

# **IMMORENTE**

La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2018**



# SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** **5**
- ▶ **CHIFFRES CLÉS 2018** **6**

## 1.

<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018</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 .....	21
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE .....	23
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS .....	25
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	30
1.8 FISCALITÉ .....	31
1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	32
1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	34
1.11 PERSPECTIVES .....	34
1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS .....	34

## 2.

<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018</b>	<b>37</b>
2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE .....	38
2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	39
2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN .....	39
2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	40
2.5 ANNEXE .....	42
2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 .....	49

## 3.

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>93</b>
--	-----------

## 4.

<b>RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)</b>	<b>97</b>
4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	98
4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES .....	100

## 5.

<b>PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019</b>	<b>103</b>
5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE .....	104
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	106

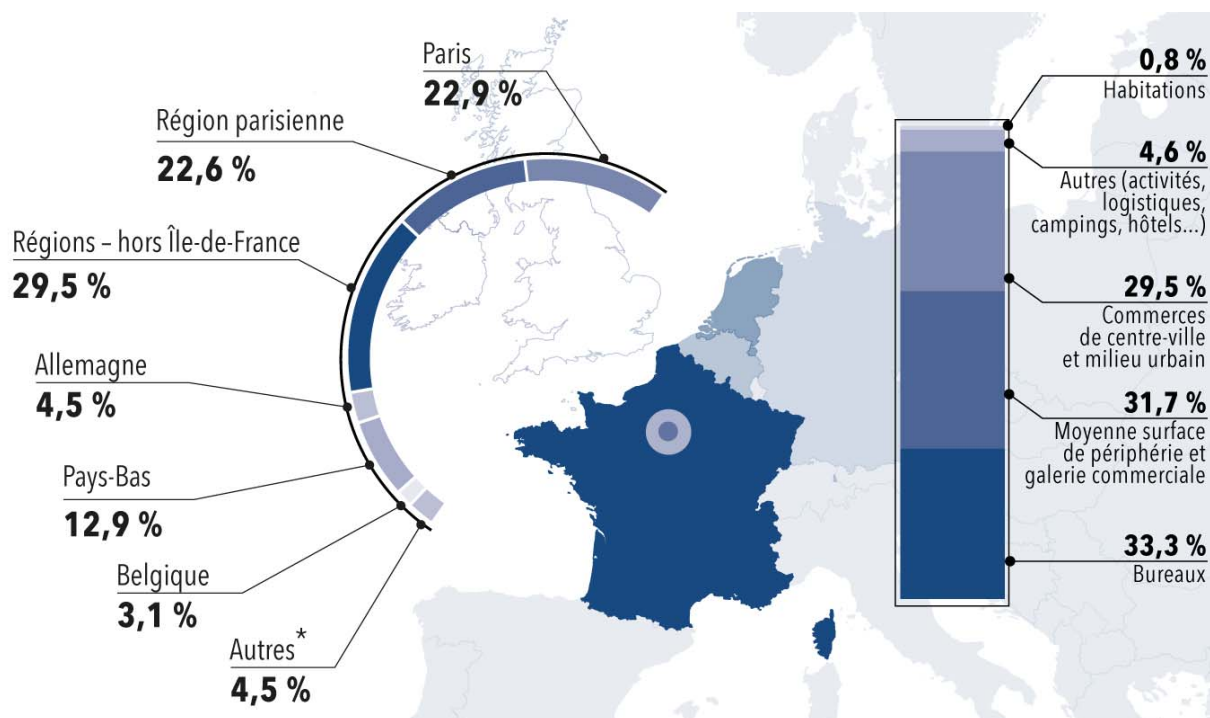


# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

<b>PROFIL</b>	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
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	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	
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	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 Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
	R.C.S. Evry B 338 826 332
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : KPMG Audit FS II - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
<b>DÉPOSITAIRE</b>	CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
<b>INFORMATIONS</b>	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : <a href="mailto:sofidy@sofidy.com">sofidy@sofidy.com</a>

# CHIFFRES CLÉS 2018

Composition du patrimoine à fin 2018 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



\* La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés dont la répartition géographique n'est pas transposée au 31 décembre 2018

**2 936 M€**

Capitalisation

**4,70 %**

Taux de distribution sur valeur de marché 2018

**>2 000**

Unités locatives

**94,00 %**

Taux d'occupation financier en 2018

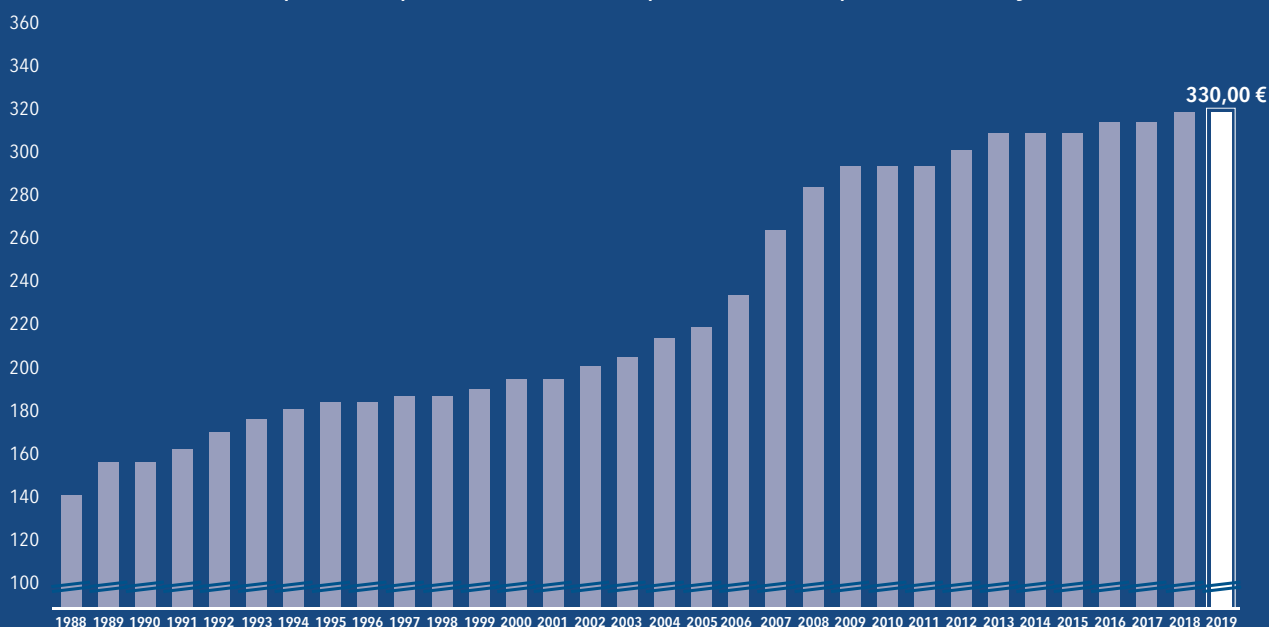
**9,52 %**

Taux de rendement interne au 31/12/2018 depuis l'origine de la SCPI

**32 301**

Associés

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



	Au 31 Dec-17		Au 31 Dec-18	
	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	237 871 387		240 742 076	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	152 558 272		163 304 315	
Charges	120 966 071		114 416 541	
Résultat	116 905 316	15,02	126 325 535	15,04
Bénéfices distribuable	134 327 150		145 905 237	
Dividende ordinaire	116 667 401	15,00	125 960 150	15,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	3 852 670	0,50	4 117 750	0,50

**CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN**

Capital social	1 256 556 032		1 352 412 856	
Total des capitaux propres	1 996 194 802		2 181 060 967	
Immobilisations locatives	2 292 181 664		2 333 267 036	
Dettes bancaires globale	375 393 887		390 626 992	
<i>dont dettes bancaires des participations contrôlées<sup>(3)</sup></i>	-		27 800 000	
Nombre de parts	8 266 816		8 897 453	
Nombre d'associés	29 194		32 301	
Capitalisation	2 728 049 280		2 936 159 490	
Prix de souscription		330,00		330,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		328,00		330,00
Valeur de retrait		297,00		297,00

**PATRIMOINE**

Valeur estimée des participations et des immobilisations financières	143 680 282		191 568 011	
Valeur vénale / expertise HD immo. direct	2 548 847 600		2 626 831 600	
Valeur comptable	1 996 194 802	241,47	2 181 060 967	245,13
Valeur de réalisation	2 275 832 568	275,30	2 490 176 791	279,88
Valeur de reconstitution	2 737 367 544	331,13	2 984 378 701	335,42
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	1 147 327		1 182 772	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(5)</sup>	93,13 %		94,00 %	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en mars 2018.

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

(3) montant de la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORÉTE.

(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**

	2017	2018
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(5)(6)</sup>	4,73 %	4,70 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(6)</sup>	+ 0,92 %	+ 0,61 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(7)</sup>	4,77 %	4,70 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 1,54 %	-

(5) 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.

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

(7) 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>(8)</sup>**

	Au 31 Dec-17	Au 31 Dec-18
TRI sur 10 ans :	6,75 %	5,28 %
TRI sur 15 ans :	9,17 %	8,53 %
TRI sur 20 ans :	8,97 %	8,89 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988) :	9,56 %	9,52 %

(8) 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).





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

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10	1.8 FISCALITÉ.....	31
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS.....	13	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE.....	32
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	15	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL.....	34
1.4 GESTION LOCATIVE.....	21	1.11 PERSPECTIVES.....	34
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE.....	23	1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS.....	34
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS.....	25		
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	30		

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

3

## ► 1.1.1 Perspectives économiques

À la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7 % (estimé par le FMI) contre 3,8 % en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux États-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8 % en 2018, après 2,4 % en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5 % en 2018, après une hausse de 2,3 % en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8 % contre 1,1 % en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9 % contre 4,7 % en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défiscalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

4

5

## ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

La Banque Centrale Européenne a entamé, en 2018, sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire, notamment avec un arrêt de sa politique d'injection de liquidités avec son programme de « Quantitative Easing ». Néanmoins, les menaces qui s'accumulent sur la conjoncture au sein de la zone euro ont conduit à un changement notable début 2019 pour revenir à un discours plus accommodant.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés stables à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,33 % fin 2017 à -0,31 % fin 2018 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,79 % fin 2017 à 0,71 % fin 2018.

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 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017. Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé. De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne sur le long terme).

**COMMERCES (EN FRANCE)**

L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente, venant rompre avec la tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient

confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux prime et les meilleurs retail park prime en France.

La dématérialisation de nos économies, née de la révolution digitale, se reflète dans la tendance haussière de l'utilisation du e-commerce, atteignant 8,5 % des ventes de détail en 2018. 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 surtout d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », devenue un enjeu stratégique des acteurs du e-commerce, et représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

**BUREAUX (EN FRANCE)**

Avec près de 23 milliards d'euros d'investissements en 2018, le marché des bureaux en France enregistre une année record en partie due au nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (3,0 % pour Paris QCA<sup>(1)</sup>), Paris intra-muros reste le marché favori des investisseurs puisqu'avec 9,5 milliards d'euros investis, la capitale concentre près de la moitié des investissements franciliens (19,1 milliards d'euros).

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions se sont bien comportés avec un volume investi en 2018 de plus de 3 milliards d'euros, en hausse de 33 % par rapport à l'an passé. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les VEFA<sup>(2)</sup> précommercialisées recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes et par la vente par Gécina de deux portefeuilles pour 0,8 milliard d'euros environ.

En raison d'une stabilisation des taux de rendement en Ile de France et d'une compression continue des taux en régions, le différentiel de taux entre ces marchés s'est réduit en 2018.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans à 5,5 % à fin 2018. La faible vacance francilienne a ainsi provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5 % sur 2 ans.

**RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)**

Après une année record en 2017, le volume transaction se stabilise au même niveau en 2018, dépassant toujours le million de transactions dans le neuf et l'ancien. Des taux d'intérêts toujours particulièrement bas, ainsi qu'un regain de confiance des ménages ont permis de maintenir ce volume de transaction.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,4 % (au 30 septembre 2018). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+4,2 %) qu'en province (+2,6 %). A Paris, la progression a été de +6,2 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 9 500 € / m<sup>2</sup> en moyenne (source Notaires de France).

L'entrée en vigueur de la loi ELAN devrait permettre d'offrir une nouvelle dynamique au marché en 2019, à condition que celle-ci soit en capacité d'accroître l'offre de logements neufs.

**TOURISME (EN FRANCE)**

La fréquentation touristique record en France confirme la reprise entamée en 2017, avec une hausse de fréquentation des hébergements collectifs de +2,0 % au quatrième trimestre 2018 par rapport à la même période l'année précédente. Le moteur principal reste la clientèle étrangère en Île-de-France, et ce malgré une fin d'année marquée par le mouvement social des « gilets jaunes ».

Dans les campings, la progression se poursuit avec une augmentation de +1,1 % sur un an, grâce notamment à une météo favorable au troisième trimestre et à la hausse de la fréquentation par la clientèle non-résidente. Cette hausse profite particulièrement aux hébergements haut de gamme (+3,7 % sur un an) et aux emplacements équipés.

## ► 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 son PIB croître de 1,5 % en 2018, après une progression particulièrement soutenue de 2,5 % en 2017. La croissance allemande a quelque peu décéléré au 2<sup>ème</sup> semestre 2018, notamment en raison des turbulences politiques et économiques mondiales.

L'évolution du taux de chômage, qui s'établit à un taux historiquement bas de 4,9 % fin 2018 contre 5,3 % un an plus tôt, confirme l'excellente santé du marché de l'emploi en Allemagne, qui peine même de plus en plus à répondre à la demande, et contribue ainsi à limiter la croissance de la valeur ajoutée du pays.

Dans ce contexte porteur, les investisseurs ont confirmé en 2018 leur appétence pour l'immobilier allemand, avec un volume record d'investissements à plus de 61 milliards d'euros pour l'immobilier commercial (58 milliards d'euros en 2017), et pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive supérieur à 50 milliards d'euros (source : BNP Real Estate).

Cet afflux de capitaux continue de comprimer les rendements des différents secteurs, dont les taux prime ont atteint, en 2018, 3,1 % pour le bureau et les boutiques de centre-ville, 4 % pour les retail parks et 4,2 % pour les centres commerciaux et la logistique (source : Savills).

Ces taux faibles à l'acquisition cachent toutefois des marchés sensiblement différents :

- Pour les bureaux, les taux de rendement faibles restent compensés par des perspectives de croissance forte des loyers, avec des loyers prime qui ont progressé en 2018 de plus de 10 % dans Berlin, 12 % dans Francfort et 13 % dans Munich. Ces hausses de loyer sont également visibles dans les taux de vacance historiquement faibles notamment à Hambourg (3,8 %), Munich (2,7 %) et surtout Berlin (1,6 %) (source : Cushman & Wakefield),
- Pour le commerce, les taux de rendement réduits ne sont plus compensés par des hausses de loyers, qui stagnent dans la plupart des grandes villes allemandes depuis 5 ans.

Le marché résidentiel allemand se porte lui aussi très bien et affiche un volume d'investissement sur 2018 de 15,1 milliards d'euros, contre 15,5 milliards d'euros en 2017 (source : Savills).

(1) Quartier Central des Affaires.

(2) Vente en l'État Futur d'Achèvement.

1

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

### LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Les Pays-Bas disputent sans doute à l'Allemagne le titre de meilleur élève de l'Europe avec une progression du PIB de 2,6 % en 2018, un taux de chômage de 3,9 % à fin 2018 et une inflation contenue à 1,6 % (source : Fonds Monétaire International). Pour autant, aucun signe de surchauffe ne semble menacer cette économie qui a connu son 17<sup>ème</sup> trimestre consécutif de croissance ininterrompue, les Pays-Bas ayant déjà vécu des périodes prolongées de prospérité, comme entre 1994 et 2001 où le PIB a crû de 35 %.

Dans ce contexte, les Pays-Bas ont connu un marché immobilier dynamique en 2018, avec un volume d'investissements de 23,1 milliards d'euros (source : Cushman & Wakefield), le plus élevé jamais atteint, malgré le manque d'offres disponibles pour contenter tous les investisseurs qui souhaiteraient pénétrer ce marché.

Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux s'établissent à 7,4 milliards d'euros, stable par rapport à 2017. Les taux de rendement prime poursuivent leur compression et atteignent notamment 3,25 % à Amsterdam Central, 5,25 % à Rotterdam et 5,25 % à Utrecht, avec des loyers prime qui évoluent significativement à la hausse dans plusieurs villes (+5,9 % à Amsterdam Central et +14,3 % à Utrecht).

Côté commerces, les volumes d'investissement ont atteint un niveau historiquement élevé à 2,8 milliards d'euros en 2018 démontrant l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs. Comme en Allemagne, les taux de rendement prime à l'acquisition continuent de se comprimer pour atteindre 2,85 % à Amsterdam, 3,50 % à Rotterdam et 3,85 % à Utrecht, malgré une stagnation sur un an des loyers, voire même une légère diminution sur 5 ans.



Lange Delft - Middelburg (Pays-Bas)

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

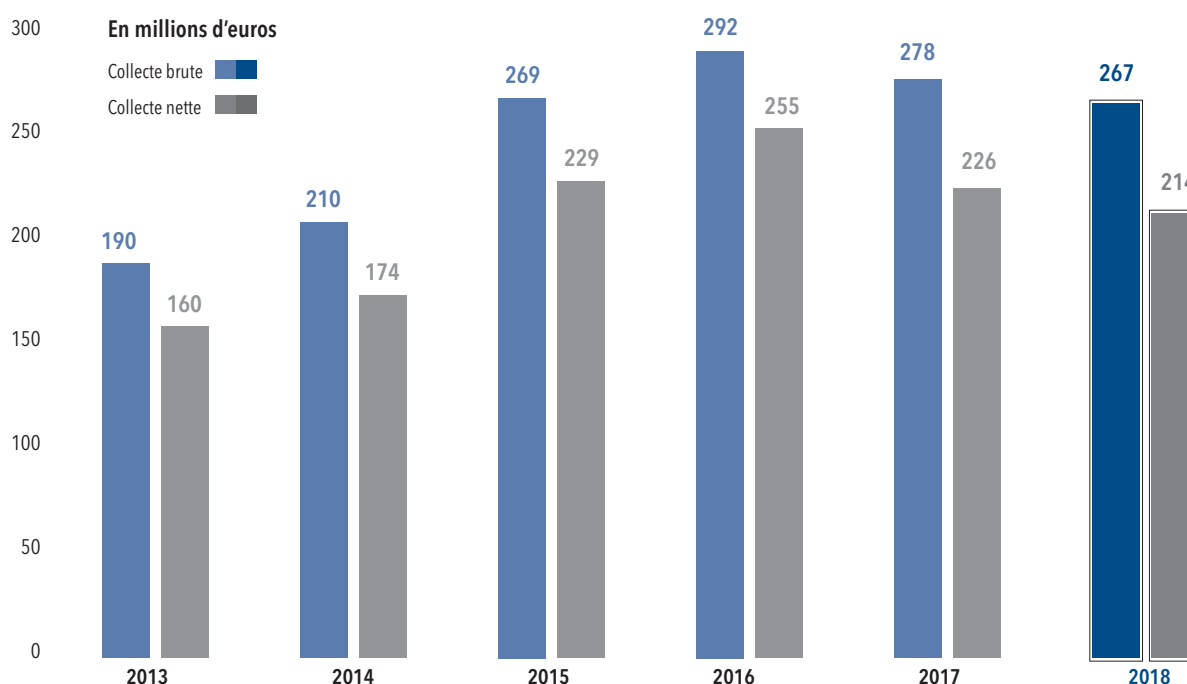
- elle a maintenu des mesures de régulation de la collecte d'épargne nouvelle (plafonds indicatifs pour les souscriptions, enveloppes maximum négociées avec les réseaux et les assureurs) dans un contexte toujours favorable pour ce type de placement refuge,
- elle s'est attachée à mener une politique 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.

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### ▶ 1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 266,8 M€ et la collecte nette des retraits à 214,0 M€. 630 637 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 10,6 % en passant à 29 194 à 32 301 au 31 décembre 2018. Parmi ceux-ci, seize compagnies d'assurance détenaient 29,7 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2018 (28,4 % à fin 2017) :

- SOGECAP - ORADEA VIE (10,13 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (4,08 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (3,74 %),
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,43 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- SURAVENIR (1,59 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,31 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- SPIRICA (1,30 %), à travers divers contrats
- BPCE Vie (1,24 %),
- les compagnies APICIL (1,07 %), CNP (0,89 %), SKANDIA (0,69 %), AGEAS (0,45 %), GENERALI-VIE (0,31 %), ARCALIS (0,22 %), AVIVA (0,19 %), et HSBC Assurance (0,09 %) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

1

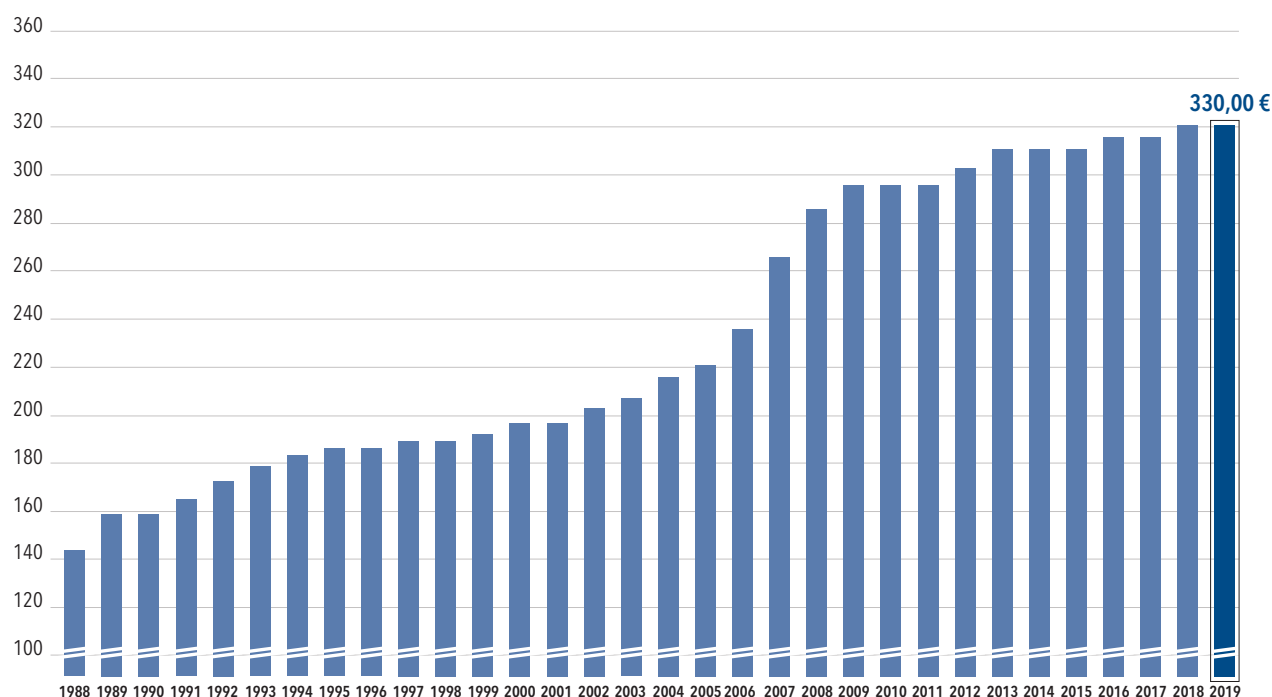
## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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
<b>2018</b>	<b>1 352 412 856</b>	<b>266 788 170</b>	<b>213 978 006</b>	<b>8 897 453</b>	<b>32 301</b>	<b>26 678 817</b>	<b>330</b>

En 2018, 9,0 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit contre 12,1 % en 2017.

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, 177 812 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2018. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 808 449 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, 3 758 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 2,0 % du capital au 31 décembre 2018.

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
<b>2018</b>	<b>3 758</b>	<b>177 812</b>	<b>2,20 %</b>	<b>2,04 %</b>	<b>15 JOURS</b>	<b>-</b>	<b>4 000</b>

(1) hors décès et successions.

## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ▶ 1.3.1 Investissements 2018

**Les investissements de l'exercice 2018 se sont élevés à 120 millions d'euros** frais inclus et ont porté sur 8 transactions totalisant une surface de 43 151 m<sup>2</sup>.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements directs s'établit à 6,2 % (contre 6,8 % en 2017), 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 2018

Les investissements ont porté à 46 % sur des actifs de commerce, 50 % sur des actifs de bureaux et pour 4 % sur des actifs logistiques via un investissement "indirect". L'année a été marquée par une poursuite de la diversification du patrimoine, tant géographique avec le développement des acquisitions en Allemagne et aux Pays-Bas, que par typologie d'actifs avec une participation dans un véhicule professionnel dédié au secteur de la logistique. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

#### En France (81,4 M€) :

- **Portefeuille "Léon de Bruxelles" - 14,6 M€** (*quote-part IMMORENTE*) : dix murs de restaurants loués à la chaîne de restauration à thème « Léon de Bruxelles » via un co-investissement à hauteur de 67 % avec l'OPCI grand Public "SOFIDY PIERRE EUROPE" gérée par la Société de Gestion SOFIDY. Les restaurants bénéficient d'un bon positionnement à des emplacements stratégiques en entrée de zone ou au cœur de pôles dédiés à la restauration, les biens sont loués avec des baux fermes sur 10 ans et bénéficient de la garantie solidaire de la maison-mère Léon de Bruxelles,
- **Immeuble "Le Mirabeau" - Guyancourt (78) - 20,5 M€** (*quote-part IMMORENTE*) : co-investissement, avec l'OPCI "SOFIDY PIERRE EUROPE" à hauteur de 80 % dans un immeuble de bureaux de 7 389 m<sup>2</sup> loué à la société Socotec (siège social), à travers un bail ferme de 9 ans. L'actif, construit en 2003, a été entièrement rénové en 2017 et bénéficie d'un bon emplacement, à la fois desservi par les transports en commun et disposant d'une desserte routière de qualité,
- **Immeuble "Canopée" - Guyancourt (78) - 39,3 M€** (*quote-part IMMORENTE*) : co-investissement avec la SCPI EFIMMO 1, gérée par la Société de Gestion SOFIDY, à hauteur de 60 % dans un deuxième immeuble de bureaux de 17 542 m<sup>2</sup> répartie sur 3 corps de bâtiment reliés. Cet immeuble est entièrement occupé par le siège social de SODEXO en France dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Par ailleurs, cet ensemble construit en 2009, bénéficie du label environnemental HQE,
- une moyenne surface de périphérie située à **Quétigny**, proche de Dijon, pour un prix de revient de **1,9 M€**,

**En Allemagne** : poursuite du développement avec l'acquisition d'un lot de 2 moyennes surfaces de périphérie situées à Freiburg pour **16,3 M€**. Cet actif bénéficie du dynamisme de la ville, basée sur le tourisme et la proximité avec la clientèle française et suisse, et de la zone commerciale alentour, ainsi que de locataires de premier ordre dont les baux fermes courent sur plus de huit ans.

Aux **Pays-Bas**, votre SCPI a effectué deux opérations au cours de l'année pour un montant de **22,3 M€**. Ces acquisitions, répondent à une logique opportuniste, et marquent le ralentissement programmé des investissements aux Pays-Bas, votre SCPI ayant atteint ses objectifs dans ce pays:

- **Portefeuille "ASR 2" - 10,4 M€** : acquisition de 8 commerces de centre-ville, accompagnés de 7 logements localisés dans 4 villes dynamiques des Pays-Bas. La situation privilégiée des actifs en centre-ville, la solidité des locataires (enseignes nationales et internationales connues) et le renouvellement des baux récents en font un investissement de très bonne qualité,
- **Portefeuille de 5 commerces - Eindhoven - 11,9 M€** (*quote-part IMMORENTE*) : un co-investissement à hauteur de 92 % avec l'OPCI grand Public « SOFIDY Pierre Europe » dans un portefeuille de 5 moyennes surfaces de périphérie situées à proximité d'Eindhoven aux Pays-Bas et bénéficiant d'une situation privilégiée sur l'un des "Woonboulevard" les plus puissants de la région, en face d'un magasin Ikea. La solidité des enseignes, ainsi que la rentabilité historique élevée en font un actif très attractif,

S'agissant des **investissements indirects**, IMMORENTE a investi dans la SCI Cargo Property Holding, qui 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, qui offrent une excellente visibilité sur les revenus futurs. L'investissement initial se monte à **5,2 M€**. Au 31 Décembre 2018, il demeure un engagement d'investissement résiduel de 8,9 M€ qui sera appelé au cours de l'exercice 2019. Le dividende attendu procure à IMMORENTE un rendement moyen prévisionnel d'environ 5,5 %. Cette SCI est gérée par le groupe Carrefour qui en détient indirectement 32 %.

À fin 2018, votre SCPI est engagée sur 5 investissements, représentant 53,1 M€, dont les signatures devraient avoir lieu en 2019.

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5



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

**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'exercice 2018 a été l'occasion pour votre SCPI de continuer à diversifier son patrimoine. Ainsi, 37 % des investissements ont porté sur des emplacements commerciaux de qualité (dont 69 % à l'étranger), 9 % sur des commerces de centre-ville, 50 % sur des bureaux et 4 % sur des actifs logistiques.

L'emplacement des actifs est resté, en 2018 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 100 % des sommes investies en bureaux (hors participation dans la SCI Cargo) au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire plutôt situées dans l'ouest parisien, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et en transport en commun.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus 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 l'immeuble "Canopée" situé à Guyancourt (78) acquis en 2018, afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renom généralement sensibles aux exigences environnementales.

- **La mutualisation des risques**

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2018 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs. De fait, si le nombre d'opérations d'investissements directs en 2018 a été relativement faible, ceux-ci ont porté sur 28 actifs et 36 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 20) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 44 principaux locataires représentent 48 % des loyers répartis sur 308 unités locatives.



## ► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 10<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2017 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 **45,8 millions d'euros** (dont 18,0 M€ en direct et 27,8 M€ logé dans deux participations financières contrôlées) sur des durées longues (10 à 15 ans) à taux fixe (entre 1,2 % et 1,6 %).

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire détenue directement par IMMORENTE s'élève à **362,8 M€**. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à **390,6 M€**, soit 13,8 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits). Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2018 est de 1,91 % contre 1,97 % en 2017 et le coût instantané au 31 décembre 2018 est de 1,88 %,

- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des swaps de taux) s'élève à 95,2 %, le reliquat (4,8 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée de vie moyenne (duration)<sup>(1)</sup> est de plus de 5 ans et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 1 mois,
- les emprunts ont été contractés auprès de neuf banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et sans covenant financier,
- les emprunts sont essentiellement amortissables.

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 2018 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 ou duration 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) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé 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 2018

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2018 et 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 2018 ont été les suivants :

- Onze logements à Tours (37), Place Jean Jaurès, rue Charles Gille et rue de Bordeaux, vacants depuis 2016 et 2017, représentant une surface de 585 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix net vendeur de 1,4 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 330 K€,
- Un commerce de centre-ville dans la ville de Sneek (Pays-Bas) d'une surface de 659 m<sup>2</sup>, vacant depuis l'acquisition du portefeuille Syntrus Achmea en 2016, pour un prix net vendeur de 260 K€, dégageant une moins-value de 137 K€,

- Un commerce dans le centre-ville de Château Thierry d'une surface de 106 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur de 165 K€, en ligne avec sa valeur nette comptable,
- Deux surfaces commerciales vacantes dans le centre-ville de Nancy d'une surface totale de 698 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 1 050 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 181 K€,
- Quatre moyennes surfaces de périphérie dans des villes secondaires (Riantec (56), Montbéliard (25), Vesoul (70) et Limoges (87)) totalisant 3 854 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur de 3,6 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 672 K€,
- Un hôtel à Paris d'une surface de 1 129 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 5,3 M€ et une plus-value nette de fiscalité de 2,0 M€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 3,6 M€ et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2017)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
11 830 524 €	3 132 022 €	10 810 257 €	+ 9,4 %

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 2018, cette commission s'est établie à 296 507 € HT (1 030 497 € HT en 2017).

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).

1

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

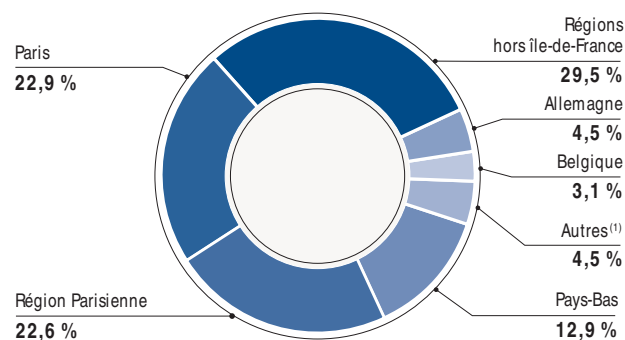
5



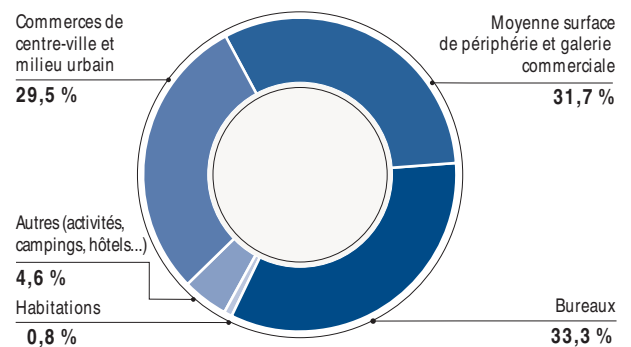
Place de Gutenberg - Strasbourg (67)

## 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2018

### Par répartition géographique



### Par typologie d'actif



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés dont la répartition géographique n'est pas transposée au 31 décembre 2018.

À fin 2018, et suite aux acquisitions et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est constitué de 67 % de murs de commerces, d'hôtels et de terrains de camping et

de 33 % de bureaux. La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 46 % en 2018 (44 % en 2017).

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

## COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Logistique / Activités	Campings	Habitations	Hôtels	TOTAL 2018	TOTAL 2017
	CCV	MSP	GCC	CVP							
Paris	10,2 %	-	-	-	12,5 %	-	-	0,2 %	-	22,9 %	22,70 %
Région Parisienne	3,5 %	3,1 %	0,1 %	0,5 %	15,4 %	-	-	-	-	22,6 %	21,10 %
Régions - hors île-de-France	8,7 %	12,5 %	4,6 %	0,0 %	0,9 %	0,5 %	1,9 %	0,3 %	0,1 %	29,5 %	31,10 %
Allemagne	-	0,5 %	-	-	3,4 %	-	-	-	0,5 %	4,5 %	4,00 %
Belgique	1,8 %	0,6 %	0,7 %	-	-	-	-	-	-	3,1 %	3,30 %
Pays-Bas	5,1 %	5,1 %	2,4 %	-	-	-	-	0,3 %	-	12,9 %	13,20 %
Autres <sup>(1)</sup>	0,1 %	1,1 %	0,5 %	-	1,1 %	1,6 %	-	-	-	4,5 %	4,60 %
<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>	<b>100,0 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>TOTAL 2017</b>	<b>30,9 %</b>	<b>22,6 %</b>	<b>9,1 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>31,1 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,9 %</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. Les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leur quote-part de valorisation.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 (M<sup>2</sup> - HORS CAMPINGS ET INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Logistique / Activité	Hôtels	Habitation	TOTAL 2018	TOTAL 2017
	CCV	MSP	GCC	CVP						
Paris	43 521	-	-	-	-	31 005	-	599	75 125	76 258
Région Parisienne	37 728	58 551	2 176	15 733	-	132 728	-	28	246 944	228 742
Régions - hors île-de-France	112 169	306 154	54 594	1 800	23 174	23 632	1 159	8 341	531 022	532 942
Allemagne	-	9 961	-	-	-	40 364	4 415	-	54 740	44 779
Belgique	16 874	16 976	20 618	-	-	-	-	-	54 468	54 468
Pays-Bas	42 815	134 114	40 728	-	-	-	-	2 815	220 472	210 138
<b>TOTAL</b>	<b>253 107</b>	<b>525 757</b>	<b>118 116</b>	<b>17 533</b>	<b>23 174</b>	<b>227 730</b>	<b>5 574</b>	<b>11 783</b>	<b>1 182 772</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 leur quote-part.

## AUTRES INFORMATIONS

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus - hors campings et investissements indirects) s'établit à 2 080 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2018 contre 2 064 €/m<sup>2</sup> à fin 2017.

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 2018 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9<sup>e</sup> (77,0 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>e</sup> (69,3 M€),
- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12<sup>e</sup> (65,8 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4<sup>e</sup> (46,3 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (44,8 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (44,7 M€),
- l'immeuble de bureaux rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92) (40,7 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (40,7 M€),
- l'immeuble « Les Collines de l'Arche » à la Défense (92) (36,3 M€),
- l'immeuble « Canopée » rue de la redoute à Guyancourt (78) (Quote-part IMMORENTE de 36,2 M€ pour une valeur totale de 60,3 M€),

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

## ▶ 1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2018, le patrimoine était très largement mutualisé avec 2087 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 44 locataires les plus importants (loyer > 600 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers		Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Rallye (Casino, Monoprix...) <sup>(1)</sup>	53	4,00 %	Waters (SCI Guyancourt)	1	0,69 %
Groupe Maxeda (Praxis, Brico...)	14	3,32 %	Socotec (SCI Traction)	1	0,68 %
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash...) <sup>(1)</sup>	28	2,49 %	H&M	4	0,67 %
C&A	12	2,41 %	France Telecom	6	0,63 %
Odalys (campings)	6	2,27 %	Spie	2	0,63 %
Locataire professionnel (bureaux)	1	2,03 %	Barclays	4	0,52 %
Jardiland	11	1,91 %	Gamma	4	0,52 %
But	6	1,84 %	Pochet	1	0,52 %
Ville d'Hambourg	2	1,76 %	Aubay	3	0,51 %
Groupe Auchan/Mulliez	14	1,60 %	Groupe Léon de Bruxelles (SCI SYREF 1)	10	0,49 %
Vodafone	4	1,43 %	Courtepaille	10	0,47 %
Sodexo (SCI SYREF 3)	1	1,36 %	Toys R us	1	0,47 %
Véolia	1	1,31 %	Darty / Fnac	3	0,46 %
Groupe Vivarte (Beryl, La Halle,...)	25	1,28 %	CNAC Georges Pompidou	1	0,45 %
WE	12	1,28 %	Société Générale	8	0,44 %
Covéa	9	1,22 %	Engie	1	0,40 %
Agence Nationale de la Recherche	1	1,20 %	Bertin Technologies	1	0,38 %
KingFisher	3	1,11 %	Babou	2	0,37 %
HSBC	6	0,81 %	Cegos	1	0,37 %
PWC	1	0,79 %	Armand Thiery	8	0,36 %
Saint-Gobain	6	0,76 %	Picard Surgelés	11	0,35 %
Etablissements publics (ANPE, DRIEE, Hôpitaux...)	7	0,74 %	<b>TOTAL</b>	<b>308</b>	<b>48,05 %</b>
Groupe PPR	2	0,72 %			

(1) dont certains franchisés.

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



Rue Beaubourg - Paris (4<sup>ème</sup>)

## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

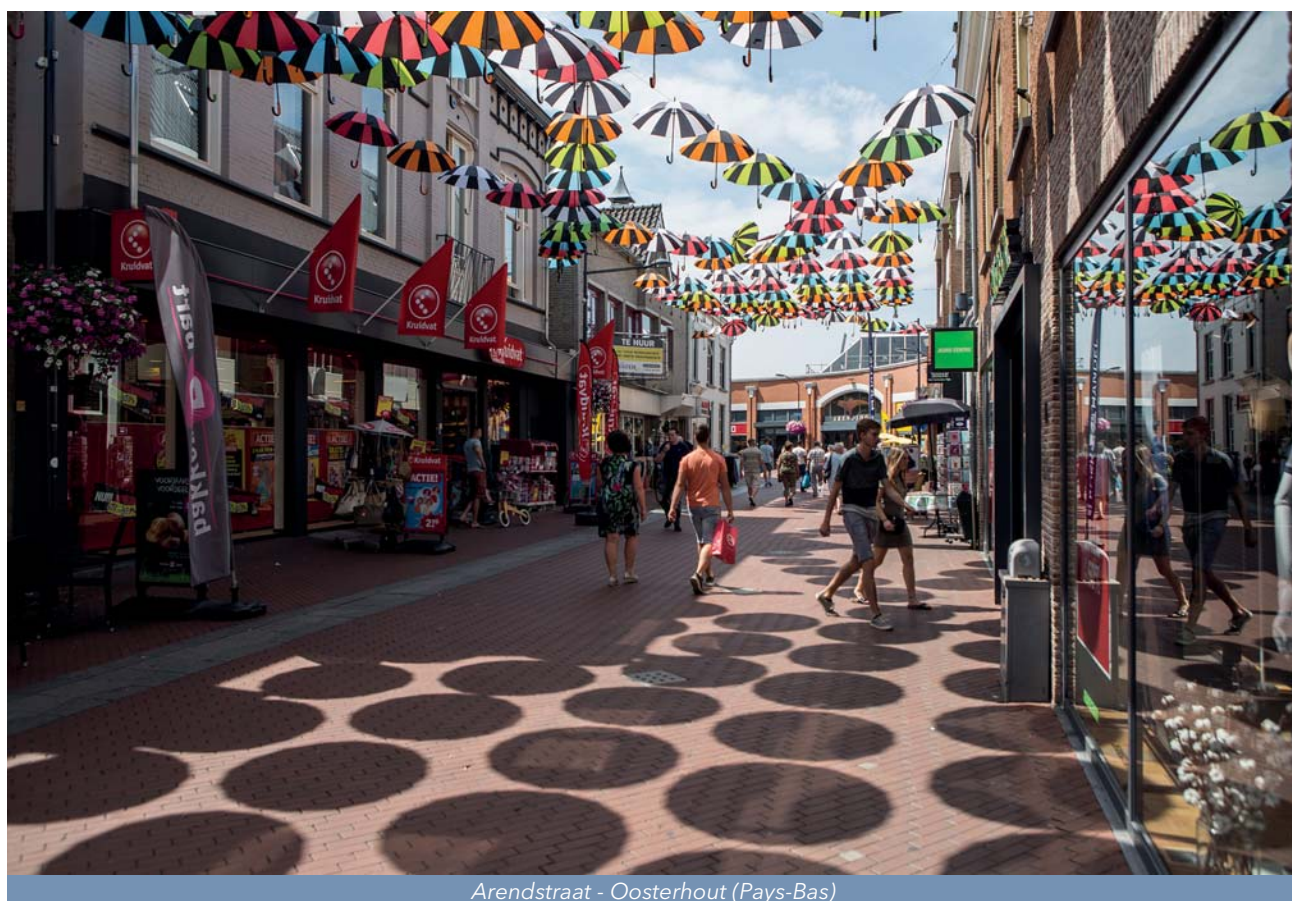
Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 94,0 % en 2018, en amélioration par rapport à celui de l'année précédente (93,1 %) en raison d'un travail actif de gestion. De plus, certaines franchises locatives négociées lors d'acquisitions récentes ont pris fin au 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 2018 :

- 104 locations et relocations ont été effectuées portant sur 36 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 5 162 m<sup>2</sup>, 12 moyennes surfaces de périphérie pour 14 027 m<sup>2</sup>, 36 surfaces de bureaux pour 20 499 m<sup>2</sup>, 14 cellules de galeries commerciales pour 1 781 m<sup>2</sup> et 6 appartements pour 177 m<sup>2</sup>,
- 35 cessions de baux ont été réalisées, dont 8 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur,
- 75 renouvellements ont été conclus.



Arendstraat - Oosterhout (Pays-Bas)

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## GESTION LOCATIVE

2

Le bilan 2018 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements	75	33 454	5 189 354 €	5 202 484 €
Relocations	104	41 645	8 165 086 €	9 209 575 €
Déspecialisations	8	0	195 050 €	168 939 €
<b>TOTAL</b>	<b>187</b>	<b>75 100</b>	<b>13 549 490</b>	<b>14 580 998</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				113 000 €

3

L'année a été marquée par la relocation d'un immeuble de bureaux parisien d'une surface de plus de 5 700 m<sup>2</sup> à un locataire de premier ordre. Le bail, d'une durée ferme de 6 ans, fait ressortir un loyer en très nette progression, et cristallise une revalorisation significative de l'actif soutenue par la revalorisation de travaux de rénovation et d'amélioration.

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2018 ont parfois permis d'obtenir des hausses sensibles de loyers. Ces hausses de loyers doivent être appréciées au regard d'un contexte économique qui a continué de s'améliorer au cours des 9 premiers mois de l'année 2018 et des conditions de marché plus favorables

aux bailleurs pour les biens situés dans des zones tertiaires établies. Par ailleurs, certains renouvellements de baux ou relocations, ont permis d'augmenter le loyer en place tout en sécurisant une durée longue d'engagement ferme comprises entre 6 et 9 ans, venant ainsi confirmer les conditions favorables de marché lorsque les locaux sont situés dans des zones à forte demande.

Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions se sont traduites par une hausse importante des revenus locatifs (+7,9 %) tout en permettant de réengager les locataires sur des durées fermes.

4

5

### ► 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 2018 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE et aucun honoraire de relocation n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

### ► 1.4.4 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2018 s'établissent à 159 478 456 € contre 159 082 793 € en 2017.

### ► 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2018, 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 1 949 K€. Celles-ci portent sur :

- trois procédures en cours concernant des risques de fixation à la baisse du loyer de renouvellement de baux avec effet rétroactif sur plusieurs années, pour un montant total de 979 454 €. 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),
- des réclamations de trois locataires concernant le remboursement de trop versés de loyers liés à un litige d'indexation pour un montant total de 541 813 €. Les actifs concernés se situent rue Neuve à Lille (59), Zac le Fenouillet à Pérols (34) et place Kleber à Strasbourg (67),
- 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. Une provision de 389 700 €, correspondant à une remise de loyer et une prise en charge des travaux a été effectuée pour faire face à ce risque,
- un préjudice subi par un ancien locataire concernant une perte financière de son activité (principalement une perte de valeur du stock et une perte de chiffre d'affaires) liée à un défaut d'étanchéité de toiture, ce préjudice a été provisionné à hauteur de 38 436 €.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretiens (PGE) est désormais 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 pluriannuel 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 2018, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2017</b>	<b>2 776 730 €</b>
Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 1 951 958 €
Nouvelle provision (PGE) constituée en 2018	+ 2 378 854 €
Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2018	- 113 372 €
<b>SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>3 090 254 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2018 au titre des gros entretiens ont concerné :

- des travaux de toiture et de ravalement à Paris (rue de Lisbonne) pour 39 K€,
- la remise au propre de locaux vacants à Paris (rue de Wattignies) pour 30 K€,
- la remise au propre de locaux vacants à Rouen (quai Pierre Corneille) pour 24 K€,
- une participation aux travaux de ravalement de la façade rue du faubourg St Antoine à Paris pour 19 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 8 836 586 K€ en 2018. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de rénovation en profondeur d'un immeuble de bureaux à Montigny le Bretonneux (78) (CVC, électricité, plomberie, ascenseurs...) dans le cadre d'un renouvellement de bail pour un montant de 1 785 K€,
- la mise en conformité et la réfection de la toiture, du réseau d'alimentation et des fenêtres métalliques rue d'Uzès à Paris (2<sup>ème</sup>) réalisées dans le cadre d'une relocation de plusieurs plateaux de bureaux pour 679 K€,
- les travaux de rénovation d'un centre commercial à Ronse en Belgique pour 560 K€,
- les travaux de remise en état de l'immeuble rue de la Banque à Paris (2<sup>ème</sup>) suite à l'affaissement du plancher d'un plateau de bureaux pour 459 K€,
- les travaux de réfection réalisés dans le cadre de la relocation de deux immeubles de bureaux à Evry (91) respectivement pour 433 K€ et 386 K€,
- des travaux divers de rénovation d'un immeuble de bureaux à Marseille (13) pour 385 K€.

Les immobilisations de création en 2018 s'élèvent à 2 995 172 € et concernent principalement :

- des travaux de restructuration d'un immeuble à Nancy (54) pour un montant de 794 K€,
- la création de deux cellules commerciales et d'un parking ayant permis la relocation de deux magasins à Aubagne (13) pour un montant de 736 K€,
- des travaux de restructuration de plusieurs unités commerciales à Mondeville (13) pour un montant de 332 K€, avant relocation,
- la modification de la façade et la création d'ascenseurs PMR dans un immeuble à Marseille (13), pour un montant de 303 K€,
- des travaux de surélévation et de création d'un étage supplémentaire dans le cadre d'une restructuration d'un immeuble rue Réaumur à Paris (75) pour un montant de 293 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 147 751 € HT en 2018, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORÉTE en 2018.

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## GESTION IMMOBILIÈRE

2

## ► 1.5.3 Environnement et développement durable

3

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % 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.

4

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.

5

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II), puis la loi Elan (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) font figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi 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 l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, IMMORENTE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique (environ 33 % des baux ont fait l'objet de DPE à fin 2018). Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation IMMORENTE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (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 <sup>(1)</sup> ».

En 2017 et 2018, IMMORENTE a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. En 2019 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, une Annexe Environnementale est désormais signée pour tous les baux portant sur des surfaces locatives supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>. Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Elle traduit également l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Conformément au Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, IMMORENTE a intégré dans sa gestion immobilière dès 2018 l'application du décret pour atteindre les économies d'énergie pour les actifs éligibles au décret.

Depuis cette année, des audits environnementaux ont été lancés pour tous les actifs faisant l'objet de travaux de rénovation importants.

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

(1) THPE : Très Haute Performance Énergétique



## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2018 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 2018, le revenu total par part d'IMMORENTE marque une légère amélioration, atteignant 21,24€ (contre 20,90 € en 2017), grâce notamment à l'augmentation conséquente des revenus tirés des investissements indirects.

Les charges externes en hausse (1,89 € par part en 2018, contre 1,59 € en 2017), reflètent une augmentation de la fiscalité et des honoraires non refacturables sur le patrimoine détenu à l'étranger.

La maîtrise des autres dépenses d'exploitation permet de conserver un niveau de résultat par part en 2018 stable par rapport à l'exercice précédent (+0,1 %), s'établissant à 15,04 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante 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 déclarations 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 15,56 € à 15,67 € en 2018 soit + 0,7 % de hausse annuelle.



Beta Strasse - Unterföhring / München (Allemagne)

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

3

4

5

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	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>RECETTES LOCATIVES BRUTES ET PRODUITS DIVERS</b>	20,31	99,70 %	20,34	99,70 %	20,41	98,40 %	20,07	96,00 %	19,82	93,29 %
Revenus des participations non contrôlées	0,07	0,30 %	0,06	0,30 %	0,33	1,60 %	0,83	4,00 %	1,43	6,71 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>20,38</b>	<b>100,00 %</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>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,99	9,80 %	2,01	9,90 %	2,02	9,70 %	2,01	9,60 %	2,00	9,43 %
Autres frais de gestion	1,1	5,40 %	1,04	5,10 %	1,36	6,60 %	1,59	7,60 %	1,89	8,89 %
Charges locatives non récupérées	1,21	6,00 %	1,21	5,90 %	1,13	5,40 %	1,00	4,80 %	1,10	5,19 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,31</b>	<b>21,10 %</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>
Charges financières	0,51	2,50 %	0,7	3,40 %	0,86	4,10 %	0,90	4,30 %	0,86	4,03 %
Amortissements nets	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,10 %	0,01	0,06 %
Provisions	0,77	3,80 %	0,8	3,90 %	0,96	4,60 %	0,36	1,70 %	0,34	1,61 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,29</b>	<b>6,30 %</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>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,59</b>	<b>27,50 %</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>RESULTAT COURANT<sup>(2)</sup></b>	<b>14,78</b>	<b>72,50 %</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>RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE (POUR INFORMATION)</b>	<b>14,79</b>	<b>72,60 %</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>DONT :</b>										
- Revenus distribués avant PL <sup>(3)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(4)</sup>	14,76	72,40 %	14,52	71,20 %	14,40	69,30 %	15,00	71,80 %	15,00	70,61 %
- Revenus distribués après PL <sup>(3)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(4)</sup>	14,74	72,30 %	14,49	71,10 %	14,28	68,90 %	14,73	70,50 %	14,57	68,58 %
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,02</b>		<b>0,11</b>		<b>0,01</b>		<b>0,02</b>		<b>0,04</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ<sup>(5)</sup></b>	<b>3,07</b>		<b>2,86</b>		<b>2,57</b>		<b>2,11</b>		<b>2,20</b>	

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

(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu en Allemagne et aux Pays-Bas.

(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>		Pourcentage charges / recettes locatives brutes <sup>(2)</sup>	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(3)</sup>
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2014	115 714 196 €	32 273 838 €	[11 348 360 €]	27,89 %	25,99 %
2015	127 307 634 €	36 125 792 €	[12 586 599 €]	28,38 %	25,89 %
2016	142 530 371 €	44 596 689 €	[14 100 976 €]	31,29 %	28,97 %
2017	156 040 121 €	46 226 084 €	[15 681 926 €]	29,62 %	27,24 %
<b>2018</b>	<b>166 460 471 €</b>	<b>51 814 394 €</b>	<b>[16 834 778 €]</b>	<b>31,13 %</b>	<b>28,96 %</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 ACQUÉREUR (€) <sup>(3)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2014	320,00	320,00	6,37 %	6,37 %	5,22 %	5,22 %
2015	320,00	320,87	6,37 %	6,36 %	4,91 %	4,90 %
2016	325,00	325,00	6,38 %	6,38 %	4,84 %	4,84 %
2017	325,00	328,00	6,43 %	6,37 %	4,77 %	4,73 %
<b>2018</b>	<b>330,00</b>	<b>330,00</b>	<b>6,44 %</b>	<b>6,44 %</b>	<b>4,70 %</b>	<b>4,70 %</b>

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1er 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) Dividendes ordinaire et exceptionnel versés au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions dégagées au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2018 s'est élevé à 15,50 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette

sur le prix moyen acquéreur de 2018 de 4,70 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

En Euros	2017	2018	Date de paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,51	<b>3,51</b>	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,54	<b>3,54</b>	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,57	<b>3,57</b>	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	4,38	<b>4,38</b>	Fin janvier N+1
<b>DIVIDENDE ORDINAIRE PAR PART</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,50	<b>0,50</b>	Mars N
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>15,50</b>	<b>15,50</b>	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,73 %	<b>4,70 %</b>	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) 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

La Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2018 (7,8 M€ en 2018 contre 10,1 M€ au 31 décembre 2017) est de 30 jours à date de facture. Le

montant des créances locataires et des créances douteuses au 31 décembre 2018 s'élèvent respectivement à 2,5 M€ et 2,2 M€ (contre respectivement 4,0 M€ et 2,1 M€ au 31 décembre 2017).



Place Jeanne d'Arc - Orléans (45)



Graaf Gerardstraat - Roermond (Pays-Bas)

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

En Euros	Total au 31 Dec-17 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31 Dec-18 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	2 557 587 958	239 760 746	2 797 348 704
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	183 628 438	8 225 355	191 853 793
Plus / moins values sur cession d'immeuble (brutes)	91 131 738	3 132 022	94 263 760
Emprunts	375 905 138	-12 605 453	363 299 684
Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-583 570 094	-55 759 889	-639 329 983
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 471 240 454	-53 880 375	-2 525 120 829
Investissements immobiliers indirects	-138 904 242	-49 064 807	-187 969 049
Dépôts et cautionnements	-936 803	-256 783	-1 193 586
Divers <sup>(5)</sup>	-86 541 124	-4 887 417	-91 428 541
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-72 939 445</b>	<b>74 663 400</b>	<b>1 723 954</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.

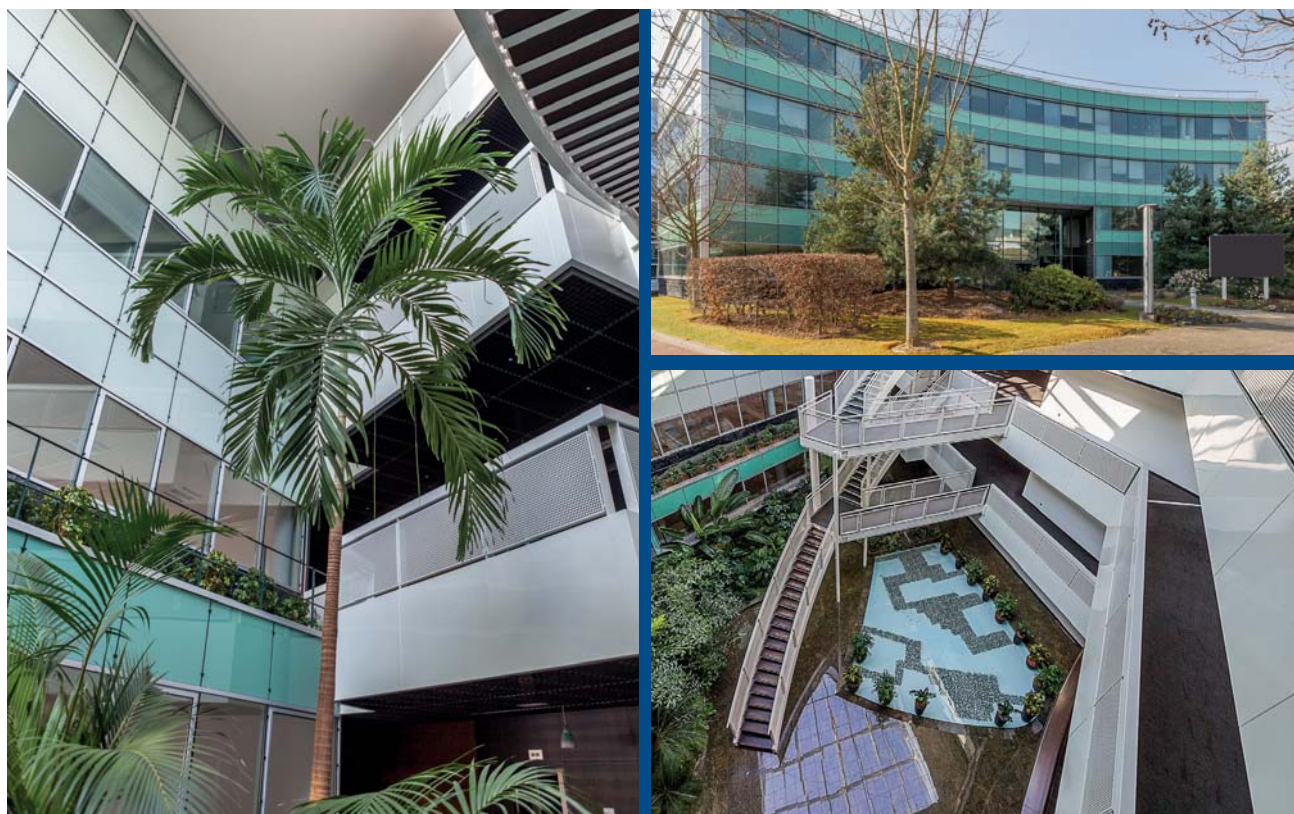


Boulevard Poissonnière - Paris (9<sup>ème</sup>)

## ► 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	2017	2018
Résultat de l'exercice	116 905 316	126 325 535
Dotations nettes aux provisions	3 238 575	2 838 685
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>120 143 891</b>	<b>129 164 221</b>
Variation du besoin en fond de roulement	8 060 770	1 113 702
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>128 204 661</b>	<b>130 277 923</b>
Achats d'immeubles	- 210 163 830	- 45 690 303
Acquisitions indirectes	- 43 918 858	- 49 901 647
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	35 382 832	12 778 255
Autres variations d'immobilisations	- 6 471 071	- 7 752 391
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>- 225 170 927</b>	<b>- 90 566 085</b>
Collecte nette	226 135 938	213 978 006
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 27 841 259	- 26 678 817
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 111 224 215	- 127 445 024
Nouveaux emprunts contractés	85 750 000	18 000 000
Remboursements d'emprunts	- 61 272 153	- 30 565 870
Variations des dépôts de garantie	273 183	527 948
Autres variations financières	- 45 431	- 39 583
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>111 776 062</b>	<b>47 776 661</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 809 797</b>	<b>87 488 498</b>
Trésorerie d'ouverture	4 586 015	19 395 812
Trésorerie disponible en fin de période	19 395 812	106 884 311
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 809 797</b>	<b>87 488 499</b>



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

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

2

## 1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

3

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

4

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 2018,
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier indépendant, FONCIER EXPERTISE (Groupe BPCE), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2018, seules les dernières

acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 5 décembre 2018 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par FONCIER EXPERTISE et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 1,9 % 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.

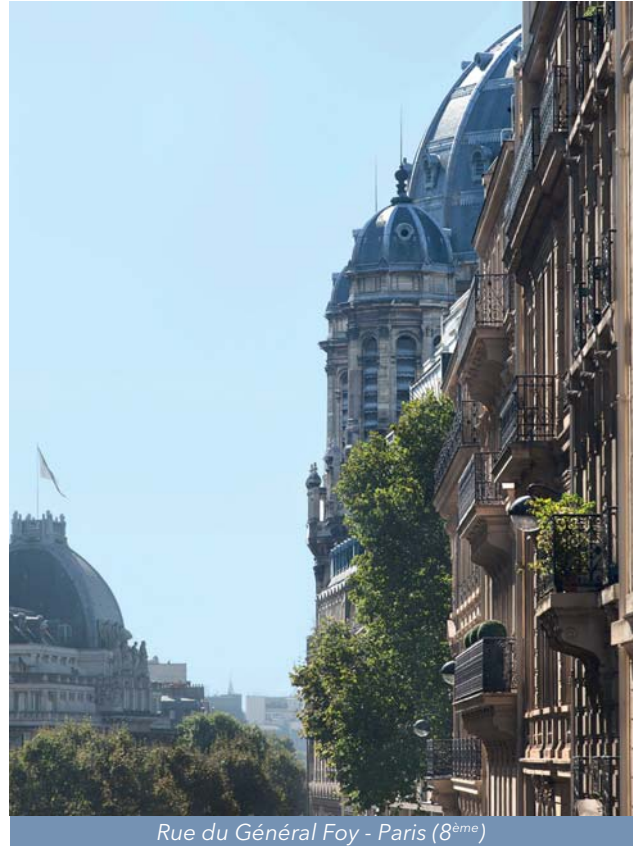
En Euros, au 31 Dec-18	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de
		sur la base des expertises	reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 286 402 292	2 626 831 600	2 626 831 600
Montant des droits et frais d'acquisitions	163 986 994		187 725 224
Amortissements	-163 986 994		
Provision pour gros entretiens	-3 090 254		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 283 312 038</b>	<b>2 626 831 600</b>	<b>2 814 556 824</b>
Agencements	24 460 914		
Amortissements	-1 062 106		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>23 398 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	23 465 936	8 862 045	8 862 045
Immobilisations financières	189 162 635	192 761 597	200 800 412
Liquidités nettes à investir	-338 278 451	-338 278 451	-338 278 451
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-125 649 879</b>	<b>-136 654 809</b>	<b>-128 615 993</b>
Commission de souscription	301 016 967		298 437 870
Amortissements	-301 016 967		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298 437 870</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>2 181 060 967</b>	<b>2 490 176 791</b>	<b>2 984 378 701</b>
Nombre de parts sociales au 31 Dec-18	8 897 453	8 897 453	8 897 453
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2019 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2018</b>	<b>245,13</b>	<b>279,88</b>	<b>335,42</b>

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

En Euros	31 Dec-17	31 Dec-18	Δ 2018/2017
	Valeurs après distribution en 2019 du solde du dividende 2018		
Valeur comptable / part	241,47	245,13	1,52 %
Valeur de réalisation / part	275,30	279,88	1,66 %
Valeur de reconstitution / part	331,13	335,42	1,30 %



Tour Atlantique - Puteaux-La-Défense (92)



Rue du Général Foy - Paris (8<sup>ème</sup>)

## 1.8 FISCALITÉ

### ► 1.8.1 Fiscalité 2018 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2018
Revenus fonciers bruts	22,65
Frais et charges déductibles	-7,33
Intérêts d'emprunts	-0,86
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>14,45</b>
dont revenus fonciers de source française <sup>(1)</sup>	11,11
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	3,34
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1,46</b>
Rappel dividende ordinaire versé	15,00
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(2)</sup>	0,50

<sup>(1)</sup> dont revenus fonciers nets, ouvrant droit au Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) pour 10,23€, soit 87 % des revenus fonciers nets de source française et allemande.

<sup>(2)</sup> 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 : 15,88 €

**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	281,14
Pour les non-résidents fiscaux	221,74

<sup>(1)</sup> 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'au prélèvement sociaux de 17,2 %. A titre accessoire, la

1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

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

2

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.

3

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 %.

4

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

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

5

#### 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

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra 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 fera l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera 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.

Pour éviter aux contribuables d'acquitter deux fois l'impôt en 2019 (sur les revenus 2018 et 2019), un mécanisme de Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source, réalisés et perçus en 2018 (déterminés par la Société de Gestion).

## 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 ;



## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

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

1

2

3

4

5

- 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.

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OPPCI » sont annexés 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 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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

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

2

### ► 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).

4

5

## 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, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

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).

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 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,1 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel Identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (32,5 équivalents temps plein sur l'exercice) s'élève à 4 091 717€.

## 1.11 PERSPECTIVES

En 2019, IMMORENTE entend poursuivre sa stratégie d'investissement diversifiée notamment en commerce et bureaux, 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.

Au-delà de son coeur de cible "historique", votre SCPI continuera sa diversification en saisissant des opportunités d'investissement à l'étranger (prioritairement en Allemagne), dans l'industrie du tourisme et des loisirs, vers la logistique et les locaux d'activités, ainsi que dans des investissements indirects performants (OPPCI, « club deal »

ou autre...) permettant de se positionner sur de nouvelles géographies ou typologies d'actifs diversifiants.

Elle entend poursuivre la mise en place d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable. Sa taille (une capitalisation de 2,9 milliards d'euros à fin 2018), 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 2019.

## 1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### NOMINATION DU NOUVEL EXPERT EN CHARGE DE L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (QUATORZIÈME RÉSOLUTION)

La société de gestion a été informée le 26 mars 2019 que l'expert immobilier de votre SCPI IMMORENTE à savoir, CREDIT FONCIER EXPERTISE par suite d'une phase de restructuration du Groupe BPCE n'était pas en mesure de réaliser sa mission au titre de l'exercice 2019, et a démissionné de son mandat d'évaluateur du patrimoine immobilier à compter de la même date.

Dans ce cadre, la société de gestion a immédiatement initié une procédure d'appel d'offres auprès des principaux évaluateurs immobiliers indépendants de la place visant à sélectionner le nouvel expert de votre SCPI IMMORENTE.

En application de la réglementation AMF et des statuts de la société, la nomination du nouvel expert est proposée à l'assemblée générale. En conséquence il vous est proposé d'approuver la quatorzième résolution.

### MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT INITIALE (QUINZIÈME RÉSOLUTION)

La constitution du patrimoine de votre SCPI IMMORENTE répond actuellement aux critères suivants

- Les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux.
- Une attention particulière est portée au choix de l'emplacement. IMMORENTE investit de préférence dans

les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins et dans les pôles tertiaires pour les bureaux.

- Les secteurs géographiques privilégient Paris Intra-Muros, la Région Parisienne et les grandes agglomérations de Province. Cette politique de diversification géographique s'efforce toutefois d'éviter le "saupoudrage" : IMMORENTE investit de préférence sur les communes où elle est déjà présente. Ce souci conduit à ne pas exclure, chaque fois que des opportunités se présentent, et en conformité avec la législation en vigueur, de céder des biens ne répondant plus à ces critères.
- Recherche d'une majorité de locataires de qualité, tout en veillant à ce qu'une société de distribution ou une administration, présentes sur plusieurs sites, ne représentent pas un poids excessif dans le patrimoine locatif d'IMMORENTE.
- Dans la mesure du possible, recherche de locaux déjà loués à des loyers égaux, ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant, et permet en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus locatifs et en période de reprise de "déplafonner" les loyers à l'échéance des baux, de les majorer à l'occasion de cessions "avec déspecialisation" ou de relouer les locaux vacants à des valeurs supérieures aux précédentes.
- Les investissements peuvent se réaliser en ayant un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. L'Assemblée Générale du 8 juin 2017 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 700 millions d'euros. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel. A titre d'information, au 31 décembre 2018, la dette bancaire globale s'élève à 390,6 M€, soit 13,8 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits). L'effet de levier au 31 décembre 2018 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. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral des emprunts contractés par la SCPI.
- Pour les acquisitions indirectes, il est précisé qu'IMMORENTE pourra éventuellement investir dans des fonds de préférence gérés par la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille d'IMMORENTE et afin de diversifier les investissements et de mutualiser davantage les risques locatifs, il est proposé de modifier la politique d'investissement en élargissant :

- Les types d'actifs vers les commerces, les bureaux, l'hôtellerie et le loisir, la logistique/activité, etc...
- Les zones géographiques d'investissement vers la France et l'Europe.

Les critères d'investissement historiques resteront les mêmes et notamment la politique de l'emplacement.

Conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la modification du paragraphe « Objectif et Politique d'investissement » de la note d'information, est soumis à votre approbation.

Pour les raisons développées ci-dessus, votre Société de Gestion est favorable à la modification de la politique d'investissement initiale et vous propose d'approuver la quinzisième résolution.

#### **AUGMENTATION DU CAPITAL PLAFOND (SEIXIÈME RÉOLUTION)**

Au 31 décembre 2018, le montant nominal du capital social de la SCPI a atteint 1 352 412 856 €, pour un capital plafond aujourd'hui fixé à 1 600 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 6 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 1 600 000 000 € à 2 000 000 000 €.

Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- **poursuivre la diversification, la mutualisation et l'adaptation du patrimoine pour davantage de sécurité :**

Accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par zone géographique, par typologie d'actif et par locataire pour sécuriser davantage les revenus et les dividendes. Les investissements nouveaux sont en outre nécessaires pour adapter le patrimoine aux évolutions de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles adaptés aux nouveaux modes de travail, évolution des modes de consommation : proximité, sites commerciaux de périphérie de nouvelle génération...), mais également pour l'adapter aux flux de population structurels sur le territoire,

- **consolider et favoriser la liquidité du titre :**

Le maintien de la variabilité du capital contribue à la liquidité du titre et à la bonne tenue du prix de la part,

- **satisfaire la demande des épargnants :**

Les réseaux de collecte (Conseillers en Gestion de Patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants comme de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI.

En conséquence, pour les raisons développées ci-dessus, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la seizième résolution.

1

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

## PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

2

### NOUVELLES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT COMPTABLE DES SCPI N°2016-03 DU 15 AVRIL 2016 - MODIFICATION DE L'ARTICLES 29 DES STATUTS (DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION)

Par suite de l'adoption du nouveau règlement comptable des SCPI n°2016-03 du 15 avril 2016, des mentions anciennes sont devenues obsolètes dans la rédaction des articles 28 et 29 des statuts de votre SCPI.

La société de gestion vous propose, à l'occasion de cette assemblée générale extraordinaire, de remplacer les termes « provisions pour grosses réparations » par les termes

« provision pour gros entretiens » et d'adopter la nouvelle rédaction proposée de l'article 29 des statuts.

### MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES STATUTS RELATIF À L'ADRESSE DU SIÈGE SOCIAL (DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION)

Par suite de la fusion des villes d'Evry et de Courcouronnes, il est proposé de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'EVRY devenu Evry Courcouronnes à compter du 1er janvier 2019.

3

4

5



Van Manderloostraat - Alphen aan den Rijn (Pays-Bas)



Rue de la Clef – Lille (59)

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	38	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	40
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	39	2.5	ANNEXE.....	42
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN.....	39	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	49

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## ÉTAT DU PATRIMOINE

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31 Dec-17		Exercice N clos le 31 Dec-18	
	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	2 276 464 930	2 548 847 600	2 303 911 506	2 618 144 600
Constructions sur sol d'autrui			6 837 919	8 687 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui			-948 324	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	5 518 788	5 518 788	9 907 715	8 862 045
Immobilisation travaux en cours	10 197 946	10 197 946	13 558 221	
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretien	-2 776 730		-3 090 254	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	36 761	512 374	47 038 978	47 629 856
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>2 289 441 695</b>	<b>2 565 076 708</b>	<b>2 377 215 760</b>	<b>2 683 323 501</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	120 992 482	124 995 234	125 056 802	128 064 886
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	18 172 673	18 172 673	14 738 807	14 738 807
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées			1 134 462	1 134 462
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>139 165 154</b>	<b>143 167 907</b>	<b>140 930 072</b>	<b>143 938 155</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 057 018	1 057 018	1 193 586	1 193 586
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	14 054 253	14 054 253	12 885 045	12 885 045
Autres créances	29 270 593	29 270 593	27 511 470	27 511 470
Provisions pour dépréciation des créances	-7 931 925	-7 931 925	-8 158 604	-8 158 604
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	154 961	154 961	5 154 961	5 154 961
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	19 240 851	19 240 851	101 729 349	101 729 349
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>55 845 751</b>	<b>55 845 751</b>	<b>140 315 806</b>	<b>140 315 806</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-1 683 841	-1 683 841	-1 949 404	-1 949 404
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-396 799 373	-396 799 373	-384 858 436	-384 858 436
Dettes d'exploitation	-88 059 057	-88 059 057	-90 719 073	-90 719 073
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-486 542 271</b>	<b>-486 542 271</b>	<b>-477 526 913</b>	<b>-477 526 913</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	43 044	43 044	169 272	169 272
Produits constatés d'avance	-1 758 572	-1 758 572	-43 031	43 031
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-1 715 528</b>	<b>-1 715 528</b>	<b>126 242</b>	<b>126 242</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 996 194 802</b>		<b>2 181 060 967</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 275 832 567</b>		<b>2 490 176 791</b>

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

1

2

3

4

5

## 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	1 256 556 032		95 856 824	1 352 412 856
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	1 301 031 926		143 903 922	1 444 935 848
<b>PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION</b>				
Prélèvement sur prime d'émission	-583 570 094		-55 759 889	-639 329 983
<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	4 152 126		-1 420 031	2 732 095
<b>RÉSERVES</b>	365 065			365 065
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	17 421 834	237 914	1 919 953	19 579 701
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice n-1	116 905 316	-116 905 316		
Acomptes sur distribution	-116 667 401	116 667 401	-125 960 150	-125 960 150
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 996 194 802</b>		<b>184 866 165</b>	<b>2 181 060 967</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros <sup>(1)</sup>	Exercice N-1, clos le 31 Dec-17	Exercice N, clos le 31 Dec-18
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	375 905 138	362 828 019
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	69 999 917	53 114 312
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers <sup>(4)</sup>	26 846 915	26 515 377
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

(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.

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

3

4

5

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 Dec-17	Exercice N, clos le 31 Dec-18
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	152 558 272	162 570 084
Charges facturées	27 694 174	27 166 063
Produits des participations contrôlées		734 230
Produits annexes	3 481 849	3 156 156
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 416 840	2 813 976
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 571 995	145 377
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	15 039 553	3 298 332
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>202 762 683</b>	<b>199 884 219</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 694 174	27 166 063
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	3 937 750	5 389 720
Travaux de gros entretiens	1 571 995	-281 367
Frais d'acquisitions	15 039 553	3 298 332
Dotations aux provisions pour gros entretiens	700 600	2 378 854
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	3 096 708	3 040 177
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	6 876 366	7 154 476
Autres charges immobilières	3 918 550	5 035 102
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>62 835 697</b>	<b>53 181 357</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>139 926 986</b>	<b>146 702 861</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges		832 821
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	28 521 411	28 010 549
Autres produits	145	72
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>28 521 555</b>	<b>28 843 441</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscriptions	27 841 259	26 678 817
Rémunération de la société de gestion	15 681 926	16 834 778
Diverses charges d'exploitation	12 855 323	16 133 000
Dotations aux amortissements d'exploitation	102 342	112 966
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 448 190	1 098 384
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>57 929 040</b>	<b>60 857 945</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-29 407 485</b>	<b>-32 014 504</b>



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

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

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 Dec-17	Exercice N, clos le 31 Dec-18
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	6 058 523	11 553 633
Produits d'intérêts des comptes courants	297 673	349 585
Autres Produits financiers	73 895	79 375
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6 430 090</b>	<b>11 982 593</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	115 374	42 209
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>115 374</b>	<b>42 209</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>6 314 716</b>	<b>11 940 384</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	157 059	31 823
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>157 059</b>	<b>31 823</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	85 960	335 029
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>85 960</b>	<b>335 029</b>
<b>RÉSULTAT EXEPTIONNEL</b>	<b>71 099</b>	<b>-303 206</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>116 905 316</b>	<b>126 325 535</b>

1

2

3

4

5

1  
2  
3  
4  
5  
RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

ANNEXE

## 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 FONCIER EXPERTISE) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont 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 2018, les actifs achetés après le 8 novembre 2018 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 1,9 % 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 évaluées à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

## ▶ 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-17	Entrées	Sorties	31 Dec-18
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Immobilisations incorporelles	0			0
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	2 256 100 837	39 132 362	8 830 907	2 286 402 292
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	21 313 233	3 262 797	115 116	24 460 914
Immobilisations en cours	10 197 946	4 513 460	4 803 690	9 907 715
Immobilisations travaux en cours		9 912 449	1 873 016	13 558 221
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				0
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participation	120 992 482	6 333 295	1 134 513	126 191 264
Immobilisations financières non contrôlées	18 209 434	43 568 351		61 777 785
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 057 018	149 159	12 591	1 193 586
<b>TOTAL</b>	<b>2 433 389 737</b>	<b>106 871 873</b>	<b>16 769 833</b>	<b>2 523 491 777</b>

**Immobilisations locatives**

Elles comprennent :

- le coût d'acquisition d'immeubles (2 286 402 292 €) et des agencements nets des amortissements (24 460 914 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (9 907 715 €) et les montants versés dans le cadre de VEFA.
- les immobilisations travaux en cours qui correspondent à des dépenses engagées significatives de remplacement ou de renouvellement d'éléments (13 558 221 €).

**Immobilisations financières**

Elles sont constituées :

- du coût des achats des immobilisations financières non contrôlées pour 126 191 264 €, (dont 1 134 462 € de compte courant d'associés envers l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I),
- du coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 61 777 785 € (dont 47 038 978 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 14 738 807 € de comptes courants d'associés),
- Par ailleurs les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 193 586 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

En Euros	Au 31 Dec-18					
	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus values latentes	Résultat <sup>(2)</sup>	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI Amplitude	18 231 736	18 296 371	64 635	471 059	13 096 731	100,00 %
SCI Syref 1	2 941 680	3 115 260	173 580	149 573	4 068 853	66,67 %
SCI Syref 3	19 278 080	18 193 723	-1 084 357	192 170	32 322 470	60,00 %
SCI Traction	6 587 482	8 024 502	1 437 020	-384 268	-753 007	80,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>47 038 978</b>	<b>47 629 856</b>	<b>590 878</b>	<b>428 534</b>	<b>48 735 047</b>	

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

En Euros	Au 31 Dec-18					
	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus values latentes	Résultat <sup>(2)</sup>	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate I	4 500 000	4 917 005	417 005	6 809 630	109 457 762	4,51 %
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	30 351 030	351 030	16 412 630	178 346 808	17,14 %
OPPCI PREIM Santé	15 000 000	14 130 016	-869 984	39 099 135	569 209 122	2,48 %
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	1 865 538	1 771 809	-93 729	52 645 285	34 820 390	5,33 %
Mata Capital HIPF 1	5 085 847	4 916 316	-169 531	6 494 348	125 015 921	3,81 %
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	22 346 660	2 346 660	17 685 408	203 417 016	11,08 %
OPPCI UGC	15 038 404	15 841 953	803 549	13 174 511	212 874 459	7,44 %
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	3 726 795	386 251	847 343	37 852 333	9,85 %
PRADERA	15 027 688	14 918 432	-109 256	15 094 147	265 759 686	6,59 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	10 023 840	21 960	22 302 558	238 416 287	4,21 %
SCI CARGO II	5 196 902	5 121 031	-75 871	n.d.	n.d.	1,84 %
<b>TOTAL</b>	<b>125 056 802</b>	<b>128 064 886</b>	<b>3 008 084</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	

**ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

En Euros	31 Dec-17	Dotations	Reprises	31 Dec-18
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	949 140	112 966		<b>1 062 106</b>
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	7 931 924	3 040 655	2 813 976	<b>8 158 604</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	1 683 841	1 098 384	832 821	<b>1 949 404</b>
Pour gros entretiens	2 776 730	2 378 854	2 065 330	<b>3 090 254</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 341 636</b>	<b>6 630 858</b>	<b>5 712 126</b>	<b>14 260 368</b>

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01 jan-17.

**Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges couvrent les risques suivants :

- trois procédures en cours concernant des risques de fixation à la baisse du loyer de renouvellement de baux avec effet rétroactif sur plusieurs années, pour un montant total de 979 454 €. 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),
- des réclamations de trois locataires concernant le remboursement de trop versés de loyers liés à un litige d'indexation pour un montant total de 541 813 €. Les actifs concernés se situent rue Neuve à Lille (59), Zac le Fenouillet à Pérols (34) et place Kleber à Strasbourg (67),

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

2

## ANNEXE

3

4

5

- 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. Une provision de 389 700 €, correspondant à une remise de loyer et une prise en charge des travaux a été effectuée pour faire face à ce risque,
- un préjudice subi par un ancien locataire concernant une perte financière de son activité (principalement une perte de valeur du stock et une perte de chiffre d'affaires) liée à un défaut d'étanchéité de toiture, ce préjudice a été provisionné à hauteur de 38 436 €.

Les principales reprises de l'exercice 2018 ont porté sur :

- une provision de 200 K€ concernant une demande d'indemnisation d'un locataire au titre d'un retard dans la livraison des locaux. Celle-ci a été reprise dans sa totalité moyennant une mesure d'accompagnement du locataire (travaux) à hauteur de 50 K€ consentie par IMMORENTE et acceptée par le locataire,
- une provision de 300 K€ concernant une demande d'indemnisation de plusieurs locataires d'un immeuble rue de la Banque à Paris (75) suite à un sinistre. Celle-ci a été reprise dans sa totalité à la suite de négociations débouchant sur le paiement d'une indemnité globale de 159 K€ par IMMORENTE.

## Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2018 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> Jan-18	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 Dec-18
Dépense de l'exercice N	1 480 330		1 480 330	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	856 800	2 136 454	565 000	2 428 254
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	236 400	150 800		387 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	183 200	91 600		274 800
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	20 000		20 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				0
<b>TOTAL</b>	<b>2 776 730</b>	<b>2 378 854</b>	<b>2 065 330</b>	<b>3 090 254</b>

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2018, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 2 504 321 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 10 380 724 €, provisionnés à hauteur de 8 158 604 €. 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 24 292 960 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 22 948 429 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 1 904 692 € correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 163 272 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 491 597 € et à des crédits de TVA pour 184 599 € ;
- de fournisseurs d'immobilisations pour 1 475 626 € et autres débiteurs divers pour 1 890 857 €.

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de certificats de dépôts pour 5 154 961 € et de disponibilités en banque pour 101 729 349 €:

## DETTES D'EXPLOITATION

Les dettes d'exploitation à fin 2018 étaient constituées de :

En Euros	Au 31 Dec-18
Clients créditeurs (loyers perçus d'avance)	10 420 304
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	22 948 429
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 2 252 527 €)	7 834 402
Dettes fiscales	4 006 332
Dettes sociales	12 699
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	74 218
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	38 086 389
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	390 640
Créditeurs divers (trop perçus)	3 279 570
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 666 089

## DETTES FINANCIÈRES

Fin 2018, les dettes financières s'élèvent à 384 858 436 € et sont constituées de dettes bancaires (y compris les intérêts courus non échus) pour 363 299 684 €, et de dépôts de garantie pour 21 558 752 €.

Au 31 décembre 2018, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (362 828 019 €) 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	28 538 505	119 917 224	154 657 830	303 113 558
Emprunts "In Fine"			14 000 000	14 000 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	2 899 162	11 979 706	13 835 593	28 714 460
Emprunts "In Fine"		17 000 000		17 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>31 437 666</b>	<b>148 896 930</b>	<b>182 493 423</b>	<b>362 828 019</b>

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

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

## INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

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

En Euros	Mouvements en 2018	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	717 461 831	
Augmentation des primes d'émission	143 903 922	1 444 935 848
Écarts sur remboursements de parts	-25 782 740	-174 326 022
Écart sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-3 298 332	-163 986 994
Commission de souscription	-26 678 817	-301 016 967
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2018</b>	<b>805 605 864</b>	<b>805 605 864</b>

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

Au 31 décembre 2018, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 2 732 095 € qui se décomposent en :

En Euros	2018
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2018	3 634 926
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-473 146
Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	-4 117 750
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2018)	-296 507
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	
Immobilisations mises au rebut	-489 954
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>2 732 095</b>

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2018
Résultat au 31 décembre 2018 ressort à	126 325 535
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-88 328 401
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à :	-37 631 748
<b>SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>365 386</b>

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## ANNEXE

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

## PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2018
Loyers et produits des participations contrôlées	163 304 315
Charges et taxes refacturées	27 166 063
Produits annexes	3 156 156
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 813 976
Reprises de provisions pour gros entretiens	145 377
Transfert de charges immobilières	3 298 332
<b>TOTAL</b>	<b>199 884 219</b>

Les produits annexes, soit 3 156 156 €, correspondent pour l'essentiel à des indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (557 548 €), à des indemnités dans le cadre de congés ou de négociations pour 155 092 €, aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (1 313 372 €), à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux (611 567 €) et aux dégrèvements d'impôts reçus (294 978 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (2 813 976 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (695 540 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 3 040 177 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 3 298 332 € 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 145 377 €.

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 166 063
<i>dont charges récupérables</i>	<i>13 927 133</i>
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>13 238 929</i>
Charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants)	5 389 720
Travaux de gros entretiens	-281 367
Frais d'acquisitions	3 298 332
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 378 854
Dépréciations pour créances douteuses	3 040 177
« Autres charges immobilières »	5 035 102
<i>dont taxes non récupérables</i>	<i>3 379 281</i>
<i>dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol</i>	<i>443 150</i>
<i>dont assurances</i>	<i>484 674</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	<i>723 270</i>
<i>dont congés payés et charges sur congés payés de gardienne d'immeuble</i>	<i>4 727</i>
Charge d'intérêts des emprunts	7 154 476
<b>TOTAL</b>	<b>53 181 357</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 IMMORANTE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'achat du patrimoine (3 298 332 €) 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" est négatif (-281 367 €) à la suite de régulations de travaux reportés.

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 7 154 476 €.

## PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » qui s'élève à 28 010 549 € intègre la commission de souscription pour 26 678 817 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres, les honoraires sur les cessions 2017 et 2018 facturés à la SCPI en 2018 (respectivement 1 030 497 € et 296 507 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles », ainsi que les congés payés et les charges sociales sur congé payés (4 727 €) transférés 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 2018 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 16 834 778 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 16 133 000 €, sont réparti comme suit:

En Euros	2018
Honoraires - C.A.C.	106 728
Honoraires - Expertise immobilière	1 357 478
Honoraires dépositaire	208 283
Frais d'actes et contentieux	623 764
Honoraires divers	2 979 279
Honoraires sur cessions 2017 et 2018	1 327 004
Voyages et déplacements	5 556
Réception	7 125
Frais postaux	498 197
Autres frais bancaires	301 408
Concours divers	19 345
Contribution Economique Territoriale	2 103 093
T.V.A. non récupérable	1 253 428
Impôts divers	5 311 089
Jetons de présence	30 167
Autres	1 058
<b>TOTAL</b>	<b>16 133 000</b>

Les honoraires divers (2 979 279 €) correspondant notamment aux honoraires de commercialisation (892 729 €) et de location/relocation (92 663 €).

La comptabilisation des honoraires de la Société de Gestion sur les cessions 2017 et 2018, facturés à la SCPI, est prise en compte en 2018 (respectivement 1 030 497 € et 296 507 €). Ceux-ci sont transférés pour prélèvement sur le poste de

« plus-values réalisées sur cessions d'immeubles » et sont donc neutres dans le compte de résultats.

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORANTE directement dans les juridictions respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (464 K€), hollandais (4 145 K€) et belges (121 K€),

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 2 103 093 € en 2018.

Les frais de souscription (26 678 817 €) 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 112 966 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

## ► 2.5.4 Autres informations

### ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2018, des promesses étaient signées en vue d'acquies (montants frais inclus):

- un entrepôt à Bordeaux (33) pour 6,3 M€,
- un bâtiment abritant une surface commerciale de périphérie à Kiel, en Allemagne pour 10,3 M€,
- un magasin de bricolage à Saint Ouen (93) pour 26,7 M€,
- un immeuble mixte de commerces / habitations à Villejuif (94) pour 0,9 M€,
- un complément de participation dans la SCI CARGO Property Holding (investissement indirect dans un parc logistique constitué par Carrefour) à hauteur de 8,9 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

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 1 098 384 €.

### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 11 982 593 € et est constitué :

des produits financiers correspondant aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement (79 375 €), aux dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects (11 553 633 €), et aux intérêts des comptes courants accordés à la SCI Amplitude et la SCI SYREF 1 (349 585 €) ;

des charges financières correspondant aux agios et commissions sur les autorisations de découvert et autres intérêts débiteurs pour un montant de 42 209 €.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 31 823 € et sont principalement composés de remboursements d'intérêts de taxe foncière (12 K€) et d'une rentrée sur créance de 6 K€

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 335 029 € et sont principalement composées de deux indemnités transactionnelles, 150 K€ relative à une éviction et 125 K€ suite à un sinistre, versées à des locataires parisiens, et d'un versement de garantie de loyer de 48 K€ pour un local à Coignière (78).

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

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## ANNEXE

### 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-18		Durée	Taux payé	Taux reçu
6 800 000€	in fine	6 800 000 €	7 ans du 24/01/2013 au 24/01/2020		1,364 %	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	3 889 188 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028		1,788 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	2 592 792 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028		1,737 %	Euribor 3 mois
4 500 000 €	amortissable	2 916 891 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028		1,750 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	3 565 089 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028		1,800 %	Euribor 3 mois
8 500 000 €	amortissable	5 251 415 €	14,5 ans du 20/05/2013 au 20/11/2027		1,640 %	Euribor 3 mois
<b>28 500 000 €</b>		<b>25 015 377 €</b>			<b>1,634 %</b>	

IMMORENTE a par ailleurs souscrit en octobre 2014 un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2 % sur l'Euribor 3 mois) portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016 et arrivant à échéance le 01/01/2019.

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 2018 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 26 678 817 € HT, une commission de gestion d'un montant de 16 834 778 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 296 507 € HT.

Par ailleurs, quatre baux commerciaux ont été conclus entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Evry et Paris. A ce titre votre société a facturé à SOFIDY en 2018 la somme de 128 478 € hors taxes et hors charges locatives.

Un bail commercial portant sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 307, square des Champs Elysées à Evry a été conclu entre GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, et la SCPI IMMORENTE. A ce titre IMMORENTE a facturé à GSA Immobilier en 2018 la somme de 30 111 € 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 147 751€ H.T. en 2018. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2018.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec:

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): cours Blaise Pascal à Evry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), Carré Vauban à Toulon (83), 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.

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

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): un immeuble de bureaux, rue la Redoute à Guyancourt (78),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): un portefeuille de mur de restaurants Léon de Bruxelles et un immeuble de bureaux, rue des frères Montgolfier à Guyancourt (78).



## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

### ► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 Dec-17			Au 31 Dec-18		
	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	688 634 539	788 417 600	99 783 061	684 480 253	842 442 219	157 961 966
Commerces de centre-ville et milieu urbain	689 997 085	827 519 000	137 521 915	680 745 078	832 689 709	151 944 631
Moyennes surfaces de périphérie	533 276 276	578 260 000	44 983 724	583 628 755	605 684 600	22 055 845
Galeries et centres commerciaux	247 750 550	230 585 000	- 17 165 550	244 553 471	222 219 000	- 22 334 471
Campings	50 782 400	51 400 000	617 600	50 782 400	53 180 000	2 397 600
Habitations	17 783 836	21 380 000	3 596 164	21 312 529	23 713 072	2 400 543
Hôtels	20 589 500	23 300 000	2 710 500	17 400 000	18 650 000	1 250 000
Commerces de vente aux professionnels	12 991 234	14 795 000	1 803 766	12 991 234	14 795 000	1 803 766
Activités	14 273 235	13 191 000	- 1 082 235	14 357 382	13 458 000	- 899 382
<b>TOTAL</b>	<b>2 276 078 655</b>	<b>2 548 847 600</b>	<b>272 768 945</b>	<b>2 310 251 102</b>	<b>2 626 831 600</b>	<b>316 580 498</b>

(1) source : valeurs d'expertises selon Foncier Expertise.

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

En Euros	Au 31 Dec-17			Au 31 Dec-18		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 209 434	18 685 048	475 614	18 231 736	18 296 371	64 635
SCI Syref 1	-	-	-	2 941 680	3 115 260	173 580
SCI Syref 3	-	-	-	19 278 080	18 193 723	-1 084 357
SCI Traction	-	-	-	6 587 482	8 024 502	1 437 020
<b>TOTAL</b>	<b>18 209 434</b>	<b>18 685 048</b>	<b>475 614</b>	<b>47 038 978</b>	<b>47 629 856</b>	<b>590 878</b>

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

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

En Euros	Au 31 Dec-17			Au 31 Dec-18		
	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	4 738 276	238 276	4 500 000	4 917 005	417 005
OPPCI Tikehau Retail Properties III <sup>(2)</sup>	30 000 000	30 833 490	833 490	30 000 000	30 351 030	351 030
OPPCI PREIM Santé <sup>(3)</sup>	15 000 000	14 041 921	-958 079	15 000 000	14 130 016	-869 984
OPPCI Tikehau Logistics Properties I <sup>(4)</sup>	3 000 000	5 008 782	2 008 782	1 865 538	1 771 809	-93 729
Mata Capital HIPF 1 <sup>(5)</sup>	5 085 847	4 569 008	-516 839	5 085 847	4 916 316	-169 531
OPPCI Tikehau Real Estate II <sup>(6)</sup>	20 000 000	21 494 720	1 494 720	20 000 000	22 346 660	2 346 660
OPPCI UGC <sup>(7)</sup>	15 038 404	15 612 707	574 303	15 038 404	15 841 953	803 549
OPPCI Averroes Retail Invest <sup>(8)</sup>	3 340 543	3 555 832	215 289	3 340 543	3 726 795	386 251
OPPCI Pradera <sup>(9)</sup>	15 027 688	15 154 747	127 059	15 027 688	14 918 432	-109 256
OPPCI Tikehau Real Estate III <sup>(10)</sup>	10 000 000	9 985 750	-14 250	10 001 880	10 023 840	21 960
SCI CARGO <sup>(11)</sup>	-	-	-	5 196 902	5 121 031	-75 871
<b>TOTAL</b>	<b>120 992 482</b>	<b>124 995 233</b>	<b>4 002 751</b>	<b>125 056 802</b>	<b>128 064 886</b>	<b>3 008 084</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 III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.
- (4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,92 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 15 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (5) En tant que Société de Gestion 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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).
- (10) 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'un 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.
- (11) En tant que gérant de la SCI CARGO, CARGO Property Asset ne perçoit pas de commissions ou de frais à l'acquisition ou la cession d'actifs. Les frais de gestion sont facturés par le biais d'une convention de prestation de service par le groupe Carrefour et sont capés à 0,2 % du capital investi.

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

## ▶ 2.6.4 INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	Aux Délices d'Evry	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Libre	127	05/09/1989	86 667		17 835	104 502
EVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/1989	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo Libre Cthimmo Libre Libre M2 Cie de Diffusion Internationale	106 45 15 30 15 80 15	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	Gena Salon Marocain	225	19/12/1989	371 976		10 380	382 356
		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	Green Conduite	69					
		4 allée de l'Orme à Martin	SASU Chakra	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes	150	04/04/1990	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	11/07/1990				
		18 allée de l'Orme à Martin	SARL Proche Import	126					
		14 ter allée de l'Orme à Martin	Le Bon Fournil	105	25/01/1991				
		14 bis allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	135					
		14 allée de l'Orme à Martin	SARL Ranya	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/1990	786 286		21 170	807 457
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Libre Free Mobile Libre Libre Libre Libre Clear Chanel France	249 0 120 210 333 33 80 0	05/03/1991	1 223 424	215 339	26 505	1 465 269
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Élysées	GMF	359	30/08/1991	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/1991	89 945		28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFIL Libre	258 322	27/05/1992	848 428		3 346	851 774
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Ressources Formation I.D Formation	198 207	17/06/1992	496 015	113 782	15 732	625 528
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/1992	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	M. Ammoun Mohamad	45	02/12/1992	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Easy Laverie	40	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/1993	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	SAS Fleuron Immobilier  PrestaForma	100  20	21/06/1993	385 696		79 395	465 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/1993	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Mme Weng Gaubert Liying	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Association de Villebouvet	602	30/09/1993	665 592		21 641	687 234
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/1993	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Home & Co	50	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/1993	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	M. Desecot Jocelyn Casa Del Rey	50 63	30/12/1993	119 672	3 049	51 614	174 335
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régald Montigny  Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay	149  134	02/03/1994	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais  Optic Rogil	130  100	02/03/1994	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/1994	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	M. Daniel ROYER	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'Atelier de l'Art	50	29/06/1994	45 735		14 570	60 304
PARIS	75018	7 rue Lepic	Sight 18	30	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Achkar Antoine	55	05/08/1994	76 225		20 209	96 433
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/1994	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Madd Lamarck	80	19/08/1994	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65	19/08/1994	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	À l'Entremet du Pont	135	25/08/1994	114 337		25 345	139 681
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	Carrefour Proximité France	415	05/12/1994	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Paris XV Nails	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	MS 78	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/1995	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	Libre  Banque Populaire Rives de Paris	146  184	14/02/1995	487 837	3 699	28 301	519 837
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	SAS Nantoma	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	Carrefour Proximité France Carrefour Proximité France	1 207 0	27/02/1995 03/10/2002	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/1995	197 117		42 425	239 542
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	Société VS Courtage	117	10/03/1995	129 582		27 905	157 487
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Sofidy  Sofidy Selas Medi 7	341  39 155	31/03/1995	663 153	21 723	17 667	702 543
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress SARL Randy Ress	52 0	28/04/1995	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	381	10/07/1995	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/1995	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/1995	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne ANPE	327 278	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/1995	115 099		9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/1995	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/1995	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Heera Entreprises	450 122	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Chambault Funéraire	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	SMSC Courbevoie	63	29/03/1996	106 714	506	28 447	135 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/1996	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/1996	500 338		17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	Immogeo Bedjai Daniel Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/1996	198 184		42 095	240 279
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Paumier (Laboratoire) RCDH Institut	92 51	17/06/1996	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/1996	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/1996	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/1996	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/1996	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Arcane XIX-Mme Farhang Ava	34	12/09/1996	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4 rue Réaumur	Libre Libre Libre Libre Balkal Libre	104 37 102 43 52 76	18/12/1996	335 388	386 217	99 735	821 339
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	Carrefour Proximité France Au Bon Pain de Bezons	1 388 62	19/12/1996	700 913	226 159	201 721	1 128 793
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Fruit House	62	08/01/1997	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/1997	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/1997	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10-14 rue de l'Aluminium	Libre DRIEE Me Olivier Fourtier	275 150 90	28/03/1997	495 459	73 138		568 597
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Clap & Co Heng	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/1997	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Prodexia	18	27/05/1997	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Ets Chanoit et Cie	44	12/06/1997	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	À & B Comptoir du Monde	190	16/06/1997	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès 32 bis avenue Raspail 30 bis avenue Raspail	SARL Jack Union Siang Compagnie Luna Coiffure	106 54 34	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot 2 bis avenue de la République	Banque Populaire Ville de Gentilly	141 113	03/07/1997	295 751		2 659	298 410
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot 5 bis rue Georges Le Bigot 7 rue Georges Le Bigot 9 rue Georges Le Bigot 11 rue Georges Le Bigot 11 rue Georges Le Bigot	Bharat-94 Swagger SARL Boulangerie Georges Christina's Objectif Images La Mazarine	91 50 78 56 50 56	10/07/1997	420 759		1 890	422 650

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/1997	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	SAS Genessence Actrium Paris	137 54	04/08/1997	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/1997	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/1997	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capitale Conduite	36	23/09/1997	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/1997	60 980		17 248	78 228
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Libre SARL GST Montigny les Cormeilles	511 602	29/09/1997	881 155		204 877	1 086 033
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/1997	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	CF Brie Edger Interior	460 460	11/12/1997	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	Groupe FLO	435	12/12/1997	870 789		44 608	915 397
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Anaghim	152	12/12/1997	157 949		33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/1998	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Libre	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Price Exploitation	1 320	30/03/1998	579 306		157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	L'Atelier 52	91	09/04/1998	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	HD SASU Le Bonheur	30 19	14/05/1998	60 980		19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar 38 avenue Simon Bolivar 40 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier Pharmacie Conseil Bolivar LA COURONNE D' ASIE (traiteur Chinois) RAGON PHILIPPE (coiffeur)	78 145 71 52	26/06/1998	335 388		63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Au 22 Boulevard de l'Hôpital	20	26/06/1998	74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian	89	26/06/1998	86 237		16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/1998	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Elux Groupe X Trem Games	47 53	06/08/1998	266 786		24 765	291 551
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/1998	99 092		29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/1998	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire PIERRE DE LUNE C.P. Pizza C.P. Pizza SARL Laura Pasquier Coiffure Le St Yon JTDS Market Pharmacie de l'Europe	81 65 37 38 66 83 62 72	10/09/1998	533 572		155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/1998	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/1998	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/1998	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Caroline Perrier	63	11/09/1998	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Melo Meline	94	25/09/1998	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	55	30/10/1998	138 729		37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/1998	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/1998	72 032		26 492	98 524

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

1

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25 à 29 rue de Malmouche	Chantemur	666	05/01/1999	971 862		100 678	1 072 541
			Flog	414					
			La Halle aux Chaussures	430					
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/1999	23 865		3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI Immobilier	60	14/01/1999	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente Maritime Deux Sèvres	153	15/01/1999	140 710		12 331	153 041
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic	191	15/01/1999	150 925	4 253	12 576	167 753
			Libre	6					
			Alpha 5 (Electricité)	89					
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	HB 2.0	58	19/02/1999	91 469		14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000 Happy Time	14 31	01/03/1999	97 567		16 388	113 956
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	692	15/03/1999	548 816		52 395	601 212
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Grande Pharmacie Jouvenet	63	26/04/1999	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/1999	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	T'chinmi	68	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
			In Vino Veritas	98					
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/1999	71 651		10 907	82 558
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/1999	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Minit France	44	26/05/1999	77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	Action France	1 077	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Arth et Rom	32	14/06/1999	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Ngo et Akollor Libre	53 0	15/06/1999	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	M. Michel Soriano	56	18/06/1999	58 022		3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/1999	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/1999	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ormano	MB Fashion Memo	17 73	28/06/1999	88 346		14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi	23	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
			Distribution Casino France	1 600					
			Distribution Casino France	271					
			Distribution Casino France	15					
			Distribution Casino France	16					
			Distribution Casino France	61					
			Distribution Casino France	61					
			Distribution Casino France	12					
Distribution Casino France	0								
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/1999	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Delta Force	38	23/08/1999	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1 200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thiery Somat	397	15/09/1999	274 408		18 774	293 183
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun Hôpital de Melun	710 575	04/11/1999	1 394 909		26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/1999	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Plateformaction The Mall	31 91	19/11/1999	167 694		26 433	194 127
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price Verdun	998	23/11/1999	704 480		17 498	721 978
			Publimat	0					

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Lenantoure	650	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
			Aasgard 7 Libre	280 0					
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese Catanese	52 39	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	American Steakhouse Saint Brice	371	15/12/1999	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chaï Ness	145	15/12/1999	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/1999	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	CEMS	397	21/12/1999	865 148	38 970	63 779	967 898
			Libre	323					
			Görtat Macon	381					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	Action France	200	21/12/1999	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	21/12/1999	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Maxi Zoo France	650	21/12/1999	762 245	196 357	56 193	1 014 795
			Agil	278					
			Bwear	286					
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Courcelles Vaugirard	60	22/12/1999	289 653		35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Distribution Casino France	150 350	23/12/1999	518 327		3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Connexion My Car	123	27/12/1999	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/2000	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Fitan et Fils	110	26/01/2000	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	La Stesub	328	09/02/2000	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	03/03/2000	769 747		71 104	840 851
			MV2J	200					
			Lynus	594					
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/2000	592 366	15 440	11 227	619 033
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Color'i	608	20/03/2000	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	280	27/03/2000	544 587		73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	Libre	212	11/07/2000	146 121	54 513	10 216	210 851
			Libre	0					
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Libre	450	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
			CCT Perols	350					
			Speedy	500					
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Libre Exabel	326 260	31/07/2000	799 427	10 000	48 029	857 457
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	SARL Studio Doris Arnold	433	01/08/2000	2 971 193		174 557	3 145 749
			Garage Auto du Pont de Sèvres	502					
			Arc Informatique	583					
			Groupe Diffusion Plus	110					
			Groupe Diffusion Plus	456					
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Scooter Store Lafayette	61	04/08/2000	202 757		23 641	226 399



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			SARL Ulus	40					
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/2000	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Adlink Technology Azkoyen France Libre Hall	178 127 73 31	20/09/2000	416 718	39 269	34 015	490 002
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/2000	1 600 715		150 216	1 750 931
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Auchan Supermarché	1 250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maisons du monde Publimat	1 400	22/01/2001	751 689		55 439	807 128
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Vétérinaire du Plateau	96	05/03/2001	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	D2D	1 100	23/03/2001	541 194		61 035	602 229
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/2001	419 235	29 910	47 387	496 532
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/2001	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/2001	381 123		50 058	431 181
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	Libre	104	11/04/2001	114 337		5 674	120 010
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Fu Thai Restaurant	40	20/04/2001	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Murano Trading	34	18/05/2001	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS ACMS Libre Libre ACMS Libre Libre	270 0 280 228 70 0 263	15/06/2001	1 022 628		85 998	1 108 626
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Particulier (Logement) Poveiro Poveiro	82 264 28	15/06/2001	160 071		18 389	178 461
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/2001	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Libre MRB	500 500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
TREMBLAY EN FRANCE	93900	33 rue des Chardonnerets	Arneg France Libre Arneg France Libre	169 405 228 0	24/07/2001	762 245		76 470	838 715
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction ASD International (Pacific Peche)	600 600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Nojalek	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotellier	3 000	03/08/2001	1 829 388		180 224	2 009 612
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Laboratoires Bard	1 471	08/08/2001	1 768 409	542 819		2 311 228
TREMBLAY EN FRANCE	93290	avenue du Bois de la Pie	Libre UTE SNIA Ile de France Bureautique Libre Libre	289 2 478 340 1 144 96 657	09/08/2001	3 353 878	623 454	303 221	4 280 553
NICE	6000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/2001	433 606		7 195	440 801

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Literie Givors	600	19/09/2001	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	Royal Xia	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Samaz	594	04/10/2001	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/2001	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Carrefour Proximité France	1 459	04/10/2001	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rué du Général Koenig	Carrefour Proximité France	1 189	31/10/2001	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
PARIS	75005	19 rue Claude Bernard	Vendu le 31/01/2012 (158 m²)	vendu	27/11/2001			-169	-169
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS) Libre	1 200 0	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	ADS	99	14/12/2001	137 204		9 528	146 732
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP Soleil d'or	194 104	14/12/2001	594 551		11 206	605 758
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Socar Hard Discount	990	26/12/2001	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	La Société Colorelle	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	Gadest	620	15/01/2002	373 500		22 584	396 084
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Libre Abtan Hagege Libre	153 153 664	01/02/2002	716 510		62 822	779 332
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	Erteco France Xenidis Briard	589 123	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey Durey	132 0	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n°1	General Logistics Systems France	6 295	21/03/2002	3 277 654		72 915	3 350 569
BONDY	93140	84 à 90 avenue Gallièni	Tati Mag	836	29/04/2002	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	SARL Pub Noisy	410	24/06/2002	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Libre	66	27/08/2002	72 369		4 814	77 183
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	109	27/08/2002	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul Boulangerie Paul Forme 67 SG Nancy Distribution Vap Nancy	208 45 1 263 485 1 132	02/10/2002	2 515 409	1 446 292	149 146	4 110 847
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/2002	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/2002	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre	2 200	06/11/2002	1 784 076		137 669	1 921 745
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre	1 680	06/11/2002	1 246 454		96 183	1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/2002	1 726 028		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/2002	113 575		8 965	122 540
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Libre		11/12/2002	629 947		42 969	672 915
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines impasse des Usines et rue Fragonard rue Fragonard impasse des Usines	Les Vergers de Verlaine BNP PARIBAS RMC Renov Ecole de Conduite Saint Maurice	65 71 81 56	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
SAINT PARRÉS AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1 096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Tapis Saint Maclou	834	14/02/2003	726 829		-1 268	725 561
CHENNEVIÈRES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Toufrais	771	14/02/2003	1 639 711		-2 741	1 636 970
			ATL Cook	796					
COIGNIÈRES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage	300	14/02/2003	1 066 052	588 362	-1 813	1 652 601
			SAS Déco Center 95	700					
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/2003	1 598 817		-2 681	1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/2003	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	La Compagnie Européenne de la Chaussure	669	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP	202	21/05/2003	1 220 000	16 200	75 106	1 311 306
			UE3C	116					
			123 Mon Ecole	154					
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	Le Verger de Chilly	182	21/05/2003	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	Hair Laumière	98	12/06/2003	2 800 000		247 511	3 047 511
			DIA France	489					
			La Halle aux Chaussures	412					
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	IGEPA Forum	600	13/06/2003	1 563 450	28 792	116 613	1 708 856
			IGEPA Forum	1 913					
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA)	1 200	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 899
			Biocoop (CABA)	648					
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	1 001	07/07/2003	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	SARL Doc Biker	85	25/07/2003	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire	29	25/07/2003	250 016		25 751	275 767
			Di Romano	39					
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne	208	25/07/2003	526 041		54 192	580 232
			Endy Beauté	62					
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	5 771	29/07/2003	3 417 120	84 147	59 313	3 560 580
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GRDF	7 718	29/07/2003	5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Toys'R' Us	4 860	29/08/2003	4 561 378		317 664	4 879 043
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal 34 cours Blaise Pascal	EDF	1 465	15/09/2003	4 033 261	545 213	234 783	4 813 257
			Trésorerie Générale	366					
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	368					
			Libre	568					
			Libre	194					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	201					
			Institut KALLIOPE	368					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	62					
			Libre	205					
			Amphia	375					
			Pôle Emploi	273					
			Pôle Emploi	502					
			ANPA	203					
Libre	0								
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco	06/02/2003	442 089	40 843	27 653	510 584	
			Amato Sib	93					
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	LIDL	637	08/10/2003	914 000		101 499	1 015 499
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Libre	781	15/10/2003	976 013	29 578	83 769	1 089 360
			Libre	306					
			Clear Chanel France	0					
AUXERRE	89000	7 place Robillard	Libre	144	24/10/2003	170 000		10 586	180 586

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	D.N.R.E.D.	3 956	16/12/2003	6 136 000			6 136 000
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Sodipram Grandvision France	629 214	22/12/2003	750 000	2 171 208	44 450	2 965 658
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre Libre Libre Libre MV2P Libre Libre Libre Téléassurance Groupe Point Vision	263 22 11 454 206	30/01/2004	6 162 240	963 911	370 477	7 496 628
		16 rue Léon Paulet	Libre	0					
		4 rue Léon Paulet	Libre	0					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	0					
		4 rue Léon Paulet	Libre	302					
			Libre	418					
		22 rue Léon Paulet	Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	513					
		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					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	78					
		10 rue Léon Paulet	Libre	0					
		4 rue Léon Paulet	Libre	39					
			Kury Ingenierie	57					
		22 rue Léon Paulet	Libre	250					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	0					
		4 rue Léon Paulet	Libre	187					
			Libre	0					
			Libre	28					
			Serenity Coach	39					
			Libre	105					
		22 rue Léon Paulet	Banque Populaire	198					
		4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	0					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	56					
		4 rue Léon Paulet	Libre	132					
			Emerson's	78					
		4 à 22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D.	551					
		4 rue Léon Paulet	Libre	52					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark Publimat	1 039 0	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	S2C Design	800	04/02/2004	785 000		58 495	843 495
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II LRDB II Frans Bonhomme	229 300 936	20/02/2004	1 400 000	794 739	141 842	2 336 581
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7 464	09/04/2004	6 250 000	1 045 349	332 399	7 627 748
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/2004	5 043 000	162 685	296 904	5 502 589
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	Libre	1 132	06/05/2004	1 300 000		76 822	1 376 822
TOULOUSE	31100	Le Tertiaire 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/2004	463 883		28 366	492 249
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/2004	576 527		76 336	652 863

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
TOULON	83000	Carré Vauban	Ennovia	229	01/07/2004	1 400 000	47 057	138 307	1 585 364
			Toulon Var Technologies	348					
			Libre	287					
			Caisse de Crédit Municipal de Toulon	357					
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/2004	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché	1 660	15/07/2004	253 720		28 286	282 007
			Machevert Intermarché		28/02/2006				
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés	265	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
			CE2J	228					
			M. Candalot	102					
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Elysées	Alticom	64	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
			Famille et Cité	40					
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000		68 429	1 238 429
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarasteve	131	20/08/2004	1 378 000		80 572	1 458 572
			SARL Degrif des stocks	54					
			MatMut Assurances	131					
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chaussure	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	Libre	642	08/09/2004	636 154		47 119	683 272
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau	397	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
			DPIC	865					
			SAS PPG Distribution	463					
			SARL Moto World	420					
			SARL Moto World	481					
			Société Essonnaise de Rangement et d'Aménagement	687					
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/2004	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V.	70	20/10/2004	500 000		50 321	550 321
			JDF	104					
			Le Cercle Automobile	23					
			Sarl Boule & Sarl Argenterie d'antan	39					
PARIS	75016	94 rue Raynourd	Kennedy Pressing	56	20/10/2004	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer	307	20/10/2004	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalandes	TBMD	1 232	03/11/2004	920 000		83 664	1 003 664
			Exterior Media	0					
PARIS	75018	131 rue Ordener	Camaieu International	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	TUI France	82	04/11/2004	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/2004	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Antonin	70	04/11/2004	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	TUI France	154	04/11/2004	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Maud Maquillage Permanent Lyon	187	04/11/2004	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	AMAPA	143	04/11/2004	149 816		12 491	162 307
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/2004	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Mme Belkacemi Yamina	128	04/11/2004	124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	TUI France	84	30/11/2004	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Banque BCP	200	30/11/2004	555 556		43 721	599 277

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MONTRouGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/2004	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Jadael Voyages	59	30/11/2004	233 460		19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	TUI France	109	30/11/2004	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	TUI France	127	30/11/2004	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	TUI France	81	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	TUI France	257	30/11/2004	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Sté George V Rhone Loire Auvergne	83	30/11/2004	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	TUI France	76	30/11/2004	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Libre	228	30/11/2004	561 800	27 470	44 329	633 599
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	TUI France	150	30/11/2004	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Hadest	104	30/11/2004	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	TUI France	128	30/11/2004	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	TUI France	119	30/11/2004	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/2004	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Tape à l'Œil	720	02/12/2004	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/2004	2 660 156		155 734	2 815 890
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4 847	07/12/2004	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/2004	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/2004	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/2004	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Libre Batick	425 595	16/12/2004	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Sumacas Perpignan Mercader	2 203	17/02/2005	2 159 000		127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/2005	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4 450	09/03/2005	3 132 530		0	3 132 530
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogibatignolles-Sogilevis	444	14/03/2005	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	Flores Boure	55 242	29/03/2005	374 001		28 847	402 848
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin Espace Drouet d'Erlon avenue Jean Moulin	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez Libre	1 669 1 462 1 746	31/03/2005	2 775 000		253 775	3 028 775
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Giraudy (Exterior Media) Leader Price Trillade Libre SARL Al Mansour Epi d'Or	0 938 274 100 66	14/06/2005	1 300 000		96 649	1 396 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/2005	457 347		10 800	468 147
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/2005	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/2005	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/2005	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	Libre Audika centre audiométrique	56 51	01/07/2005	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THIONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/2005	276 042		19 173	295 215

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/2005	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	Libre	55	01/07/2005	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Robert BUNEL Thierry BUNEL	123 0 9	01/07/2005	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Coiffure 15	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/2005	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/2005	2 800 000		163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	Libre	246	16/09/2005	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre Département de la Drome	212 230	16/09/2005	450 000	42 501	28 778	521 279
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/2005	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	Libre	114	16/09/2005	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Libre Prompt GFI Informatique Darija-Phone GFI Informatique Otis Libre	417 403 210 72 210 150 0	05/10/2005	4 000 000	118 657	233 956	4 352 613
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3 839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Tati Mag	5 727	07/12/2005	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Jattheo SARL EKILAN (TCHEN Xiao) Canal Pub	430 235 356	12/12/2005	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/2006	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1 546 1 532	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Indigo Gallery Belgium Cosmeticary Cosmeticary	146 112 77 165	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire SARL HB Restauration	375 52	31/03/2006	1 565 000		155 382	1 720 382
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles Domisys Activ Fitness Chelles	481 341 819	27/06/2006	1 200 000	1 277 553	133 377	2 610 930
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquétérie 1 rue P. Martin	Genedis	2 350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/2006	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/2006	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Matériaux	2 978	03/07/2006	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion Compagnie Euopéenne de la Chaussure Chaussea	800 650 710	20/09/2006	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	1 161	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Beryl	332	10/10/2006	520 000		30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne	499 47	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl Jonathan Frip's	1 403 303	10/10/2006	5 017 471 1 082 529		289 083 62 370	5 306 554 1 144 899

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl	1 191	10/10/2006	8 450 000	25 725	495 045	8 970 770
			Beryl	2 204					
			Etam	103					
			Bouygues Telecom	0					
			Orange France	0					
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Libre	353	10/10/2006	2 173 006		131 428	2 304 434
			Libre	280					
			Etam	111					
			Armand Thiery	120					
			Tiger Stores France 2	223					
			B'Coif	54					
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	Libre	2 200	10/10/2006	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
			Geodis	3 448					
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Tooandré	153	10/10/2006	500 000		29 471	529 471
			Particulier (logement)	80					
			Particulier (logement)	109					
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Libre	429	10/10/2006	700 000		41 324	741 324
			Lune Optic	180					
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	576	10/10/2006	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Tooandré	551	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Riu Aublet et Compagnie	692	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Société 1,2,3	235	10/10/2006	596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	WGB	279	10/10/2006	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	Tooandré	417	10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
			Particulier (logement)	98					
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	Thom	523	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/2006	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco	329	10/10/2006	700 000	53 747	41 992	795 739
			Libre	30					
			Libre	139					
			Libre (logement)	130					
			Particulier (logement)	60					
			Libre (logement)	60					
			Libre (logement)	60					
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/2006	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Tooandré	160	10/10/2006	450 000		28 063	478 063
			Libre (logement)	75					
			Libre (logement)	34					
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl	88	10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024
			J2L2F	107					
			Libre (logement)	207					
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl	268	10/10/2006	630 000	104 422	38 183	772 605
			Libre (logement)	90					
			Libre (logement)	114					
			Particulier (logement)	106					
			Libre (logement)	97					
			Libre (logement)	106					
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	SAS Floralur	136	10/10/2006	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	Société des Chaussures Dubourg	304	10/10/2006	400 000		24 083	424 083
			Libre (Logement)	112					
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Kyga	336	10/10/2006	550 000		32 745	582 745
			Particulier (logement)	110					
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	139	10/10/2006	240 000		14 302	254 302



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/2006	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/2006	345 803	20 213	1 802	367 818
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Reca Libre Loretti	325 275 600	11/12/2006	1 150 000		127 485	1 277 485
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	Boulangerie St-Quentin Leader Price Exploitation Libre	200 1 327 630	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Mme DJERDALI - Le celtique Ecaille de Neuilly	104 101	28/12/2006	768 000		47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/2006	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teintureries Letourneur	134	28/12/2006	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Soir de Lune Jodimy Food & Co	29 55 71	28/12/2006	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/2006	1 450 000		91 055	1 541 055
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72	28/12/2006	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Action Sport Wagram CIC SARL Des Filles et des Vernis SARL IT baby	48 80 32 143	28/12/2006	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Etude SMT Particulier (logement) Drs SILBER, MAINGAUD, PASQUET & ASSOCIES Gak Pressing Babot-Cigarette JR Primeurs	136 14 85 99 69 87	28/12/2006	1 100 000		67 680	1 167 680
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP Paribas xxxxxx Boucherie Meissonnier SARL Duck Walk Partenaire Crèche Ile de France SARL Violette M. Ashour Ghassan (Isa Coiffure)	201 100 244 145 66 97	28/12/2006	3 564 000		215 626	3 779 626
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Ache Jean Ache Jean Y & Z	120 37 - 60	28/12/2006	1 210 641		74 296	1 284 937
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/2006	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SAS Mina	151 44	28/12/2006	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/2006	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Chloe Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/2006 28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	Foodcheri Rong Feng	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Moonlock Unide	75 178	28/12/2006	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	SARL Philatélie Vat Société Martinez D.	75 35	28/12/2006	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Retail Paris IDF Est T&C Retail Frichti	276 62 132	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Laurence Tavernier Nouvelle Di Castri Anne Lamort IDF Patrimoine Cosmos Aliquante DS Real Estate Paris Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. SAS Petard Dream Yacht Travel	82 55 47	28/12/2006	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Cedimont	1 520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Carocas	1 600	27/03/2007	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Stock Discount Caen C Stock HDM Libre Libre Libre	1 200 705 705 1 063 100 996	29/03/2007	5 355 000	491 167	423 545	6 269 712
ORANGE	84100	1 place de La République	Okaidi	404	29/03/2007	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/2007	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/2007	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/2007	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/2007	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1 121 686	16/05/2007	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/2007	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Casino Le Joker 25000 SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/2007	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/2007	685 000		84 351	769 351
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Literie de Villiers sur Marne SAS Hygena Cuisines	254 511	20/06/2007	2 140 000		50 845	2 190 845
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	Libre Libre	1 240 462	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Adam	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu 37 rue de Richelieu	Hao Long Marphil	77 96	27/07/2007	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/2007	1 238 571			1 238 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/2007	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/2007	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/2007	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/2007	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/2007	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/2007	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/2007	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Particulier (logement)	85	27/07/2007	280 513			280 513
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Carte Grise Internet Carte Grise Internet	31 31	27/07/2007	312 701			312 701

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	M. Cohen Marcel	267	27/07/2007	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot Flit Foot	209	27/07/2007	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Amrest Opco	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/2007	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg Felix Fitoussi	91 119		704 675			704 675
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/2007	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Ellipse Dentale Cyclauto Azimut Productions Singa France Singa France Singa France	74 54 93 79 90 213	27/07/2007	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Hanna Rose	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	Basilic Thaï	89	27/07/2007	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatrice	EURL Le Cheval d'Or	74	27/07/2007	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	Libre	113	27/07/2007	1 312 175			1 312 175
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/2007	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/2007	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'oréal	45	27/07/2007	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie du XVème	75	27/07/2007	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/2007	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/2007	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/2007	850 856			850 856
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Valege Distribution	30	27/07/2007	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/2007	390 695			390 695
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur Libre (Logement)	149 15	27/07/2007	699 537			699 537
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/2007	625 283			625 283
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/2007	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	SARL Enzo Park	66	27/07/2007	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	Shiva	101	27/07/2007	400 109			400 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/2007	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	BNP Paribas	98	27/07/2007	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Saf Esthétique Sephora-Braha	67 36	27/07/2007	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/2007	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus) Publi Espace Affichage	937 0	07/09/2007	1 156 000		127 878	1 283 878
PARIS	75005	10 rue Broca	Oyama SARL	56	27/09/2007	475 298			475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Libre	45	27/09/2007	195 873	9 663		205 536
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	HNBO Hazebrouck	104	07/11/2007	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Quimper Tissus SARL Kegin Libre Le Goff Cycles	567 470 445 398	12/11/2007	2 600 000		208 411	2 808 411

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Styl'Ann	68	12/11/2007	660 000		85 789	745 789
			GVE	104					
			Adecco	153					
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1 070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique	2 338	10/12/2007	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	19/12/2007	1 050 000		104 420	1 154 420
			Alliance Auto Industrie	730					
			Cuisines de la Grone	411					
			Serveis Catalunya Nord	310					
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/2007	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/2007	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/2007	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Mme Lyonnette Tiffany	170	21/12/2007	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Libre CAFPI	152 122	21/12/2007	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy	155	21/12/2007	668 316		56 058	724 374
ANTIBES	6600	11 avenue Thiers	Libre	53	21/12/2007	177 198		15 493	192 692
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/2007	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/2007	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/2007	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/2007	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/2007	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Barber Street Metz	129	27/12/2007	240 000		15 045	255 045
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Libre	161	28/12/2007	580 000		35 800	615 800
			Crédit Mutuel de Saint Malo	141					
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	OB Bain de Bretagne	485	21/02/2008	1 920 000		196 231	2 116 231
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	JL International Etablissements Jean Labatut	795	21/02/2008				
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	Cordobag Centre Autos	628	21/02/2008				
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre	1 385	28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
			Libre	600					
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial	105	30/05/2008	950 000		59 073	1 009 073
			COULEURS DE TOLLENS	962					
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Mme CYCYK Sophie	486	04/06/2008	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre	663	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
			Libre	262					
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet	3 339	01/07/2008	8 527 500	6 918 726	765 766	16 211 992
			SAS Pochet	117					
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Libre	1 964	04/07/2008	5 400 000		290 074	5 690 074
			Literie Confort Distribution	616					
			Libre	961					
			SARL BD Mobilier MN Mobilier	1 056 883					
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Libre	1 180	14/10/2008	730 000		89 805	819 805
			Libre	120					
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/2008	1 787 931		61 247	1 849 178
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies et Services	1 799	24/10/2008	3 052 500	92 829	283 195	3 428 524
			SAS Ingram Micro	111					

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Bouygues Energies et Services	154					
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/2008	1 130 000		125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/2009	483 501		68 392	551 893
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/2009	2 125 000		130 359	2 255 359
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Libre	594	09/07/2009	827 190			827 190
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Kais	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Bikers	115	09/07/2009	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino France	210	09/07/2009	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Libre	161	09/07/2009	491 700			491 700
			P&B	63					
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Abiks Distribution	85	09/07/2009	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Libre	238	09/07/2009	431 160			431 160
			L'atelier fleuri	52					
			L'atelier fleuri	36					
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Roinville	1 570	09/07/2009	1 413 950			1 413 950
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Lavo'Jet	68	09/07/2009				
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra Camaïeu	467 247	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Bodis	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix	3 682	03/11/2009	7 290 000		345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Compétences et Développement	684	13/11/2009	3 900 000		446 109	4 346 109
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2 396	24/11/2009	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/2009	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Libre	189	30/11/2009	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino France Floreal	3 763	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino France Casino Carburants	4 298 947	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani 4 Murs	2 127 804	22/12/2009	3 442 000	662 315	178 865	4 283 179
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4 150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/2010	9 445 031		567 720	10 012 751
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/2010	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/2010	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/2010	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric	164	12/07/2010	10 620 000		644 768	11 264 768
			Unédic	119					
			Unédic (+ Hall d'entrée = 8m <sup>2</sup> : 4ème)	216					
			SL Structures	145					
			FNAC	2 562					
			BNP Paribas Real Estate Transaction	142					
			Devred	212					
			Fox Telecom	125					
			Jeff de Bruges	109					
			SARL SCG Fleury						
			Libre						
			Libre						
			Polygone Pose						

1

2

3

4

5

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Citya République Libre Bernard Viron Wedrychowski et Associés Anne Argaud Cabinet Bellanger Cabinet Bellanger Josette Coymes Drodowski Capelle Tex Mex Citya Libre Mme Gomez Florence						
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye	3 694	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493
			Jardins de Gally	512					
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/2010	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/2010	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/2010	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Libre Libre Libre	55 687 57	30/07/2010	1 150 000		114 619	1 264 619
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/2010	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre  Pick and Go Ouest Voyage Libre	612  211 217 186	24/09/2010	1 550 000	5 616	155 076	1 710 692
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interiors	137	30/09/2010	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode CINQ SUR CINQ Photomaton H&M BERSHKA France Sarl 16 Jean Jau	120 144 7 1 548 635 453	01/10/2010	11 562 000	242 304	697 149	12 501 453
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux	Particulier (Logement)	81	01/10/2010	3 988 862	192 469	242 307	4 423 638
		14 place Jean Jaurès	Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement)	81 94 118 106 110 38 94 110 38 118					
		16 place Jean Jaurès	Libre (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement)	126 79 96 79 55 96 79 55 96 79 55 96 79 71 49 71					
		10 rue Charles Gille	Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement)	71 49 71 49					

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Particulier (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement) Libre (Logement) Libre (Logement) Particulier (Logement)	71					
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	Alto N.V	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fittz Retail	93	12/10/2010	1 030 000		128 806	1 158 806
KAPPELEN	2950	Dorpsplein 1/16	Libre	404	12/10/2010	2 198 000		272 110	2 470 110
KAPPELEN	2950	Dorpsplein 1/16	Belsay	180	12/10/2010				
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL Gloria Transport	105	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	Libre	172	12/10/2010	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Libre	173	12/10/2010	935 000		123 186	1 058 186
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	Proximus	157	13/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Libre	48	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludivine Passion	156	21/10/2010	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Libre	57	21/10/2010	435 166		27 337	462 503
MOULINS	3000	39 place d'Allier	LCL	1 064	21/10/2010	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	La Cabane REOCREUX Sébastien Banque Populaire	67 71 7	21/10/2010	586 608		32 597	619 205
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Locaposte	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	SARL Victoria VR2P	459 222	21/10/2010	1 408 193		85 774	1 493 967
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Nocibé	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE SAS Nocibé France Distribution	145 204	21/10/2010	2 159 549		130 826	2 290 375
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/2010	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF Marne Libre	50 75	21/10/2010	636 620		39 208	675 828
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	M.A.J.O.I	165	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre (Logement)	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludivine Passion	58	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
			Libre (Logement)	66					
			Libre (Logement)	65					
			Libre (Logement)	70					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Markethill	175	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	We Are Labels B.V.	557	28/10/2010	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Image et Passion	185	03/11/2010	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/2010	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/2010	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/2010	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4 826	03/12/2010	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/2010	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/2010	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Mme HU Xinbin (Momoko)	53	02/12/2010	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/2010	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/2010	355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144	02/12/2010	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klienhoff	146	01/12/2010	10 544 550		745 854	11 290 404
			Orange	272					
			Hardy	90					
			MDF Hom	174					
			Okaidi	225					
			Mme Rossignol Séverine	130					
			Marionnaud Lafayette	133					
			Style 69	63					
			Libre	88					
			Des Orières Pharmacie	131					
			Orange	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	Mercure Luminaires	455	14/12/2010	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Fresh Paris	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/2010	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	727	17/12/2010	4 482 400		279 700	4 762 100
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	Distribution Casino	5 868	23/12/2010	10 407 857		-1 265	10 406 592
			Casino Cafeteria	724		714 109			714 109
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino France	1 974	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
			Casino Carburants	828					
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino France	1 606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	Distribution Casino France	2 908	23/12/2010	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino France	1 596	23/12/2010	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/2010	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Quick France	585	23/12/2010	912 873			912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Masséna	891	23/12/2010	642 464			642 464
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Darty	2 079	23/12/2010	1 837 055			1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Serare	504	23/12/2010	645 024			645 024



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	ABB Rennes BB2	1 095 350	23/12/2010	1 137 209			1 137 209
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	Distribution Casino SLG 07 Zanioptik Libre La Lyonnaise de Banque	456 171 181 254 393	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	Distribution Casino France Libre Avenir France Casino restauration	4 234 2 0 2 449	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	Kerhadis	1 857	23/12/2010	1 924 602		18	1 924 620
EAUZE	32800	38 boulevard Pasteur	Etablissement Henri Prost	648	23/12/2010	251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention Distrileader Puy-de-Dôme	245 1 582	23/12/2010	1 819 098		17	1 819 115
MONTBELIARD	25200	2 route d'Héricourt	Montbéliard Distribution SA MAAF Assurances Styl 25 Hypronet Avenir	2 524 142 112 197 0	23/12/2010	2 253 866		21	2 253 887
MONTELMAR	26200	route de Marseille	Distribution Casino France Libre	1 203 830	23/12/2010	3 242 937		31	3 242 968
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	Libre Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/2010	3 985 005		37	3 985 042
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	PLMP Casino Station Service	1 491	23/12/2010	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Pyrog Station Service	1 453	23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Distribution Saujon	1 553	23/12/2010	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Avenir	1 574 13 962	23/12/2010	3 995 579		38	3 995 617
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	Laboratoire Ayoub Aquaron SAS Du Pin Vert (Jean Claude Biguine) SELARL Pharma TNT	112 63 190	23/12/2010	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Selurl Saint Jérôme	201	23/12/2010	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/2010	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	lieu dit Souque Nègre	Melle Mayan Muriel Sivazlian SASU Eco l'eau mouss Clafre.Optimum.Media Libre Boyadjian Perottino Girobox Distribution Manège Devigne Crédit Agricole Alpes Crédit Agricole M. Lienhart et Mme D'Andrea Sandra AMF Girobox Distribution Bonbons Libre SARL Sudoptic Auriol Medicalservices	30 41 41 59 50 41 42 0 52 115 41 32 61 1 41 56 70	23/12/2010	2 220 479		37	2 220 516

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Pharmacie	200	23/12/2010	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecoreuils	Optique Galilée	64	23/12/2010	5 201 393		87	5 201 480
			Au Plaisir Sucré Salé (Franck Nivelles)	60					
			Libre	92					
			Libre	62					
			SODAM Bonbons	1					
			Libre	68					
			Libre	82					
			Manège Bellanger	0					
			Nocibe	251					
			Libre	131					
			S.D	138					
			L'Atelier 58	74					
			Moana	160					
			Sasu Lila	70					
			Ambiance Stores et Fenêtres	80					
			Affinity	82					
			Libre	57					
			Ongles Passions	43					
			Joeva	58					
			Joeva	60					
			Commune de Mandelieu la Napoule	69					
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Panneau Publicitaire	0	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
			Romain Coiff	84					
			Alice & Arsen	120					
			Ville de Marseille	500					
MARSEILLE	13013	avenue Marcel Deprat	Société d'exploitation du chalet du bricoleur	2 707	23/12/2010	3 521 019		59	3 521 078
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	Casino Cafétéria	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	REDON Jean Paul (Azur Pressing)	75	23/12/2010	220 119		4	220 123
			Libre	33					
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe	202	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
			Particulier (Logement)	37					
			Libre (Logement)	24					
			Particulier (Logement)	34					
			Particulier (Logement)	25					
			Particulier (Logement)	44					
			Particulier (Logement)	22					
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Malombre & Partners	389	28/01/2011	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Aventure Travel	821	31/03/2011	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Classy mode	127	30/03/2011	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/2011	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/2011	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	Outdoor Diffusion	235	31/03/2011	1 818 900		110 988	1 929 888
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis	92	31/03/2011	1 998 200		121 522	2 119 722
			Promemoria	96					
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/2011	1 900 601		116 070	2 016 671
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris	101	31/03/2011	1 490 301		92 099	1 582 400
			Risser (Annapurna)	275					
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement	97	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
			CNAVTS	166					
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Petite Fanfan	47	31/03/2011	321 900		20 915	342 815

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Saint Mercure	78	31/03/2011	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	OJLV	70	31/03/2011	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/2011	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquièrre	Libre	38	31/03/2011	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/2011	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	Barlov	178	31/03/2011	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/2011	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/2011	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Euromarkt	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	The OC SPRL	165	13/05/2011	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Fivia	489	16/05/2011	18 013 121		1 220 933	19 234 054
			Vermont	460					
			IEIF	463					
			Arkeup	372					
			Grahal	286					
			SARL Twenty-One	73					
			Corcoran's	497					
			Corcoran's	115					
			Corcoran's	0					
			Venus	20					
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	CN Films	285	16/05/2011	20 136 879		1 436 110	21 572 989
			Financière d'Uzès	371					
			Zumtobel Lumière	611					
			Arnet	35					
			Valmon	186					
			SK/Atelier	110					
			JVD (Positif D Jeff Van Dyck)	375					
			SA BVS Holding	115					
			Zumtobel Lumière	177					
			Benda Bili	271					
			SA BVS Holding	222					
			Uptoo Ebiz	183					
			Shutterstock France	100					
			Zumtobel Lumière	318					
			Zumtobel Lumière	246					
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Salon Atef	24	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
			Kumo	87					
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	VZA SPRL	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT	97	24/06/2011	590 000		90 507	680 507
			Boutique Fashion	89					
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Libre	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Awak'it	344	27/07/2011	7 610 500		603 636	8 214 136
			Spin Master	347					
			Awak'it	842					
			Awak'it	200					
			Spin Master						
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/2011	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Adecco	300	18/08/2011	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/2011	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	AG Brux	165	26/08/2011	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Libre	128	26/08/2011	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred	218	26/08/2011	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/2011	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussée d'Ixelles	Mentor Escalé Asbl	94	01/09/2011	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Dr Martens Airwair Belgium S.A	123	21/09/2011	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	BB Shakya	35	27/09/2011	305 000		29 415	334 415

1

2

3

4

5

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa Berdah	95 33	27/09/2011	1 080 000		101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin) Cache-Cache Show Time (Miss Coquine)	9 515 466 770	13/10/2011	14 862 885		1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/2011	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	La Crêpe d'Or	24	04/11/2011	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/2011	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/2011	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	Mme Pascal Myriam SFR Distribution Libre HISTOIRE D'OR M.CRUIZ José Libre Aux Délices de Malcom SMBG LA COUPOLE MOD DIFFUSION FG Optique #Welcom' M. GUEDIRA L'E-Kiosque SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSSURES ERBE MICROMANIA G.O.M ANTELIA BOUTIQUE VALERIE MORGAN SAS Pascal Coste Coiffure LEADER QUATOR COIFFURE FYDM SYM CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC M.G.M.SKEPPER Libre MINIT FRANCE SA BK Développement Heraude Zeeman TextielSupers Sodiji Libre FEU VERT SAS SLA MAISONS DU MONDE BOULANGER LES CAMELIAS Libre CLUB DE L'HOMME Libre S.I.N.P.L (Pain de sucre) SMBG LA COUPOLE PIZZATOM JOSE CRUZ Libre Histoire de Femme	66 64 55 60 44 87 102 51 49 104 68 53 105 64 64 53 68 50 121 60 74 107 196 54 89 46 482 572 310 210 231 877 250 500 3 437 106 118 49 36 45 152 71 103 193 110	22/12/2011	33 786 600	166 777	19 000	33 972 377

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	72					
			Libre	52					
			Libre	55					
			APSARA (Un amour de soie)	55					
			Libre	60					
			SPIREXEL	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Libre	12	22/12/2011	7 723 159		4 966	7 728 126
			Money Sarl (AJ COIFFURE)	123					
			Maisonneuve Sébastien (ANZIO)	47					
			SAS Thethys	148					
			La Compagnie Bio & Nature	874					
			SAS La Chapelle Cordo	21					
			Modes et Elle (FIORENTI)	69					
			Vape A Donf	48					
			Féron (KRYSS)	107					
			Un Parfum de Beauté (PASSION BEAUTE)	84					
			Pharmacie Viv'erdre	206					
			CASINO Distribution France	413					
			Teinturerie Pressing de l'Ouest	69					
			EURL Loire Events	45					
			Libre	69					
			Magellan	150					
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles"	Libre	44	22/12/2011	6 578 024		5 441	6 583 465
			Réseau Club BOUYGUES TELECOM	29					
			Camaïeu International	190					
			JFS Fitness 81	881					
			Libre	152					
			Eric Priem	25					
			Libre	70					
			Yves Rocher	122					
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	B&B Optique	85	22/12/2011	1 483 877		31	1 483 908
			M.B.C Diagoanl Coiffure	65					
			Jet Pizza	181					
			Banque Populaire du Sud	186					
			Les Jardins d'Assia	65					
			M. Jean-Julien THIERCELIN	43					
			Libre	80					
			Insticoncept Instipoux	72					
			Enjoy Fit	152					
			Ksilicium	0					
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	Somonet Sarl (BEL & BLANC)	76	22/12/2011	7 550 045		7 461	7 557 506
			Mme BEAUMONT Francesca (CARREGI)	54					
			Fabior (FABIOR)	37					
			Big Services (INTERVIEW)	65					
			Couleur KFE	33					
			CASINO Distribution France	10					
			SARL Negus	36					
			Libre	47					
			Minit France SA	38					
			SELAS Pharmacie de la Piscine	130					
			Rainbow Photo (PHOTO BLEUE)	33					
			Société d'exploitation Commercial Sud (Sec Sud)	25					

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Optique Vision (OPTIQUE VISION)	85					
			Photomaton	4					
			BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL	10					
			Mlle Félici (Body minute)	49					
			Feu Vert	513					
			M. Aajiki Lahcen (Reparemobile)	15					
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	SARL Vinotilus	72	30/01/2012	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	La Forme en Beauté	48	05/03/2012	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Société L.E.S	242	05/03/2012	670 733			670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/2012	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/2012	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Libre	73	05/03/2012	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	SARL Mimi	88	05/03/2012	403 418			403 418
TOURCOING	59200	16/17 Grand Place	Libre	343	05/03/2012	954 983			954 983
PARIS	75008	90 rue Monceau	SARL Camyan	39	05/03/2012	441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Distribac	418	05/03/2012	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Mme Sureau Nathalie Particulier (Logement)	102 164	05/03/2012	551 913			551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	Libre	118	05/03/2012	910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique Maje boutique	53 22	05/03/2012	3 030 283			3 030 283
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Ground Control	39	15/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvenestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/2012	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/2012	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	Amplifon	123	16/05/2012	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/2012	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	KPN Group Belgium	100	12/07/2012	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2 914	27/07/2012	3 098 758		242 564	3 341 322
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/2012	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/2012	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group Consuel Libre Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	1 794 544 70 926 2 369 109	17/07/2012	33 421 500		2 041 550	35 463 050
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/2012	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/2012	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCO EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/2012	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/2012	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/2012	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 196	02/10/2012	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	Spandis49	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631
VILVOORDE	1804	Leuvenestraat 62	Libre	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	AAA Transword PSD	65 58	13/11/2012	20 000 000	30 221	1 310 278	21 340 499

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

1

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	618					
			Sispeo	140					
			Quartile Finance	63					
			SA Sofidy	67					
			TRIALOG	62					
			Cabinet PELLETIER	64					
			First Group	242					
			Eurodom	63					
			Central National France	64					
			SCM DONNEL	222					
			Particulier (Logement)	57					
			TRIALOG (+Cave n°5)	222					
			TRIALOG (Parking)						
			TRIALOG	64					
			AD Convergence	53					
			ARCAS Conseil	60					
			Santarome	180					
			SBP France	90					
			SBP France	68					
			Orange						
			Sfr						
			Libre						
			Particulier (Logement)						
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTE	4 536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/2012	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Sully	Aubay	1 329	10/12/2012	25 200 000	20 303	1 527 145	26 747 448
			Aubay	1 016					
			Aubay	563					
			Oppo France	545					
			Fleet Logistics France	532					
			Alfi	357					
			ACMS	257					
			SAS DIA France	258					
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	Optique Le Peletier	71	17/12/2012	14 650 000		1 104 009	15 754 009
			Lys Parfum	45					
			GOUTU	44					
			Alpega France	306					
			Demathieu & Bard	145					
			Demathieu & Bard	240					
			Demathieu & Bard	303					
			SARL The Body Shop France	280					
			Alpega France	255					
			MARECHAL Jean Jacques	16					
			Particulier (Logement)	57					
			Particulier (Logement)	22					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/2012	1 100 000		155 583	1 255 583
			HEMA Belgique Bvba	339					
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	Guest Star	85	20/12/2012	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					
			Camaieu International	239					
			Guest Star	68					
			SAS April	184					

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat (en €)	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			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					
			Sté MB Communication (Falbala)	76					
			Johanna (Morgan)	110					
			Crely	100					
			Adopt'	50					
			MICROMANIA	100					
			Tape à l'œil	157					
			Aloni	95					
			Comcentre Nord	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			Casino Restauration (CASINO CAFETERIA)	654					
			Libre	171					
			Pil'Vite	10					
			FEU VERT	939					
			LHA Développement	232					
			Univers Loisirs	13					
			Européenne du Crédit Mutuel	0					
			Yves Rocher France	102					
			Vega	156					
			Guest Star	9					
			Libre	19					
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	Edward	802	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/2012	2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Foncia CHABANEAU	825	21/12/2012	2 224 773		160	2 224 933
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	Nibelis	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Locataire professionnel (Bureaux)	5 752	06/02/2013	46 000 000		2 878 235	48 878 235
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 Rue Albert de Vatimesnil / 96-98 Rue de Villiers	GIE Price Waterhouse Coopers	3 132	20/02/2013	23 150 000		1 487 374	24 637 374
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. Wegro	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff)	447	25/03/2013	5 850 000		614 200	6 464 200
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	Starbucks coffee	800	25/03/2013				
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/2012	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	SA WE Belgium	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Libre	181	16/05/2013	260 000		29 723	289 723
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/2013	710 000	989	95 005	805 994
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	Libre	2 744	03/07/2013	21 475 000		2 185 902	23 660 902
			Albert Heijn Belgie N.V.	1 956					
			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					
			Pronti	1 496					
			Libre	1 022					



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Brico Belgium Auto 5	4 661 804					
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2 476	17/09/2013	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/2013	4 100 000		389 064	4 489 064
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	ATAC S.A (Simply Market)	2 808	18/09/2013	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Libre	50	02/12/2013	920 000		107 113	1 027 113
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	NETXP	984	11/12/2013	28 830 000		2 218 071	31 048 071
			HIQ Consulting	523					
			HIQ Consulting	991					
			Charterhouse Print Management LTD	193					
			SAS Octapharma France	688					
			HIQ Consulting	551					
			Libre	773					
			VP & White	407					
			Libre	162					
			EVS France SARL	390					
			HIQ Consulting	385					
			European Business Center SA	0					
			Libre	216					
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour)	1 046	27/12/2013	2 150 000		334 342	2 484 342
			Zeeman TextielSupers	583					
			Delshop	425					
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	SCCS	70	27/01/2014	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/2014	3 060 000		11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France	594	27/02/2014	1 260 000		4 637	1 264 637
			HSBC France	333					
			Maîtres De Boislaville et Vandierendonck	267					
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1 376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC France	1 172	27/02/2014	7 115 000		34 853	7 149 853
			Particulier (Logement)	133					
			Particulier (Logement)	200					
			Libre (Logement)	100					
			Particulier (Logement)	98					
			Libre (Logement)	30					
			Libre (Logement)						
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean Jaures/15 Pl de la république	HSBC France	1 008	27/02/2014	1 380 000		5 088	1 385 088
AGEN	47000	36 Bld République	DS Mucho	720	26/03/2014	1 500 000	302 670	132 094	1 934 764
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	H&M Hennes & Mauritz	1 077	26/03/2014	1 400 000		132 043	1 532 043
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Artiste Associé	305	26/03/2014	1 500 000		131 971	1 631 971
			Nicolas Investissement	163					
			Sérénité Promotion	123					
			Particulier (Logement)	247					
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	Libre	136	26/03/2014	450 000		40 252	490 252
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Libre	82	26/03/2014	550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	France Loisirs	219	26/03/2014	1 700 000		149 481	1 849 481
LILLE	59000	38 Rue de Paris	SARL MJL	49	26/03/2014	750 000		66 412	816 412
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	Adental Groupe	945	26/03/2014	1 400 000		123 246	1 523 246
THONON LES BAINS	74200	116 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/2014	1 450 000		127 647	1 577 647
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery	842	26/03/2014	1 900 000	37 456	210 649	2 148 105
			Libre	106		200 000			200 000
			Libre	106		300 000			300 000
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Jennyfer	155	26/03/2014	900 000		80 263	980 263
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	D.M Store	547	26/03/2014	1 625 000		476 038	2 101 038
			SAS Hygena Cuisines	463		1 305 000			1 305 000

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	384		1 075 000			1 075 000
			Salons Center = PARVATY	442		1 305 000			1 305 000
			MACI - Panneau Publicitaire						
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	Ministère de l'Intérieur	1 746	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
			Keolis	94					
			Keolis	524					
			Libre	127					
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3 221	31/03/2014	6 150 000		480 007	6 630 007
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1 773	10/04/2014	929 000		77 975	1 006 975
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Camaieu	128	10/04/2014	542 000		45 841	587 841
			Camaieu	222					
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules	487	10/04/2014	4 282 000		325 148	4 607 148
			SAS Gencla (Enseigne Ixina)	398					
			Chantemur	509					
			Pro-Duo France	356					
			Hygena Cuisines	354					
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/2014	954 000		79 605	1 033 605
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/2014	651 000		54 114	705 114
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/2014	772 000		64 614	836 614
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	Libre	112	10/04/2014	968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com	1 409	16/04/2014	10 052 941		1 503 355	11 556 296
			Electro AV	800					
			SPRL Coffee Shop	385					
			Carrefour Belgium	4 254					
			Jadoli	603					
			Façon Chocolat	99					
			Eurobazar - Lesage	3 271					
			Huysentruyt						
			SPRL Espace des Coiffeurs	50					
			Basic Fit België	1 247	10/07/2014	1 175 000		153 083	1 328 083
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI	421	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
			Libre	50					
			Zeeman TextielSupers	534					
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/2014	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	NV Sushi Shop Anvers	432	17/07/2014	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/2014	2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/2014	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	SPRL Bor & Co	208	17/07/2014	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	Libre	200	17/07/2014	1 576 530		184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Libre	355	31/07/2014	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/2014	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1 594	29/07/2014	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	M. AMAIRI Mohamed Ben Naser	70	29/08/2014	440 000		61 669	501 669
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	New Yorker	899	15/09/2014	16 000 000	-98 138	1 164 280	17 066 142
			Société Générale	1 114					
			Société Générale	803					
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	ANR	4 335	17/09/2014	50 491 486		4 183 720	54 675 206
			SAS Eco-Mobilier	779					
			Econocom Digital Security	358					
			SAS Daltys Grands Comptes	358					
			UNMI	355					
			SASU Econocom Digital Security	357					
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	SAS Odalys résidences		03/10/2014	24 744 150		1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air		03/10/2014	3 291 850		234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	SAS Ingima Paris	185	01/10/2014	24 640 700		1 580 950	26 221 650

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

1

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Particulier (Logement)	50					
			Particulier (Logement)	104					
			Libre (Logement)	56					
			Berzy II	93					
			SARL Text 100	154					
			SAS Ingima Paris	247					
			SCM Docteurs Amiot et Giraud	57					
			SAS Completel	23					
			SA European Fund Administration	197					
			SAS Hôtel et Lodge	179					
			SAS Ingima Paris	176					
			Groupe JLV	460					
			L'Atelier DCHP	227					
			Libre	210					
			SAS Altiad	97					
			Particulier (Logement)	108					
			Particulier (Logement)	38					
			Particulier (Logement)	52					
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	C & A Nederland	2 213	05/11/2014	7 300 000		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21 777	01/12/2014	42 432 000		2 671 124	45 103 124
PARIS	75009	19 Rue Drouot	SARL Seek Properties	484	12/02/2015	5 450 000		540 000	5 990 000
			SELARL Docteur Benchetrit	53					
			SARL Seek Properties	55					
			SELARL Pharmacie Drouot	88					
			SELARL Pharmacie Drouot	33					
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	SNC Office Dépôt France	316	27/02/2015	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	SASU Reuven's II	89	25/02/2015	2 115 000		208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	SA France Telecom	665	13/04/2015	1 660 000		185 949	1 845 949
			SA Cinq sur Cinq	227					
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000		93 777	973 777
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	Orange Belgium	261	17/04/2015	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/2015	7 200 000		750 958	7 950 958
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air		28/05/2015	6 500 000		461 900	6 961 900
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/2015	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Bestseller Retail Benelux B.V.	294	11/06/2015	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243	11/06/2015	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	De Tuinen B.V.	124	11/06/2015	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/2015	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	Hungry Hippo	299	11/06/2015	357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL Be-Poles	178	22/06/2015	35 266 937		2 959 941	38 226 878
			Carrefour Proximité France	909					
			Ascovae	160					
			CNAC Georges Pompidou	2 162					
			Revevol France	993					
			SARL BTUA	147					
			Association Videomuseum	339					
			Libre (Logement)	40					
			Libre	55					
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A Nederland	1 350	09/07/2015	4 550 000		397 631	4 947 631
			Libre	62					
			Particulier (Logement)	215					
			Libre (Logement)	145					
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	SA Spie Scgpm	507	21/07/2015	17 320 000		1 471 921	18 791 921
			SA Finrec	496					
			SA Spie Scgpm	4 524					

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	96					
WAALWIJK	5141 PB	Van Anandelstraat 17	Burger King Nederland B.V	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	SARL Thèmes	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/2015	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V	38	24/07/2015	710 000		49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4 415	18/08/2015	13 800 000		870 746	14 670 746
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou	3 125	07/09/2015	12 808 000		475 028	13 283 028
			But International	5 968					
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15 366	01/10/2015	41 250 000		2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	But International	5 715	19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
			But International	6 111					
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Bovendeert Schoenen B.V.	580	21/10/2015	1 660 000		174 651	1 834 651
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 3-5	Libre	105	21/10/2015	770 000		81 013	851 013
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67	Mme Van Breukelen	30	21/10/2015	870 000		91 534	961 534
		Traay 63-65	Takko Nederland B.V.	390					
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/2015	820 000		86 273	906 273
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shooby Leasing Partners B.V.	220	21/10/2015	380 000		39 980	419 980
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shooby Leasing Partners B.V.	438	21/10/2015	2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJ-KERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	Shooby Leasing Partners B.V.	205	21/10/2015	550 000		57 866	607 866
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 57	C.I.O.B. B.V.	171	21/10/2015	721 220		75 880	797 100
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V	253	14/10/2015	738 497		51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV Particulier (Logement)	510	14/10/2015	1 738 296		110 262	1 848 558
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V.	243	14/10/2015	2 765 746		193 868	2 959 614
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	Libre	192	14/10/2015				
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V	256	14/10/2015	958 769		66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V Particulier (Logement) Particulier (Logement)	88	14/10/2015	581 713		36 558	618 271
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND B.V Libre	448 421	14/10/2015	4 001 267		279 840	4 281 107
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	VM RETAIL B.V PROMISS B.V	439 738	14/10/2015	2 668 679		187 633	2 856 312
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129		66 481	1 018 610
VENLO	5911 JC	VELDSTRAAT 39-41	Libre	595	14/10/2015	2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	MICC ! E VENRAY B.V	375	14/10/2015	1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	Hunkemöller International B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement)	183	14/10/2015	999 863		62 507	1 062 370
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	242	14/10/2015	936 210		65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	H&M HENNES&MAURITZ NETHERLANDS Libre BART'S RETAIL B.V DIDI HUUR B.V PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND Nelson Schoenen B.V. OPTICHAINS B.V VODAFONE LIBERTEL B.V	1 085 182 138 164 256 356 84 73	14/10/2015	12 986 109		958 142	13 944 251
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	Office Dépôt France Astragale	1 525 1 767	24/11/2015	9 700 000	79 368	662 971	10 442 339

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Astragale	1 723					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Brico Belgium Carrefour Belgium	2 561 2 297	03/12/2015	5 380 000		556 845	5 936 845
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Battistrada Gorinchem B.V.	216	25/11/2015	710 000		91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8 598	16/12/2015	30 000 000		2 209 567	32 209 567
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But Pro Duo Sodipram Décor Heytens France 4 Murs Buffalo Grill	4 550 354 558 354 784 443	22/12/2015	12 144 260		237 174	12 381 434
			Tapis Saint Maclou	1 412	21/12/2016	1 779 119		37 800	1 816 919
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Libre VF Netherlands B.V. Unconventional Wardrobe B.V.	313 164 164	31/12/2015	4 870 000		449 640	5 319 640
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Holding B.V.	137	31/12/2015	350 000		43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	Bestseller Retail Benelux B.V. Libre C&A Nederland	139 1 161 2 735	27/01/2016	8 200 000		756 717	8 956 717
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins 9 place des Jacobins	Roker La Provence	1 000 225	28/01/2016 28/01/2016	2 980 000		170 762 25 095	3 150 762 25 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	WE Netherlands B.V. Wave International B.V. N.V. Nuon Infra West	535 219 0	28/01/2016	4 136 343		324 855	4 461 198
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78 Bernard van Kreelpoort 3 Bernard van Kreelpoort 5	WE Netherlands B.V. ANWB B.V. Solinox Fabriekswinkel Nijmegen B.V.	819 421 250	28/01/2016	4 470 595		351 106	4 821 701
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	WE Netherlands B.V. Gebr. Blokker B.V.	479 249	28/01/2016	2 489 648		195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'Moda Schoenen B.V.	818	28/01/2016	2 862 115		224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE Netherlands B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement)	580 140 135	28/01/2016	4 900 881		373 358	5 274 239
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/2016	2 430 837		190 910	2 621 747
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070 Zwanenveld 9072	WE Netherlands B.V. Strik Patisserie B.V.	324 37	10/02/2016	1 852 532		139 449	1 991 981
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE Netherlands B.V.	651	10/02/2016	3 244 383		244 222	3 488 605
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	Fidelia Assistance	5 100	01/03/2016	26 987 500		2 678 027	29 665 527
HAARLEM	2037 AD 2037 AJ	Rivieradreef 35 Rivieradreef 35 Nice Passage 1 Nice Passage 1A	WE Netherlands B.V. BCC (Electro Speciaalzaken) B.V. Schalk GSM Schoonenberg Hoorcomfort B.V.	454 147 48 123	15/03/2016	1 814 092		140 458	1 954 550
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE Netherlands B.V. JD Sports fashion PLC	345 698	15/03/2016	4 704 845		351 967	5 056 812
WEERT	6001 CS	Langstraat 9 Langstraat 9A	L'Abeille Mode B.V. Particulier (Logement)	348 140	15/03/2016	831 167		62 179	893 346
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Atlantique	Cegos	1 690	11/04/2016	9 860 000		800 713	10 660 713
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	Darty Grand Est	1 947	15/04/2016	3 023 000		214 500	3 237 500
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	Vitalys Plein Air		27/04/2016	5 900 000		391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	Mme Ebrahimzada	77	12/05/2016	285 000		26 943	311 943

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	Rituals Cosmetics Netherlands B.V. Particulier (Logement)	93	12/05/2016	478 000		37 119	515 119
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	MICC! E Roermond B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement)	471	12/05/2016	1 259 000		97 737	1 356 737
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	Spel en Meer Brimlij Groep B.V. Bon Appetit Kindt v.o.f. Bij de Toko M. O. Yildiz et M. M. Yildiz De Zonnetuin	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000		195 860	2 263 860
DRIEBERGEN-RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	Hema B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement) Libre (Logement)	721	12/05/2016	1 813 000		143 055	1 956 055
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestaat 127	TUI Nederland N.V. Particulier (Logement)	81	12/05/2016	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB B.V.	612	12/05/2016	1 954 000		185 045	2 139 045
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	TUI Nederland N.V.	99	12/05/2016	412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	356	12/05/2016	647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	143	12/05/2016	716 000		67 445	783 445
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	Fly	2 400	28/06/2016	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHEDÉ	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 H.J. Van Heekplein 52 H.J. Van Heekplein 52	WE Netherlands B.V. Bonita GmbH JD Sports fashion PLC	742 90 345	01/07/2016	8 860 004		635 611	9 495 615
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brimlij Groep B.V.	175	19/09/2016	405 000		35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	D-Reizen B.V.	59	19/09/2016	640 000		46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Coltex B.V.	209	19/09/2016	1 410 000		122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoek 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/2016	997 054		80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoek 26	Watson B.V.	192	19/09/2016	772 946		67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	FNG Group Nederland B.V.	265	19/09/2016	1 400 000		121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	Shooby Leasing Partners B.V.	228	19/09/2016	670 000		58 293	728 293
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1 Kerkstraat 1A Kerkstraat 3	Libre Particulier (Logement) Proud Men Fashion V.O.F.	136 177	19/09/2016	231 117 142 502 296 381		51 543	282 660 142 502 296 381
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	J.Dijkstra Dijkstra	72	19/09/2016	570 000		49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/2016	775 000		67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/2016	1 890 000		164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	B32 Nederland B.V.	720	19/09/2016	1 520 000		132 246	1 652 246
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Urban Food Libre	1 450 0 194 220	27/09/2016	10 900 000		861 800	11 761 800
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	Le Moulin des Tours de Seysses Decathlon France Ben & Fit Grandvision France NHP Marssa Action France Aronia	186 4 908 2 236 148 200 151 1 416 3 506	14/10/2016	31 539 948	322 046	836 889	32 698 884

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Chaussea SAS	1 537					
			Mamy's	402					
			Pharma2N	458					
			Libre	312					
			M.S.G Coiffure	110					
			Zeeman TextielSupers	312					
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	Astec Distribution	434	16/11/2016	3 960 000		224 961	4 184 961
			Greenpress	73					
			Thiriet Magasins	258					
			Etablissements Nicolas	63					
			Wendy.C	74					
			M2D Artos	144					
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	Totaal Bed B.V.	1 304	01/12/2016	7 150 000		588 505	7 738 505
			Keukenconcurrent Nederland B.V.	1 238					
			De Mandemakersgroep Holding B.V. (DMG)	2 451					
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	Hunkemöller International B.V.	172	23/12/2016	520 000		43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	Score Retail Nederland B.V.	263	23/12/2016	390 000		32 431	422 431
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	Foot Locker Netherlands B.V.	125	23/12/2016	470 000		39 084	509 084
	4461 AC	Witte Paardstraat 1	Particulier (Logement)						
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Digipas B.V.	225	23/12/2016	550 000		48 052	598 052
	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Particulier (Logement)			100 000		2 000	102 000
	4461 JV	Oostwal 57	Libre (Logement)						
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	D-Reizen Vakantie Voordeel Winkels B.V.	194	23/12/2016	283 000		26 359	309 359
	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	Libre (Logement)			122 000		2 440	124 440
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	Blue Lagoon B.V.	580	23/12/2016	1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	Steps Onroerend Goed B.V.	335	23/12/2016	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	23/12/2016	500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	Didi Huur B.V.	321	23/12/2016	1 680 000		142 700	1 822 700
	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	Particulier (Logement)						
UTRECHT	3532 AE	Steenovenweg 2, 2A et 2B	Excelsior B.V.	3 422	23/12/2016	3 655 000		304 739	3 959 739
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1 490	23/12/2016	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	ZBF Bedding B.V.	677					
		Leeuwenstein 31	De MandemakersGroep B.V.	1 014					
		Leeuwenstein 5	Carpet-Land B.V.	1 103					
		Leeuwenstein 7	Leen Bakker B.V.	1 775					
		Leeuwenstein 15	Sofa's Plaza B.V.	778					
	2627 AN	Schieweg 1	Grando Keukens Delft V.O.F.	774					
		Schieweg 2	Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft	224					
		Schieweg 4	Stichting Sanquin Bloedvoorziening	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					

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
		Leeuwenstein 7	T-Mobile Netherlands B.V.	0					
		Leeuwenstein 7	PTT-Telecom B.V.	0					
	2627 AA	Engelsestraat level 1	Kwantum Nederland B.V.	0					
	2627 AN	Schieweg level 1	Goedhart Bouwmarkt B.V.	0					
		Schieweg level 1	Beter Bed B.V.	0					
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	Terres Lointaines	366	23/12/2016	39 000 000		3 102 250	42 102 250
			Conix Services	1 252					
			Withings	3 915					
			Cera	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					
			Libre	227					
			Sercomm France	82					
			Réseau Immobilier de France (RIF)	98					
			Libre						
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3 857	27/12/2016	5 000 000		376 275	5 376 275
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sémard	Anais Distri	542	09/02/2017	1 532 000		33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 857	17/02/2017	3 800 000		320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	5 137	17/02/2017	4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 511	17/02/2017	1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 455	17/02/2017	1 205 000		101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 367	17/02/2017	1 972 500		166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 946	17/02/2017	2 107 500		177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7 361	17/02/2017	4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 305	17/02/2017	1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 675	17/02/2017	1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 132	17/02/2017	2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	Serare	345	06/04/2017	880 582		79 077	959 659
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	Serare	373	06/04/2017	1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	Serare	360	06/04/2017	1 103 489		98 463	1 201 952
ROANNE	42300	60 rue de Matel	Serare	378	06/04/2017	1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	Serare	345	06/04/2017	1 337 441		117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	Serare	349	06/04/2017	860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	262	14/04/2017	914 402		97 141	1 011 543
PURMEREND	1441 BC	Westersteeg 7	Particulier (Logement)	75	14/04/2017	235 598		15 605	251 203
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	Blokker B.V.	567	14/04/2017	547 386		53 814	601 200
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A1	Particulier (Logement)	97	14/04/2017	119 307		7 902	127 209
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A2	Particulier (Logement)	102	14/04/2017	119 307		7 902	127 209
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	VM Retail B.V.	534	14/04/2017	1 204 000		127 906	1 331 906
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/2017	560 000		59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air		22/05/2017	3 450 000		246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	Serare	360	24/05/2017	896 156		80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	Serare	378	24/05/2017	1 523 184		147 261	1 670 445
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	Serare	371	24/05/2017	984 003		90 820	1 074 823
LONGEVILLE-SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air		12/06/2017	6 896 400		466 316	7 362 716



## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

### TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/2017	1 120 000		109 603	1 229 603
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement)	142 80 79 67	14/06/2017	2 004 500		149 680	2 154 180
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	Volksbank N.V. Vodafone Libertel B.V. Particulier (Logement)	102 116 112	14/06/2017	760 000		65 134	825 134
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92 Breestraat 94	Op=Op Winkels B. V. Libre	468 307	14/06/2017	1 247 000		122 031	1 369 031
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B. V.	282	14/06/2017	465 000		45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V. Particulier (Logement)	223 155	14/06/2017	1 116 000		95 412	1 211 412
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/2017	1 266 000		123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD 2037 AH 2037 AE	Rivieradreef 21 Rivieradreef 23 Rivieradreef 42 Rivieradreef 47	Intertoys Holland B.V. KIN Netherlands B.V. Bakkerij Vink Haarlem B. V. Boekenvoordeel B.V.	230 229 99 150	14/06/2017	1 325 000		129 664	1 454 664
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Bestseller Wholesale Benelux B. V.	183	14/06/2017	733 000		71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Brilmij Groep B.V.	211	14/06/2017	805 000		78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V. Particulier (Logement) Libre	331 126 126	14/06/2017	1 411 500		118 674	1 530 174
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Only Stores Holland B.V.	163	14/06/2017	810 000		75 267	885 267
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	Serare	392	05/07/2017	925 766		78 092	1 003 858
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Decathlon Netherlands B.V. ToyChamp B.V. Fit For Free 45 B.V. Inter Apeldoorn B.V. Alleblas Sanitair en Keukens Libre Libre Prénatal Moeder en Kind B.V.	359 4 428 4 116 1 555 1 720 3 091 1 624 1 128 1 484 1 888	04/09/2017	28 903 000		2 061 423	30 964 423
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V. Jysk B.V. De Mandemakers Groep B.V. Libre	560 1 153 1 155 560	04/09/2017	4 320 000		308 112	4 628 112
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Centra Meubel B.V.	2 940 1 201 1 996 880	04/09/2017	6 760 000		462 168	7 222 168
AMSTERDAM	1105 AH	Stekkenbergweg 1	Praxis Vastgoed B.V.	16 225	04/09/2017	22 750 000		1 622 579	24 372 579
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11 547	04/09/2017	15 740 000		1 122 611	16 862 611
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9 193	04/09/2017	8 220 000		586 268	8 806 268
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WoonStore Rotterdam B.V. Baby-Dump B.V. Seats and Sofas B.V.	9 330 1 963 2 250	04/09/2017	9 470 000		675 421	10 145 421
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Holding B.V.	208	04/09/2017	675 941		58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Shoetime Retail B.V.	280	04/09/2017	1 036 005		89 249	1 125 254
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Didi Huur B.V.	252	04/09/2017	796 276		68 596	864 872
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	Jeans Centre B.V.	239	04/09/2017	1 096 172		94 431	1 190 603
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23 Kleiweg 21	Tiger Stores Nederland B.V. Particulier (Logement)	283	04/09/2017	1 080 664		87 059	1 167 723

1

2

3

4

5

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
		Kleiweg 21	Libre (Logement)						
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/2017	1 083 011		93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Only Stores Holland B.V.	297	04/09/2017	1 362 224		117 351	1 479 575
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Brilmij Groep B.V.	199	04/09/2017	784 995		68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/2017	464 883		38 261	503 143
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77 Grote Noord 77-A	Only Stores Holland B.V. Libre (Logement)	268	04/09/2017	1 341 681		110 581	1 452 261
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/2017	1 447 087		117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4 Lange Delft 2 Lange Delft 6	Didi Huur B.V. Libre (Logement) Particulier (Logement)	246	04/09/2017	1 439 011		115 926	1 554 936
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/2017	827 300		71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	New Fashions B.V.	226	04/09/2017	1 208 046		104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/2017	1 628 450		140 287	1 768 737
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Wam Denim Winkel B.V.	220	04/09/2017	822 599		70 862	893 461
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/2017	2 124 656		183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/2017	640 217		55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	Parfumerie Douglas B.V.	76	04/09/2017	702 265		60 530	762 794
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27-A	Libre (Logement)	75	04/09/2017	171 363		7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16 Langestraat 13	MSNL B.V. Particulier (Logement)	310	04/09/2017	678 502		53 984	732 487
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/2017	2 438 654		149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	Hôtel 64	1 159	05/12/2017	3 600 000		385 004	3 985 004
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	Particulier (Logement)	2 958	14/12/2017	2 250 000		263 500	2 513 500
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	ABN - AMRO Bank N.V. ME&P Retail Operation B.V. Particulier (Logement) Particulier (Logement)	11 480 100 100	20/03/2018	1 705 000		163 781	1 868 781
DORDRECHT	3311 NE	Sarisingang 4	Bestseller Wholesale Benelux B.V.	667	20/03/2018	1 350 000		143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	Libre	204	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JK	Kerkstraat 36 Kerkstraat 38 Kerkstraat 40	Particulier (Logement) Particulier (Logement) Particulier (Logement)	100 100 108	20/03/2018	565 000		37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	205	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG 2312 VM	Haarlemmerstraat 156 Schagensteeg 1	KPN B.V. Particulier (Logement)	326 158	20/03/2018	2 120 000		215 378	2 335 378
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	Phonehouse Oosterhout B.V.	103	20/03/2018	420 000		44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	De Tuinen B.V.	260	20/03/2018	1 120 000		119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28 Arendstraat 30	Particulier (Logement) Jeans Centre B.V.	188 274	20/03/2018	1 020 000		103 629	1 123 629
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	Roller GmbH MC Donald'S Immobilien GmbH	9 382 579	21/06/2018	15 100 000		1 150 456	16 250 456
SON EN BREUGHEL	5692 DA	Woonboulevard Ekkersrijt 4016-4024	Brugman Keukens B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Praxis Vastgoed B.V. Sanidirect Son B.V. Tulp Verkoop B.V.	1 385 546 3 714 1 051 914	25/07/2018	11 040 000		1 046 363	12 086 363
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	Compagnie Européenne de la Chaussure	1 014	27/07/2018	1 750 000		182 500	1 932 500
<b>TOTAL</b>						<b>2 284 028 341</b>	<b>25 772 761</b>	<b>150 385 239</b>	<b>2 460 186 341</b>

## ▶ 2.6.5 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECTS CONTRÔLÉS

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Quote-part (%)	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	100 %	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	100 %	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	Léon de Bruxelles	100 %	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	Léon de Bruxelles	100 %	442	29/03/2018	1 758 858	1 891 309
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	Léon de Bruxelles	100 %	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	Léon de Bruxelles	100 %	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	Léon de Bruxelles	100 %	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	Léon de Bruxelles	100 %	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	Léon de Bruxelles	100 %	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clemont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	Léon de Bruxelles	100 %	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	Léon de Bruxelles	100 %	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	100 %	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	100 %	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291

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.

1

2

3

4

5



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

# 3

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'IMMORENTE nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2018.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, les 14 mars, 7 juin, 8 novembre, 4 décembre 2018 et le 12 mars 2019 pour examiner l'activité et les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

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.

SOFIDY a également présenté aux membres du Conseil, l'opération de rachat de la Société de Gestion par TIKEHAU CAPITAL. SOFIDY a confirmé que cette opération ne changera pas l'organisation opérationnelle de la Société de Gestion et sera sans conséquence sur la gestion.

### CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 277 M€ en 2018, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de 8 % sur l'année et s'élève au 31 décembre 2018 à 2 936 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2018, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Au 31 décembre 2018, seize compagnies d'assurance détenaient 29,7 % du capital de notre société contre 28,4 % en 2017 et notre SCPI dénombre à fin 2018 plus de 32 000 associés. Cette mutualisation importante assure ainsi une bonne liquidité aux associés souhaitant céder leurs parts et nous prémunit du risque de concentration de l'actionariat.

### INVESTISSEMENTS

En 2018, notre SCPI a réalisé un programme d'acquisition de 120 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,2 %.

Le souci constant de diversification et de mutualisation des risques a une fois encore guidé le programme d'acquisition de notre SCPI avec 46 % des investissements portant sur des actifs de commerce en France ou à l'étranger, 50 % sur des actifs de bureaux en région parisienne et 4 % alloués à

une prise de participation dans un fonds d'investissement de diversification détenant 20 actifs de logistique.

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

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de poursuivre cette année encore sa double diversification typologique et géographique.

Le financement des investissements via la dette reste maîtrisé. La dette globale portée par IMMORENTE était de 391 millions d'euros à fin 2018 (représentant 13,8 % de la valeur du patrimoine) et son coût moyen bénéficie directement de l'environnement de taux historiquement bas, s'établissant à 1,88 % au 31 décembre 2018 (contre 1,94 % en 2017 et 2,17 % en 2016), augmentant d'autant plus l'effet d'opportunité. Rappelons que la part des emprunts à taux fixe représente 95,2 %, de la dette et que les 4,8 % de taux variables peuvent être remboursés à tout moment en cas de hausse des taux.

### 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. Dix neuf cessions portant principalement sur des surfaces vacantes d'habitations ou de commerce et ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisées cette année. De plus, la vente d'un actif hôtelier à Paris, prévue de longue date, est arrivée à terme cette année. Cette vente, d'un caractère exceptionnel, a permis à notre SCPI de porter la plus-value comptable totale nette de fiscalité dégagée sur 2018 à 3,1 M€, distribuée aux associés. La poursuite de cette stratégie demeure une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

### GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 94,0 % contre 93,1 % en 2017. Cette hausse, ainsi que les impacts de la politique d'arbitrage évoquée ci-dessus, récompense les efforts de relocation de l'année.

Profitant des hausses d'indexations de loyer, de l'amélioration des valeurs locatives de marché sur les meilleurs emplacements, et de la diminution des mesures d'accompagnements nécessaires pour sécuriser les locataires, nous observons une inversion du rapport de force au profit de notre SCPI, illustrée par des loyers de relocation ou de renouvellement globalement en hausse. Cela contribuant à l'amélioration du loyer à périmètre constant de 1,5 % par rapport à 2017.

### RÉSULTATS

La stabilité du résultat en 2018 à 15,04 € par part, soit +0,1 % par rapport à 2017 (15,01 €) est principalement due

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

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

1

2

3

4

5

à l'augmentation des revenus provenant des participations financières indirectes (+19 %), validant la stratégie de diversification via des investissements dans des "club deals" normalement réservés aux institutionnels ou des prises de participations dans des véhicules présentant une typologie d'actifs immobiliers différente du cœur de cible historique d'IMMORENTE.

Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 15,00 € par part ayant pleine jouissance en 2018.

De plus, un dividende exceptionnel de 0,50 € par part a été distribué en mars 2018, par prélèvement sur la réserve des plus-values nettes sur cessions d'immeubles. Il porte à 4,70 % le montant du dividende rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année.

**PERSPECTIVES 2019**

La progression du taux d'occupation, la hausse sensible des indices de référence de révision des loyers, ainsi que les

investissements réalisés en fin d'année 2018 ont permis d'entamer 2019 dans de bonnes conditions. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier.

**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.

Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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 pour l'exercice de notre mandat.

**Patrick QUÉRÉ****Président du Conseil de Surveillance**

1

2

3

4

5





Rue Sainte-Catherine - Bordeaux (33)

# 4

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2018)

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	98	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	100
-----	--	----	-----	--	-----

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

À l'assemblée générale,

#### 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 S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

##### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 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.

#### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5.1 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

#### 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 et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société

de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

#### 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

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1

2

3

4

5

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 ;

Paris La Défense, le 26 mars 2019

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand

Associé

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

À l'assemblée générale,

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 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 €42 050, 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 2018, la somme de €41 472 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 2018, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €16 834 778 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 2018, un montant de €26 678 817 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 2018, la société a enregistré une commission à payer de €296 507 hors taxes.

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

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

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

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

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

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

Au titre du loyer de ce bail, votre société a facturé à Sofidy, en 2018, la somme de €26 449 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 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de €5 070 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2018, la somme de €5 186 hors taxes et hors charges locatives.

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

1

2

3

4

5

### 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.

À ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2018, la somme de €22 870 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 €30 111 hors taxes et hors charges locatives en 2018.

### 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.

À ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2018, la somme de €32 510 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 26 mars 2019

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand

Associé

1

2

3

4

5



Place du Docteur-Félix-Lobligeois - Paris (17<sup>ème</sup>)

# 5

## PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.....	104	5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	106
---	-----	---	-----

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 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 2018 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 2018 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 2018, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2018 126 325 535 €
- report à nouveau des exercices antérieurs 19 579 701 €

**Total Bénéfice distribuable 145 905 237 €**

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 125 960 150 € et le solde au report à nouveau soit 19 945 087 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 15,00 €.

**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 IMMORANTE au 31 décembre 2018, à savoir :

- valeur comptable : 2 181 060 967 €, soit 245,13 € par part ;
- valeur de réalisation : 2 490 176 791 €, soit 279,88 € par part ;
- valeur de reconstitution : 2 984 378 701 €, soit 335,42 € par part.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 4 117 750 € 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 mars 2018 sous forme d'un versement de 0,50 € par part ayant jouissance à la date de ladite 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 2019.

**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 2019.

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 35 000 € pour l'année 2018, 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 Olivier BLICQ, Madame Françoise LEROY, Monsieur Patrick CALMET et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER.

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 Arnaud BARLET
- Monsieur Alain BASLESDENT
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Nicolas BOUCHET
- Monsieur Yves BOUGET
- Monsieur Claude BOUL AND
- Monsieur Frédéric BRACQUART



## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1

2

3

4

5

- Monsieur Guillaume DELBECQ
- La Société Anonyme D4 représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER
- La société EDGEFIELD ADVISORS PTE LTD représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE
- Monsieur Paul HADCHOUEL
- Monsieur Andrew HOBBS
- Monsieur Guillaume JAN
- Monsieur Sébastien KURTZ
- La SCI BASSE BOURGOGNE représentée par Monsieur François BEUDET
- La SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO
- La SC DES VALLEES DE LA MOSELLE ET DU RHIN ET DE LA SCARPE représentée par Monsieur Pascal MORTELETTE

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Patrick CALMET
- Madame Françoise LEROY
- La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

**DOUXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet KPMG Audit, représenté par Monsieur Pascal Lagand, arrive à échéance et décide de le renouveler, pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

**TREIZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de la Société KPMG Audit FS II, représentée par Monsieur Malcolm McLarty arrive à échéance et nomme le cabinet SALUSTRO REYDEL, représenté par Madame Isabelle Goalec pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

**QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constatant que CREDIT FONCIER EXPERTISE a démissionné de son mandat, nomme la société « CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION », pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2019 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des marchés financiers.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers approuve la modification du paragraphe « Objectif et Politique d'investissement » de la note d'information selon la nouvelle rédaction suivante :

**Ancienne rédaction****POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Conformément à ses statuts, IMMORENTE 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 des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Le patrimoine de la SCPI IMMORENTE est principalement constitué de murs de boutiques et de magasins. La composition du patrimoine au 31 décembre 2016 (par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016, ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais) s'établit comme suit :

**Composition par typologie d'actifs**

Commerces de centre-ville et de milieu urbain	32 %
Commerces de périphérie	31,4 %
Bureaux	30,7 %
Autres (locaux d'activité, habitations, campings, hôtels, santé...)	5,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

**Composition selon la localisation**

Paris	21,7 %
Région parisienne	23,3 %
Province	35,4 %
Etranger (Allemagne, Belgique, Pays-Bas)	16,4 %
Autres (investissements indirects)*	3,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

\*La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée.

Pour 2017 et les années à venir, la poursuite de la constitution du patrimoine répond aux critères suivants :

- Les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux.

**Nouvelle rédaction****OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

L'objectif de gestion de la SCPI IMMORENTE est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

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.

La société attache une grande importance à la diversification du patrimoine et à la mutualisation des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologie d'actifs, par nombre de locataires, et par secteurs d'activités...).

La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :

- **La qualité de l'emplacement :**

IMMORENTE investit de préférence dans les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins et dans les pôles tertiaires pour les bureaux. Plus généralement, les acquisitions sont réalisées au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1

2

3

4

5

**POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (suite)**

- Une attention particulière est portée au choix de l'emplacement. IMMORENTE investit de préférence dans les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins et dans les pôles tertiaires pour les bureaux.
- Les secteurs géographiques privilégient Paris Intra-Muros, la Région Parisienne et les grandes agglomérations de Province. Cette politique de diversification géographique s'efforce toutefois d'éviter le "saupoudrage" : IMMORENTE investit de préférence sur les communes où elle est déjà présente. Ce souci conduit à ne pas exclure, chaque fois que des opportunités se présentent, et en conformité avec la législation en vigueur, de céder des biens ne répondant plus à ces critères.
- Recherche d'une majorité de locataires de qualité, tout en veillant à ce qu'une société de distribution ou une administration, présentes sur plusieurs sites, ne représentent pas un poids excessif dans le patrimoine locatif d'IMMORENTE.
- Dans la mesure du possible, recherche de locaux déjà loués à des loyers égaux, ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant, et permet en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus locatifs et en période de reprise de "déplafonner" les loyers à l'échéance des baux, de les majorer à l'occasion de cessions "avec déspecialisation" ou de relouer les locaux vacants à des valeurs supérieures aux précédentes.
- Les investissements peuvent se réaliser en ayant un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. L'Assemblée Générale du 8 juin 2017 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 700 millions d'euros. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.
- À titre d'information, au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 328,5 M€, soit 13,3 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits). L'effet de levier au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement Européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,16 et 1,15.

**OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (suite)**

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail,
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport,
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.
- **La qualité de l'actif :**
  - qualité intrinsèque de l'actif (architecture, épaisseur de l'immeuble, hauteur sous plafond, efficacité capacitaire...),
  - qualité du dossier technique (audits techniques pré acquisition, performance énergétique, certificats et labels...),
  - maintien potentiel de sa valeur résiduelle.
- **La qualité des locataires :**
  - pérennité des flux de loyers,
  - niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché,
  - solidité financière du locataire (bonnes perspectives du secteur d'activité, lisibilité du modèle économique, qualité du management...).

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

**SEIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 6 des statuts selon la nouvelle rédaction suivante :

**Ancienne rédaction****Article six - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE...**

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'assemblée générale extraordinaire, est fixé à 1.600.000.000 Euros.

**Nouvelle rédaction****Article six - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE...**

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'assemblée générale extraordinaire, est fixé à 2.000.000.000 Euros.

**DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, conformément aux nouvelles dispositions du règlement comptable n°2016-03 du 15 avril 2016 de modifier l'article 29 des statuts selon la nouvelle rédaction suivante :

**Ancienne rédaction****Article vingt-neuf - Répartition des résultats**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour **grosses réparations**, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition

L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

**Nouvelle rédaction****Article vingt-neuf - Répartition des résultats**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour **gros entretiens**, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 6 JUIN 2019

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1

2

3

4

5

**DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'EVRY devenu Evry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1er janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

**Ancienne rédaction****Article quatre - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Élysées, EVRY CEDEX (91026).

**Nouvelle rédaction****Article quatre - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Élysées - Evry Courcouronnes - EVRY CEDEX (91026).

**DIX-NEUVIÈME 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.

1

2

3

4

5



The logo for IMMORENTE features a square icon with a diagonal line, followed by the word "IMMORENTE" in a bold, blue, sans-serif font.

# IMMORENTE

## **SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01