ARTICLE VINGT-TROIS- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

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

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE****ARTICLE VINGT-TROIS- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

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

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VINGTIÈME RÉSOLUTION

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

#### ANCIENNE RÉDACTION – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

#### NOUVELLE RÉDACTION - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

**VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout associé peut voter par correspondance.

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



## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, de mentionner la référence au Plan comptable des SCPI et de modifier l'article 28 des statuts comme suit :

**ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLES 28****INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX****ARTICLE VINGT-HUIT – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément à la réglementation sur les SCPI [arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99-06 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable (CRC)].

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités réglementaires. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'appréciation de l'Assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

**NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLES 28****INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX****ARTICLE VINGT-HUIT – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique des sociétés civiles de placement immobilier.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice

# PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts, et de modifier l'article 14 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 14 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### ARTICLE QUATORZE – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société SOFIDY SA, ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société Anonyme au capital de 550.128 euros immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS Évry- Code APE 6832A - Siège social à Évry Cedex (91026) 303, Square des Champs-Élysées).

#### NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 14 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### ARTICLE QUATORZE – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société « SOFIDY », ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS Évry- Code APE 6832A - Siège social 303, Square des Champs-Élysées à Évry-Courcouronnes (91026) Évry Cedex.

### VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de fixer statutairement à 80 ans la limite d'âge des candidats au Conseil de surveillance pour les assemblées générales, et d'adopter la nouvelle rédaction d'un paragraphe de l'article 19 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 19 CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### ARTICLE DIX-NEUF – CONSEIL DE SURVEILLANCE

###### • 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

.../...

#### NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 19 CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### ARTICLE DIX-NEUF – CONSEIL DE SURVEILLANCE

###### • 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

.../...

### VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

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.











#### **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](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01