



Rapport Annuel



Édito

“

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

”

Chers associés,

L'année 2022 a été indéniablement jalonnée de défis, que ce soit du point de vue macro économique avec une envolée de l'inflation déclenchant une remontée brutale des taux d'intérêts, politiques avec le déclenchement de la guerre en Ukraine ou sanitaires avec la sortie de crise Covid-19. Malgré cela, votre SCPI a réussi à déployer sa stratégie avec succès et s'affiche plus que jamais comme une valeur défensive pour les épargnants.

En effet, IMMORENTE affiche un niveau de collecte nette record de 401 M€, preuve de la confiance des épargnants, un déploiement optimal du capital avec 426 M€ d'investissements réparti sur une trentaine d'opérations de façon diversifiée et granulaire, tout en privilégiant encore une fois la qualité de l'emplacement et des locataires.

IMMORENTE a démontré en 2022 sa forte capacité de résilience grâce à des fondamentaux solides en termes de diversification d'actifs, de locataires et d'emplacements, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective déclinée depuis 30 ans et qui privilégie Paris, la région parisienne et les grandes métropoles dynamiques de France et d'Europe.

Grâce au modèle de gestion immobilière largement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont en contact permanent avec les locataires. Cette organisation agile a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers supérieur respectivement à 97,5 % et 96,0 % au titre de l'exercice 2021 et 2022 à la date de rédaction du rapport⁽¹⁾ et d'améliorer son taux d'occupation financier à 94,35 % en moyenne sur l'année. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles d'IMMORENTE.

Les valeurs d'expertise affichent une très légère hausse de +0,4 % à périmètre constant sur un an, révélatrices de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE dans un environnement chahuté.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent un niveau de distribution de dividendes de 15,46 € par part pour l'année 2022, en hausse par rapport à l'exercice précédent (15,28 € par part) soit un taux de distribution brut de fiscalité de 4,82 %⁽²⁾ pour l'année 2022, supérieur à la moyenne du marché des SCPI. Au 31 décembre 2022, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création est de 9,40 %.

Le niveau de trésorerie d'IMMORENTE et son taux d'endettement mesuré (16,3 %) vont permettre à votre SCPI de poursuivre son développement en 2023 en captant de nouvelles opportunités en priorisant encore une fois la centralité de ses acquisitions. À ce titre, IMMORENTE est déjà engagée dans plusieurs nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers de qualité notamment au cœur de Paris et de Londres.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, elle intègre d'ores et déjà pour le compte de votre SCPI une analyse des critères ESG à sa prise de décision d'investissement et vise une amélioration progressive de la performance ESG de son patrimoine immobilier.

Fort de la qualité et de la granularité de son patrimoine, IMMORENTE possède des atouts solides pour faire face aux incertitudes liées à l'environnement actuel.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend tout mettre en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années⁽³⁾.

La Société de Gestion

(1) Au 24/03/2023

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

01

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	16
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18
1.4. Gestion locative et immobilière	26
1.5. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	30
1.6. Résultats financiers	36
1.7. Expertises et valeur de la société	40
1.8. Fiscalité	42
1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	44
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	46
1.11. Perspectives	46
1.12. Présentation des projets de résolutions extraordinaires	47

02

Rapport financier sur l'exercice 2022 49

2.1. État du patrimoine	50
2.2. Tableau de variation des capitaux propres	51
2.3. Engagements hors-bilan	51
2.4. Compte de résultat de l'exercice	52
2.5. Annexe	54
2.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022	62

03

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale 111

04

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 115

4.1. Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes	116
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	118

05

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte 121

5.1. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire	122
5.2. De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire	124

06

Rapport périodique SFDR 125

07

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat 133

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020 Date de création : 1988
Siège Social	303 square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes – 91026 Évry-Courcouronnes Cedex
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022	Monsieur Laurent GRAVEY, Président Monsieur Christian CACCIUTTULO, Vice-Président La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON Monsieur Olivier BLICQ Monsieur Patrick CALMET Madame Martine CHASSERIEAU La SC COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT Madame Françoise LEROY La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER Monsieur Hubert MARTINIER Monsieur Yves PERNOT La Compagnie d'Assurance SOGECAP ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S. Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 € 303 square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER 303 square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex Directeur Général de SOFIDY S.A.S. Tél. : 01.69.87.02.00 Contact : sofidy@sofidy.com

Immorente en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4,2 Mds€

Capitalisation au 31/12/2022

9,40 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2022 depuis
l'origine de la SCPI

2 587

Unités locatives

94,35 %

Taux d'occupation financier
en 2022⁽¹⁾

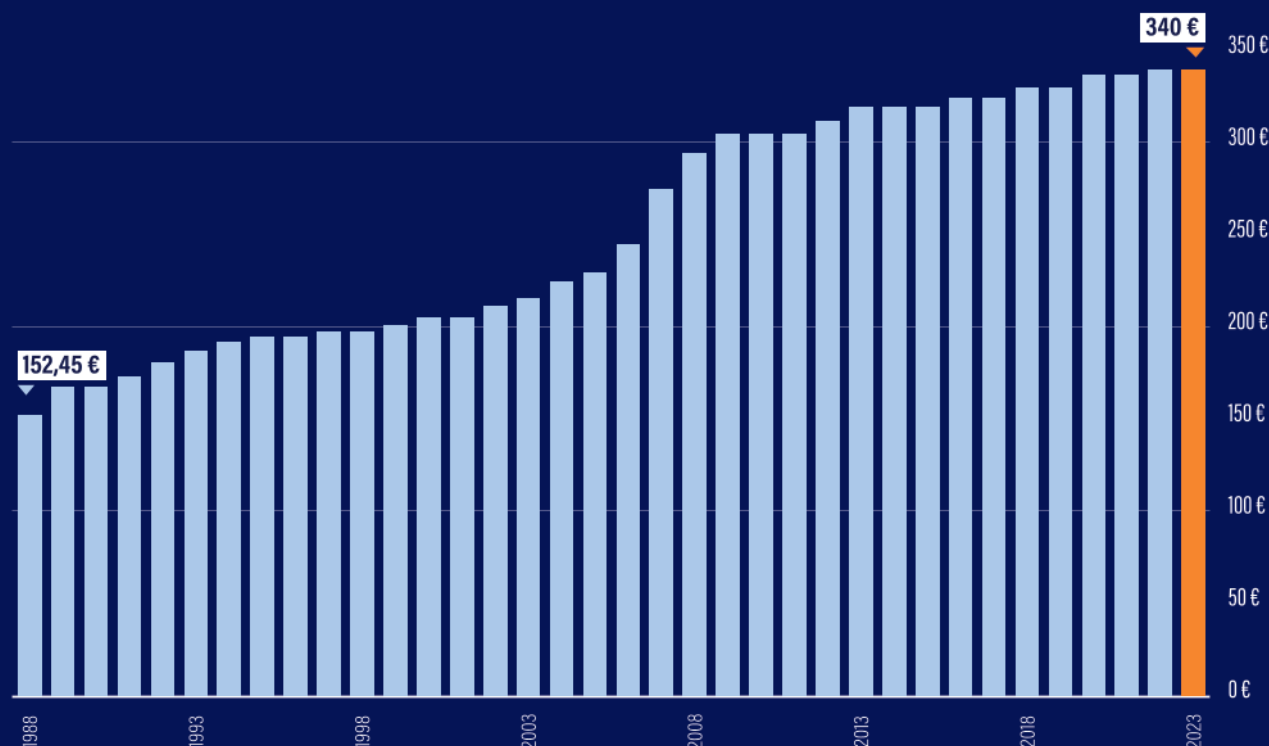
4,82 %

Taux de distribution 2022⁽²⁾

44 428

Épargnants

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



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2022

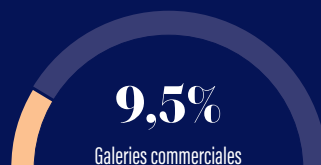
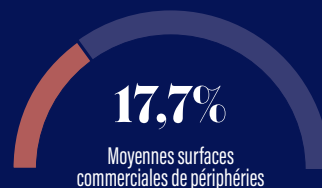
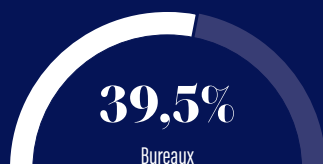
(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : 22,4 %
- Grand Paris : 24,5 %
- Métropoles françaises : 32,4 %
- Etranger : 20,7 %, dont
 - Pays-Bas : 8,5 %
 - Allemagne : 5,3 %
 - Belgique : 3,2 %
 - Royaume-Uni : 2,2 %
 - Irlande : 0,7 %
 - Reste de l'Europe⁽¹⁾ : 0,8 %

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Rue de la Clef - Lille (59)



Crédit photo : Guillaume Perret

Avenue de la République - Lyon (69)



Crédit photo : Knight Frank

Independent House - Talbot Street - Dublin (Irlande)



Crédit photo : BNP Paribas

Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)



Rue des Abbesses - Paris (18^{ème})

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.22		31.12.21	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	318 339 300		284 298 033	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	188 029 777		177 609 712	
Charges	157 120 946		134 692 184	
RÉSULTAT	161 218 354	14,23	149 605 849	14,35
Bénéfices distribuable	180 292 321		166 098 200	
Dividende	175 176 492	15,46	159 580 126	15,28
<i>dont dividende ordinaire</i>	161 726 336	14,23	148 824 171	14,28
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	507 982	0,04		
<i>dont dividende exceptionnel ⁽²⁾</i>	13 450 156	1,18	10 755 955	1,00

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 860 424 824		1 684 815 120	
Total des capitaux propres	3 168 097 661		2 818 817 269	
Dettes bancaires globale ⁽³⁾	633 843 986		511 566 237	
Nombre de parts	12 239 637		11 084 310	
Nombre d'associés	44 428		39 746	
Capitalisation	4 161 476 580		3 768 665 400	
Prix de souscription		340,00		340,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		340,00		337,99
Valeur de retrait		306,00		306,00

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	3 888 788 670		3 535 736 965	
Valeur comptable	3 168 097 661	258,84	2 818 817 269	254,31
Valeur de réalisation	3 500 822 618	286,02	3 185 380 893	287,38
Valeur de reconstitution	4 160 450 758	339,92	3 787 271 915	341,68
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	1 471 756		1 278 128	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	94,35 %		93,40 %	

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

(2) Un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en juillet 2022 pour un total de 13 450 156 € et en janvier 2022 pour 10 755 955 €.

(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORANTE pour un montant de 165 549 969 € en 2022.

(4) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 3 139 388 480 € (y compris les VEFA pour 11 550 000 €), la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORANTE pour 463 228 207 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 286 171 984 €.

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

(6) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁷⁾	Au 31.12.22	Au 31.12.21
TRI sur 10 ans	4,65 %	5,33 %
TRI sur 15 ans	5,78 %	7,79 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,40 %	9,43 %

(7) 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)

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2022	2021
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ^{(8) (11)}	4,82 %	4,64 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^{(9) (11)}	4,55 %	4,53 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹⁰⁾	0,60 %	0,29 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	0,89 %
Rendement global immobilier ^{(10) (11)}	4,35 %	6,67 %

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

(9) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(10) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(11) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Résultats financiers	36
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices	36
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	37
1.1.3	Le marché immobilier en 2022	12	1.6.3	Résultats financiers transparents	37
1.1.4	Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande	14	1.6.4	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	37
			1.6.5	Diverses mentions obligatoires	38
			1.6.6	Tableau de flux de trésorerie	39
1.2	Évolution du capital et marché des parts	16	1.7	Expertises et valeur de la société	40
1.2.1	Évolution du capital	16	1.7.1	Valeur du patrimoine	40
1.2.2	Fluidité du Marché des parts	17	1.7.2	État annexe retraçant la valeur de la société	41
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18	1.8	Fiscalité	42
1.3.1	Investissements	18	1.8.1	Fiscalité 2022 pour une part en pleine jouissance	42
1.3.2	Financements bancaires des investissements	22	1.8.2	Régime fiscal	42
1.3.3	Arbitrages 2022	23	1.9	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	44
1.3.4	Nouvelle composition du patrimoine à fin 2022	24	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	44
1.3.5	Locataires les plus importants	25	1.9.2	Contrôle interne	45
1.4	Gestion locative et immobilière	26	1.9.3	Gestion des conflits d'intérêts	45
1.4.1	Taux d'occupation financier	26	1.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	46
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	27	1.11	Perspectives	46
1.4.3	Loyers encaissés et taux de recouvrement	28	1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	47
1.4.4	Litiges	28			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	29			
1.5	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	30			
1.5.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	30			
1.5.2	Démarche ESG de SOFIDY	31			
1.5.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	32			
1.5.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	33			
1.5.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	34			
1.5.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	35			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et de la croissance qui s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7% sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4e trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3 % en février 2023 (contre 0 % il y a un an). Les taux d'intérêt interbancaire ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

1.1.3 Le marché immobilier en 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impactée par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55% par rapport au 4^{ème} trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4%). Après des volumes d'investissements importants au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique activité a poursuivi son essor.

Commerces (en France)

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en commerces affichent une forte hausse (+75 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21% des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8e) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerce de périphérie et 1,9 milliards en commerce de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont augmenté sur l'année 2022 dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendement prime sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50% à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stable pour les retail park à 5,25 %.

Le secteur du E-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36% sur un an). Cependant les ventes de produits sur Internet sont en recul de 7 % par rapport à 2021, année encore marquée par un confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce ralentit pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

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

Bureaux (en France)

En 2022, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 13,9 milliards d'euros investis (49,5 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -11 % par rapport à ceux de l'année précédente.

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 10,4 milliards investis en 2022 malgré une prudence des investisseurs sur ce secteur qui se traduit par un recul de -20 % des investissements en Île-de-France. En revanche les marchés régionaux continuent d'afficher leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3,6 milliards d'euros (+13 % en 2022) dans les métropoles régionales, principalement portés par les métropoles de Lyon, Aix-Marseille et Lille.

L'évolution des investissements en bureaux en Île-de-France est néanmoins hétérogène avec un marché parisien plus attractif (5,8 milliards d'euros soit +2 % par rapport à 2021), contrairement aux secteurs de la Défense (0,45 milliard d'euros soit -62 % par rapport à 2021), la 1ère couronne (1,3 milliard d'euros soit -55 % par rapport à 2021) et le croissant ouest (1,9 milliard d'euros soit -17 % par rapport à 2021) en raison d'investisseurs très sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles bénéficiant d'une forte centralité, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

Malgré la hausse des loyers, la pression exercée par la hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation de 30 points de base des taux de rendement bureaux prime sur 2022. Ainsi les taux de rendement prime s'établissent à 3,00 % pour Paris QCA, 3,50 % pour le croissant ouest et 4,10 % à la Défense. En région, une semblable décompression ramène les taux de rendements bureaux prime à plus de 4,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon qui atteint 3,70 %.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,9 % fin 2022 en hausse par rapport à l'année 2021 (7,1 %), en raison de la livraison de plusieurs chantiers importants, comme la Tour Hekla à La Défense. L'offre de surface à un an reste contrastée entre les différents secteurs franciliens, entre une offre abondante en Péri-Défense et sur la première couronne, et à l'inverse, un manque d'offres important à Paris. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 3,5 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (15,7 %), le croissant ouest (13,6 %) ou la 1ère couronne (14,2 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet de voir les loyers prime progresser en 2022 pour atteindre un nouveau record de 1 000 €/m²/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du *flex office*.

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements bien connectés aux transports en commun et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

Résidentiel (en France)

Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,13 millions de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices notaires INSEE) en baisse de -6 % par rapport à fin septembre 2021.

En parallèle, la hausse des prix dans les logements anciens en France métropolitaine se poursuit sur un an glissant mais cette progression décélère légèrement : +6,4 % au troisième trimestre 2022, après +6,8 % au deuxième trimestre et +7,3 % au premier trimestre, avec des disparités fortes entre l'Île de France (+2,0 %) et la dynamique de la province (+8,1 %).

Comme en 2021, le prix des maisons anciennes augmente plus rapidement que pour les appartements, et ce depuis le quatrième trimestre 2020, pour atteindre une progression de + 8,2% sur un an au 3^{ème} trimestre 2022 (+5,7% en Île-de-France et de +8,6% pour le reste de la France) et de +4,0 % sur le prix des appartements anciens (+0,2 % en Île de France et +7,1 % en province). A Paris les prix des appartements est en légère baisse sur un an à 10 590 € par m² au 3^{ème} trimestre 2022 soit -1,2 % sur une année.

Même si particuliers et bailleurs sociaux jouent un rôle toujours central dans les opérations d'investissement résidentiel, cette classe d'actifs fait désormais partie de la stratégie des investisseurs institutionnels et ce malgré un taux de rendement immédiat plus faible que sur les autres classes d'actifs et une gestion locative plus complexe. Les évolutions sociétales et la crise sanitaire ont en effet mis en avant la résilience de cette classe d'actif, par ailleurs toujours caractérisée par une demande très supérieure à l'offre. Les montants investis dans l'immobilier résidentiel vendu en bloc sur l'ensemble de l'année 2022 s'élèvent ainsi à 5,6 milliards (Source ImmoStat).

Tourisme (en France)

Après une année 2021 contrastée, le secteur touristique a connu une très bonne année 2022 marquée par le retour de la clientèle étrangère. Ainsi, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme entre avril et septembre a augmenté de +2,4 % en 2022 par rapport à 2019, période avant-crise (source Insee).

Ce dynamisme est porté principalement par la clientèle française, dont la fréquentation estivale a augmenté de +5,3 % par rapport à 2019. Cependant, après une longue période de restriction des voyages, la clientèle internationale a retrouvé ses niveaux de fréquentation de 2019 dès le mois juillet.

Le littoral reste logiquement la destination la plus attractive avec une hausse +5 % de la fréquentation. Notons cependant que la région parisienne retrouve quasiment son niveau d'avant crise, grâce notamment au retour de la clientèle internationale.

Les campings est le type d'hébergement le plus dynamique avec une fréquentation supérieure de +7,5 % par rapport à 2019. Le segment haut-de-gamme (campings 4 ou 5 étoiles) sort du lot avec une fréquentation en hausse de +15 %.

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

Le marché immobilier aux Pays-bas

Les Pays-Bas ont poursuivi leur croissance économique soutenue en 2022 avec un PIB en hausse de +4,4 % après une augmentation de +4,8 % en 2021. Le taux de chômage du pays est toujours l'un des plus faibles de la zone Euro, atteignant le niveau record de 3,2 %. L'année 2022 a été marquée par une inflation record l'une des plus élevée de la zone euro, culminant à 17,1 % en septembre pour ralentir à 9,6 % en décembre 2022.

Le volume des investissements immobiliers atteint 16,5 milliards d'euros sur l'année 2022 en baisse de 4 % par rapport à 2021, particulièrement à cause du dernier trimestre. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme le résidentiel, ont été plus durement touchées, avec la mise en place d'un encadrement des loyers à compter de 2023, qui a considérablement changé les dynamiques du marché dans la deuxième moitié de l'année.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière. Par exemple, la logistique prime s'acquiert désormais à un taux de 4,35 % (contre 3,40 % fin 2021), légèrement supérieur au bureaux prime à 4,25 % (contre 3,00 % fin 2021) (source : Cushman & Wakefield).

Le marché immobilier en Allemagne

La première économie de la zone euro a vu son PIB progresser de +1,9 % (source Destatis) en 2022 après une hausse de +2,7 % en 2021. La croissance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et par la faible dynamique des échanges internationaux.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2022 près de 54,1 milliards d'euros investis en 2022 soit une baisse de -15,6 % par rapport à 2021 et -9,3 % par rapport à 2020. Cette baisse du volume de transactions se concentre principalement sur le quatrième trimestre 2022 où le montant des transactions a diminué de près de 60 % par rapport au quatrième trimestre 2021.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec 41 % de l'ensemble des capitaux placés soit 22,3 milliards d'euros. La logistique vient en deuxième position à un niveau record de 19 % des volumes de transactions soit 10,1 milliards d'euros. Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 17 % des volumes soit 8,7 milliards d'euros, augmentant de façon significative sa part dans la répartition des transactions par rapport à l'an dernier où le secteur souffrait encore de restrictions sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 52 % des montants investis en 2022. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 8,5 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Frankfurt (5 milliards d'euros), Hamburg (4,9 milliards d'euros), Munich (4,3 milliards d'euros) puis Düsseldorf (2,9 milliards d'euros). Cologne est la ville ayant le plus souffert du ralentissement des transactions avec une baisse de près de 70 % par rapport à 2021 (1,1 milliards d'euros en 2022).

L'environnement haussier des taux d'intérêt a entraîné une décompression des rendements immobiliers de 70 à 90 points de base en 2022. Le marché des bureaux prime affiche ainsi un taux de rendement au-dessus des 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (3,20 %), Hamburg et Cologne (3,30 %), Frankfurt (3,35 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (3,45 %). La même tendance à la hausse est visible sur les retail parks (+70 points de base) et la logistique (+50 points de base).

Le marché immobilier au Royaume-Uni

Sur l'ensemble de 2022, le PIB britannique a augmenté de +4,0 % après +7,6 % l'année précédente. Le Royaume-Uni reste cependant un des seuls pays du G7 à ne pas avoir retrouvé son niveau de PIB d'avant pandémie (source : House of Commons Library). De plus, l'inflation, qui était déjà de 5,4 % en 2021, a atteint un niveau record de 11 % en octobre 2022. Le pays a été marqué par les fortes incertitudes consécutives aux négociations puis à l'entrée en vigueur du Brexit qui ont pesées sur l'investissement des entreprises et ont renforcées l'inflation.

Dans ce contexte, le marché immobilier a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -19 % par rapport à 2021 (64,7 milliards d'euros). Le centre de Londres reste le principal moteur du secteur mais voit toutefois son volume d'investissement baisser de -12 % par rapport à l'année dernière (11,5 milliards de livres). Les taux de rendement prime de la capitale augmentent à jusqu'à atteindre 3,85 % dans le quartier de West-End (contre 3,25 % fin 2021).

Le marché locatif a pour sa part fait preuve d'un certain dynamisme et nous démontre que la capitale britannique reste l'un des principaux marchés tertiaires d'Europe. La demande placée est en augmentation de +39 %, par rapport à 2021 en ligne avec la moyenne des 10 dernières années. Le taux de vacance du centre augmente lui très légèrement à 8,2 % à la fin de l'année (vs 7,9 % fin 2021) après un pic à 8,9 % en septembre.

Le marché immobilier en Irlande

L'Irlande a poursuivi en 2022 la dynamique de croissance qu'elle connaît depuis 2020 et devrait afficher une croissance du PIB de plus de 10 % en 2022 (vs 13,6 % en 2021), et ce malgré les plans sociaux de licenciement annoncés par plusieurs grandes compagnies de la Tech. Cette bonne santé économique est portée par les nombreuses multinationales (notamment nord-américaines) qui viennent s'installer sur le sol irlandais pour en faire leur base européenne.

Dans cet environnement positif, le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, a connu une année record en 2022 avec 5,6 milliards d'euros investis (sa deuxième meilleure année de l'histoire), le quatrième trimestre 2022 enregistre néanmoins son plus bas niveau depuis plus de 10 ans avec seulement 0,8 milliard d'euros investi (contre près de 2,0 milliards d'euros au quatrième trimestre 2021) (source BNP Paribas Real Estate).

De manière notable, on assiste à une évolution de la répartition des investissements entre les différentes classes d'actifs : la part des transactions investis sur le secteur du résidentiel et de la logistique diminue par rapport à l'an dernier au bénéfice du marché des bureaux qui représente près de 31 % des transactions de l'année. À noter qu'au quatrième trimestre 2022, seulement 7 transactions ont été réalisées pour un montant total de 63 millions d'euros, marquant ainsi le ralentissement du marché dans le contexte de hausse des taux d'intérêt.

Les taux de rendement immobilier prime des bureaux décompressent pour atteindre 4,25 % à Dublin (contre 4,00 % fin 2021).



Crédit photo : Knight Frank

Independent House - Talbot Street - Dublin (Irlande)
Principaux locataires : Mediahuis, Kane's Supermarket

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

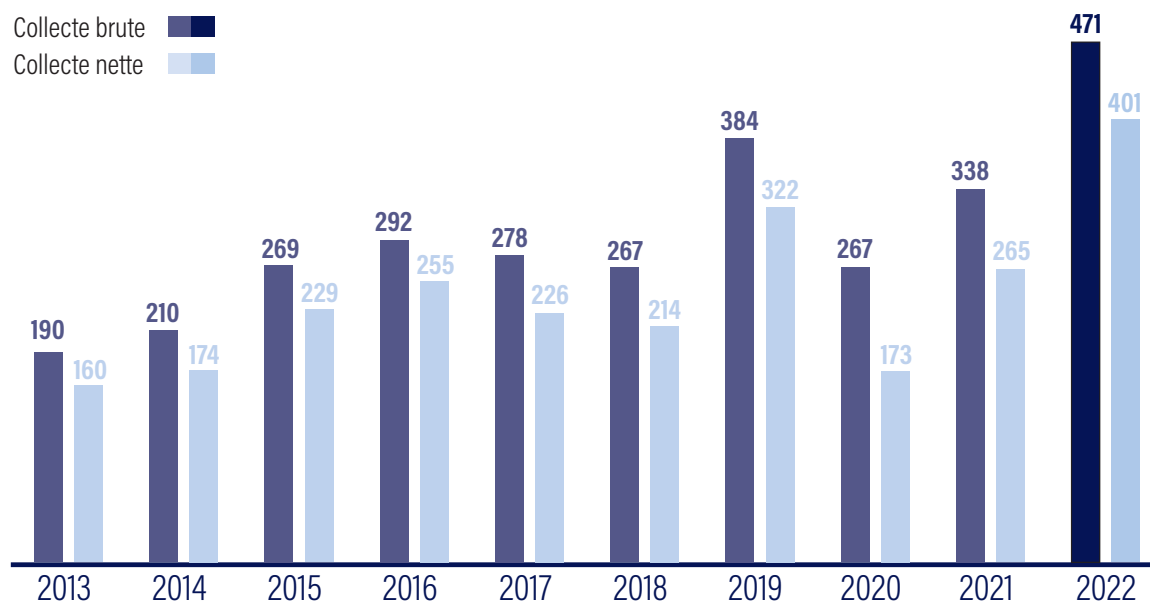
1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La collecte marque une année record pour IMMORENTE avec un montant brut de 470,9 M€ et un montant net des retraits de 400,6 M€. Sur les dix derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

En millions d'euros

Collecte brute ■■■
Collecte nette ■■■■

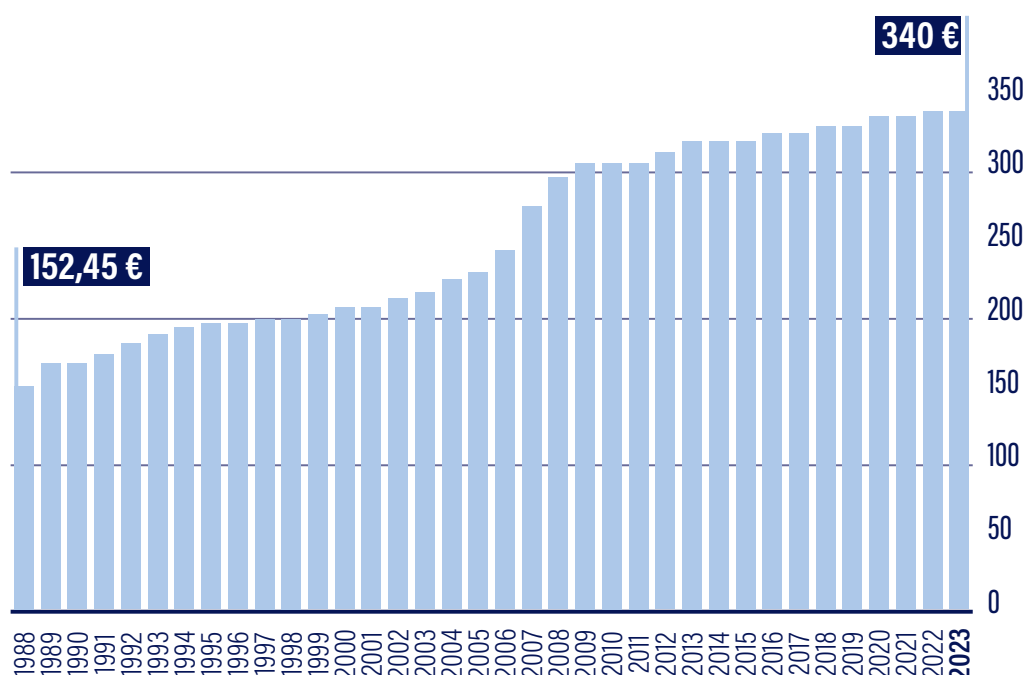


Le nombre d'associés a progressé de +11,8 % en passant de 39 746 fin 2021 à 44 428 au 31 décembre 2022. Parmi ceux-ci, vingt-et-une compagnies d'assurance détenaient 33,56 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2022 (34,34 % à fin 2021) :

- SOGECAP - ORADEA VIE (8,77 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- BPCE Vie (4,05 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SURAVENIR (3,82 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS,
- CNP ASSURANCES (2,62 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,60 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (2,54 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,28 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- SPIRICA (1,86 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,32 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies APICIL (0,91 %), GENERALI-VIE (0,85 %), SKANDIA (0,61 %), AGEAS (0,36 %), LA MIF (0,24 %), MILLEIS VIE (0,24 %), ARCALIS (0,15 %), AVIVA (0,14 %), NATIXIS LIFE (0,08 %), HSBC ASSURANCE (0,07 %), PREPAR VIE (0,04%) et NEUFLIZE VIE (0,01 %).

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 €)
2017	1 256 556 032	278 412 590	226 135 937	8 266 816	29 194	27 841 259	330
2018	1 352 412 856	266 788 170	213 978 006	8 897 453	32 301	26 678 817	330
2019	1 496 118 216	383 947 905	322 401 905	9 842 883	35 260	38 394 791	337
2020	1 569 228 088	266 755 046	172 558 558	10 323 869	37 042	26 675 505	337
2021	1 684 815 120	337 634 585	265 174 506	11 084 310	39 746	33 763 459	340
2022	1 860 424 824	470 857 840	400 615 846	12 239 637	44 428	47 085 784	340

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



1.2.2 Fluidité du Marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 229 549 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2022. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 1 384 876 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi en 2022, 1 155 327 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées.

Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ont toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 7 606 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré en 2022 représente 1,9 % du capital au 31 décembre 2022 (contre 2,2 % au 31 décembre 2021).

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2017	35 455	176 628	2,79 %	2,57 %	15 jours	-	9 292
2018	3 758	177 812	2,20 %	2,04 %	15 jours	-	4 000
2019	5 474	204 780	2,36 %	2,14 %	15 jours	-	11 708
2020	4 526	310 572	3,19 %	3,04 %	15 jours	-	11 892
2021	9 039	238 519	2,40 %	2,23%	15 jours	-	22 750
2022	7 606	229 549	2,14%	1,94%	15 JOURS	-	17 533

(1) hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements⁽¹⁾

Les investissements de l'exercice 2022 se sont élevés à 426,4 millions d'euros frais inclus et ont porté sur 49 actifs acquis en direct ou via des participations indirectes contrôlées, pour 414,3 M€, et sur des prises de participation dans des club deals ou fonds de diversification de sociétés de gestion tierces pour 12,1 M€.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 6,6 %⁽²⁾ (en nette augmentation par rapport à 2021), constituant 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 2022

Cette année, IMMORENTE a poursuivi la diversification de son patrimoine au niveau géographique, avec des acquisitions en Irlande, en Allemagne, en Belgique et dans les pays scandinaves. Cette diversification s'est également exprimée en termes de typologie d'actifs avec l'acquisition de commerces (48 % des acquisitions de l'année), de bureaux (47 %) ou d'hôtellerie (3 %) et des prises de participations dans des véhicules professionnels ou club-deals dédiés aux secteurs du camping (2 %) ou de la logistique (1 %), ainsi qu'aux marchés nordiques (1 %).

Ci dessous la description des acquisitions par typologie:

Commerces :

- **Un portefeuille de 11 galeries commerciales et un retail-park situés en France pour 108,0 M€** : acquisition d'un ensemble de galeries commerciales adossées à des locomotives alimentaires situées à Strasbourg/Geispolsheim (67 ; 23,2 M€), Le Havre/Gonfreville-l'Orcher (76 ; 20,3 M€) Vigneux-sur-Seine (91 ; 19,3 M€), les Sables-d'Olonne (85 ; 11,2 M€), La Ricamarie (42 ; 8,6 M€), Montmorot (39 ; 8,4 M€), Barberey-Saint-Sulpice (10 ; 6,1 M€), Villenave-d'Ornon (10 ; 2,3 M€), Lorient (56 ; 1,6 M€), Limoges (87 ; 1,2 M€), Torcy (77 ; 0,8 M€) et un retail-park à Lons-le-Saunier (39 ; 5,1 M€). Tous ces actifs sont stratégiquement placés en première périphérie d'agglomérations. La stratégie de gestion pour ces actifs portera sur la revitalisation des sites, la sécurisation des locataires et la relocation rapide des espaces vacants pour viser une amélioration du taux d'occupation et consolider le flux locatif.
- **Un portefeuille avec 2 galeries commerciales à Saint-Germain-en-Laye (78) et Pantin (93), et de commerces de centre-ville à Montpellier (34) et à Nice (06) pour un total de 76,9 M€** : acquisition d'un portefeuille d'actifs commerciaux neufs ou totalement rénovés disposant tous de situations privilégiée en centre-ville. La Galerie Hoche de Pantin (26,2 M€), située au pied de la station de métro Hoche (ligne 5) est parfaitement placée sur l'avenue Jean Olive, une artère très passante de Pantin. Ses 5 141 m² sont occupés à 99% suite à un ambitieux projet de rénovation entre 2017 et 2018. La Galerie de Saint-Germain-en-Laye (27,0 M€) se situe quant à elle en plein coeur du centre-ville de la commune huppée des Yvelines.

Rénovée en 2021, elle accueille un certain nombre d'enseignes établies sur ses 19 cellules commerciale. L'ensemble de pieds d'immeuble de Montpellier (19,9 M€) se trouve dans le nouveau quartier Saint-Roch, au sud de la gare Saint-Roch, connecté à l'hypercentre. Les deux locaux de Nice (3,8 M€) sont eux adjacents à l'ancienne gare Sud, centre d'un ambitieux projet de réaménagement urbain créateur de valeur.

- **Une moyenne-surface de périphérie située à Halle-sur-Saale à proximité de Leipzig (Allemagne) pour 5,6 M€ (quote-part IMMORENTE)** : une prise de participation dans l'acquisition d'un actif de commerce de 10 000 m², livré en 2017. Il est loué à l'enseigne de bricolage de premier plan Hornbach (4,5 Md€ de CA, 161 magasins, 22 300 employés) pour une durée ferme de 12 ans courant jusqu'en 2033, au sein d'une agglomération de 1 million d'habitants.
- **Un actif commercial de centre-ville rue Gros à Paris (16^{ème} arrondissement) pour 5,5 M€** : acquisition d'un actif de commerce, à proximité immédiate de la Maison de la Radio et non loin du centre commercial de Beauvilliers. L'actif de 1 048 m² est loué à La Plateforme du Bâtiment, leader du bricolage pour professionnels en France. Ce rez-de-chaussée dispose d'un accès voiture et d'un espace de livraison de près de 300 m² idéal pour l'approvisionnement des artisans des chantiers alentours. Le magasin bénéficie de sa bonne situation proche des artères automobiles lui permettant de rejoindre facilement la porte d'Auteuil, la voie Georges Pompidou et le 15^{ème} arrondissement grâce au pont de Grenelle. Le bail d'une durée ferme de 6 ans a été renouvelé en mai 2022.
- **Un portefeuille de 6 actifs de commerces à Paris (15^{ème} et 18^{ème}), Aix-en-Provence (13), Lille (59), Maisons-Alfort (94), Montreuil (93) pour 4,0 M€** : acquisition d'un portefeuille d'actifs de commerces de centre-ville à des prix métriques attractifs. Ils sont tous situés dans des zones de fortes chalandises, bénéficient d'excellentes visibilité et accessibilités, à l'instar de celui de la rue de la Convention (15^{ème}), à 5 minutes de la station Javel-André Citroën (ligne 10), loué à SGFM, un vendeur de meubles et de décoration.
- **Un portefeuille de 6 actifs de commerces à Paris (75) pour 3,3 M€** : acquisition d'un ensemble de commerces de centre ville situés dans Paris *Intra Muros*, plus précisément dans les quartiers de la Butte-aux-Cailles (13^{ème}), de Montmartre et Château-rouge (18^{ème}) et des Buttes-Chaumont (19^{ème} et 20^{ème}) de Paris. Ces pieds d'immeubles sont loués à des commerçants et des restaurateurs de quartier et bénéficient de la dynamique des quartiers dans lesquels ils s'implantent.

Bureaux

- **Un ensemble de bureaux multi-locataires à Toulouse (31) pour 49,5 M€** : acquisition d'un ensemble immobilier, composé de 4 immeubles, se situant à l'ouest de l'agglomération toulousaine, dans le quartier de Saint-Martin-du Touch. Cette zone tertiaire dédiée à l'industrie aéronautique en forte reprise, est idéalement desservie par l'autoroute, la gare SNCF des Ramassiers et dès 2025 par la 3^{ème} ligne de métro de la ville. L'ensemble de 21 146 m² est entièrement loué à 5 locataires et la durée ferme résiduelle des baux est de plus de 5 ans.

(1) Les montants cités dans cette partie sont frais inclus pour les quote-parts d'IMMORENTE
(2) rendement non garanti

- **Un actif de bureaux multi-locataires à Toulouse (31) pour 33,4 M€ :** acquisition de deux immeubles de bureaux situés dans le quartier d'affaires "Compans-Caffarelli" en plein centre de Toulouse. L'actif bénéficie d'un emplacement privilégié le long d'un parc arboré. Il est desservi par le métro, le bus en pied d'immeuble et l'accès à l'autoroute est aisé. Sur 2 immeubles en R+9 et R+8, l'actif développe 8 336 m² de bureaux et 350 m² de commerces en rez-de-chaussée ainsi que 140 places de parkings intérieurs. Il est loué à 100% à une douzaine de locataires dont une grande partie d'institutions para-publiques (70 %) pour une durée résiduelle moyenne des baux de près de 7 ans.
- **Un immeuble de bureaux à Châtenay-Malabry (92) pour 29,0 M€ :** acquisition d'un immeuble neuf situé en face du parc de Sceaux dans un environnement arboré à 30 minutes du centre de Paris en voiture, à proximité du RER B, et à 10 minutes de la future gare du tramway 10. L'immeuble indépendant développe une surface de 6 196 m², loué à un seul locataire, l'Andra, agence parapublique de gestion des déchets nucléaires, utilisateur historique de Châtenay-Malabry. Le bail fait apparaître une durée ferme de 9 ans. L'actif possède la certification HQE Bâtiment durable niveau Très Performant et il a été conçu avec une réversibilité en habitation dans une zone résidentielle recherchée.
- **Trois immeubles de bureaux situés à Lille / Wasquehal (59) pour 22,9 M€ :** opération de remembrement de la pleine propriété d'un ensemble immobilier situé dans la zone tertiaire des Grands Boulevards. Deux immeubles ont été acquis en début d'exercice, et le troisième dans un second temps. Le site est idéalement desservi avec deux stations de tram à 300 m, le Grand Boulevard et l'autoroute A22 qui permettent de relier le centre de Lille en quelques minutes en voiture ou en transport. Ensemble, ils développent un total de 10 189 m² sur 4 étages et 320 places de parkings, les deux premiers immeubles sont entièrement loués à Axa via un bail commercial 4/6/9 qui a débuté en mai 2022 et le troisième est multi-locataires.
- **Un immeuble mixte d'activité et de bureaux situé à Montreuil (93) pour 13,4 M€ :** acquisition d'un ensemble immobilier situé au 105 Boulevard de Chanzy, à 350 m de la station de métro Robespierre (ligne 9) à proximité des limites de Paris. Particulièrement bien entretenu, l'immeuble développe 3 998 m² de surface de plancher répartis sur 7 étages. Il présente l'avantage de disposer de surfaces d'activité en rez-de-chaussée tandis que les étages supérieurs sont à usage de bureaux. L'ensemble est loué par la RATP, via un bail commercial renouvelé en début d'année.
- **Un ensemble immobilier de bureaux - Chaussée de Charleroi 112 à Bruxelles (Belgique) - 12,2 M€ :** Participation à l'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux TRIO au travers du véhicule belge SOFIS 2 dont IMMORENTE détient 25 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'ensemble d'une superficie totale de 13 865 m² se compose de deux immeubles de bureaux situés au cœur du quartier Louise, le Quartier Central des Affaires de Bruxelles. L'ensemble, certifié *BREEAM Very Good* suite à la rénovation totale de l'immeuble, est loué à 81 % à 9 locataires du secteur public et privé pour une durée résiduelle moyenne des baux de 6,3 années.
- **Un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces - Independent House - Talbot Street à Dublin (Irlande) - 10,9 M€ :** Participation à l'acquisition de l'immeuble mixte de bureaux et commerces Independent House au travers de la SCI SYREF 10 dont IMMORENTE détient 27,5 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'immeuble développant une surface totale de 6 252 m² dont 1 029 m² de commerces en rez-de-chaussée est situé à proximité de Dublin City Centre. L'actif est loué à 100 % à Mediahuis Independent News & Media (important groupe médias) pour les étages supérieurs de bureaux dans le cadre d'un bail 10 ans ferme et à Kanes Supermarket (enseigne de distribution alimentaire) pour le rez-de-chaussée dans le cadre d'un bail de 7 ans ferme ;
- **Cinq plateaux de bureaux dans un immeuble situé 155 rue de Charonne à Paris (11^{ème} arrondissement) pour 9,8 M€ :** acquisition de plateaux de bureaux en copropriété (du RDC à R+2 et du R+7 à R+8), représentant un total de 946 m². L'actif est à proximité des stations de métro de Charonne (ligne 9) et Alexandre Dumas (ligne 2). Les étages du haut sont loués à Studi, une école du groupe Galileo spécialisée dans la formation en ligne tandis que ceux du bas sont loués à la Ville de Paris.
- **Un actif de bureaux à Aix-en-Provence (13) pour 7,0 M€ :** acquisition d'un immeuble neuf livré en 2020 dans un parc d'activité identifié en bordure d'Aix-en-Provence. Il est accessible en voiture et bus très facilement, à seulement 15-20 minutes du centre-ville, de la gare et de l'aéroport. Ses 2 131 m² de surface utile en R+3 et ses 2 niveaux de sous-sol sont occupés entièrement par 4 locataires de premier plan : Orsys (formation), CBRE (immobilier), Siemens (groupe industriel) et Indi (Promoteur immobilier local).
- **Un ensemble immobilier de bureaux - Fleming Court - Fleming's place à Dublin (Irlande) - 5,4 M€ :** Participation à l'acquisition de l'immeuble de bureaux Fleming Court au travers de la SCI SYREF 10 dont IMMORENTE détient 27,5 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif situé dans le Quartier Central des Affaires de Dublin, à proximité du pôle commercial de Baggot Street, bénéficie d'une localisation de premier plan. L'actif, en R+4, d'une surface totale de 2 714 m², est loué à 65 % à 7 locataires opérant principalement dans le secteur financier.
- **Un actif de bureau à Aix-en-Provence (13) pour 4,7 M€ :** acquisition d'un immeuble situé dans le parc d'activité des Milles, une zone tertiaire historique d'Aix-en-Provence à proximité de l'autoroute A51. L'immeuble, livré neuf en mai 2020, développe 1451 m² en R+3 ainsi que 51 places de parkings. Il respecte les normes environnementales RT 2012 -30 %. Il est entièrement loué à Coppernic, une société technologique de gestion des données. La durée ferme résiduelle du bail est de 7 ans.

Diversification

● **Un portefeuille d'hôtels - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf en Allemagne - 12,7 M€** : Participation à l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels au travers de la SCI SYREF 17 dont IMMORENTE détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Le portefeuille se compose de quatre hôtels bien situés en centre-ville d'Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf en Allemagne. L'ensemble hôtelier, exploité par B&B Hotels Germany dans le cadre de baux fermes de 25 ans, développe une surface totale de 24 790 m² au travers de 543 chambres. Deux autres hôtels également exploités par B&B Hotels Germany sont actuellement en cours d'acquisition et devrait compléter ce portefeuille au 1^{er} semestre 2023.

Votre SCPI a pris une nouvelle participation dans un fonds immobilier et a augmenté son exposition à certains fonds où elle était déjà présente :

● **Niam Nordic Core-Plus III - 3,1 M€** : deux appels de fonds d'un montant total de 3,1 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

● **Plein Air Property Fund 1 - 6,8 M€** : augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds PAFP1 à 31,1 M€, soit une prise de participation additionnelle de 6,8 M€ sur 2022. Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya. Il détient seize campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe.

● **European Logistics Fund - 1,5 M€** : un appel de fonds complémentaire de 1,5 M€ a été réalisé durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification, géré par BNP Paribas REIM, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Pour rappel, ce fonds est dédié aux actifs logistiques de qualité core, entièrement loués, situés dans des zones d'activités établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'Ouest. Avec ce dernier appel de fonds, la totalité de cet engagement a été appelé.

● **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 0,7 M€** : deux appels de fonds complémentaires d'un montant total de 0,7 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification, géré par GreenOak Europe, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 15,0 M€. Pour rappel, ce fonds est dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies en Europe. À ce jour, 13,8 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.



À gauche : Chemin de la Croix-Blanche - Chatenay-Malabry (92)
Locataire : Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (Andra)



À droite : Boulevard de Chanzy - Montreuil (93)
Locataire : Ratp

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

Comme pour les années précédentes, l'emplacement des actifs est resté, en 2022 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, les investissements en bureaux au cours de l'exercice ont porté essentiellement sur des immeubles situés dans des grandes capitales européennes (Dublin, Bruxelles, Paris) ou des métropoles régionales attractives (Lille, Toulouse, Aix-en-Provence) réputées pour leur dynamisme tertiaire, leur centralité, leur attractivité commerciale, la fluidité de leur marché locatif, la qualité de leur desserte par la route et en transport en commun et la profondeur de leur marché immobilier.

Les investissements de commerces ont eux portés sur des immeubles avec de solides fondamentaux localisés dans des centres-villes établis ou des zones commerciales dynamiques avec un potentiel de développement conséquent dans le cas du portefeuille Horus.

Les actifs composant le portefeuille hôtelier acquis cette année sont quant à eux situés dans des métropoles allemandes attractives tant pour leur clientèle d'affaire que touristique (Bonn, Brême, Düsseldorf, Aix-la-Chapelle).

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité tels que les institutions para-publiques que sont RATP, l'ANDRA, l'agglomération toulousaine ou les groupes internationaux comme l'assureur Axa, l'hôtelier B&B ou Hornbach en Allemagne, un des leaders de la distribution de matériels de bricolage.

La mutualisation du risque du patrimoine

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2022 à privilégier une politique d'investissement sélective et diversifiée concentrée sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements de l'exercice ont porté sur 49 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont 12 actifs de bureaux, 33 actifs commerciaux et 4 actifs hôteliers.

Avec 1035 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de taille mesurée, répartis en France et en Europe, IMMORENTE bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'actifs locatifs et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 25) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 36,8 % des loyers répartis sur 252 unités locatives.



1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 9 juin 2022, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts, votre SCPI a su profiter de conditions encore intéressantes en début d'année.

Sur l'exercice 2022, IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 169,6 M€ (entièrement en direct) sur des durées longues (de 7 à 15 ans) à taux fixes (taux moyen des nouveaux emprunts de 2,53 %).

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à 633,8 M€, soit 16,3 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 165,5 M€.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2022 se présente de la manière suivante :

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

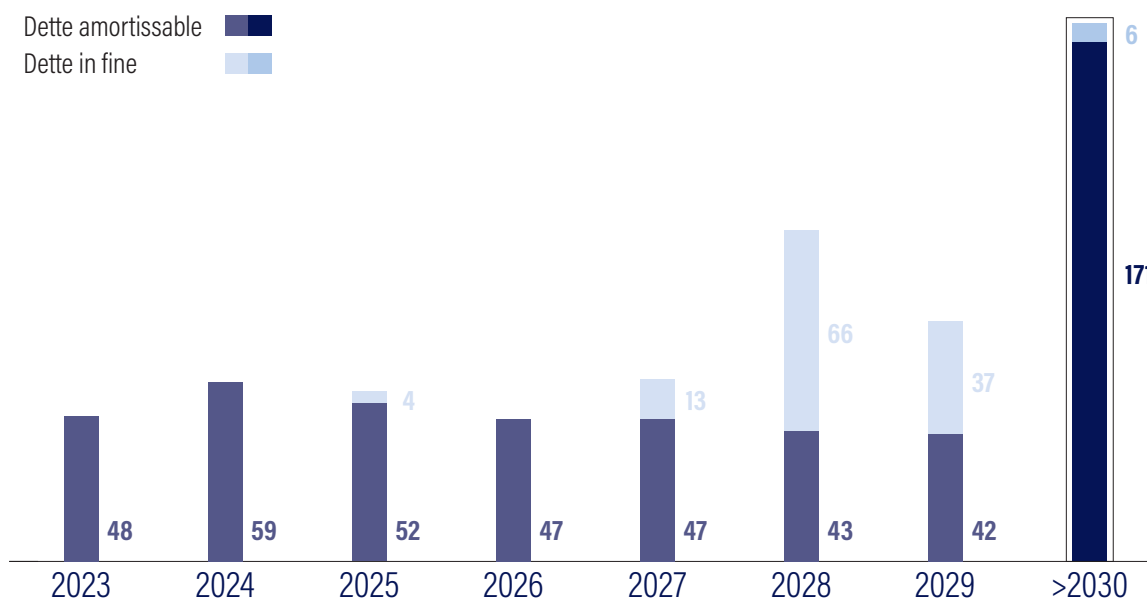
- le coût moyen de la dette en 2022 est de 1,93 % contre 1,64 % en 2021,
- la part des emprunts à taux fixe (et variable couverts) s'élève à 98,26 %, le reliquat (1,74 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée⁽¹⁾ est de 5 ans et 6 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 8 mois,
- les emprunts, généralement amortissables ont été contractés auprès d'une dizaine de banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et généralement sans covenants financiers.

En millions d'euros

Dette amortissable



Dette in fine



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,31 et 1,22.



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

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

1.3.3 Arbitrages 2022

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2022 répondant à un double objectif : (i) céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement et (ii) céder des actifs où le travail d'asset management a été de maximiser tout en générant des plus-values distribuables.

Les arbitrages de l'année 2022, d'un montant global de 79,8 M€, représentent en moyenne un gain de +16,5 % par rapport aux valeurs d'expertises.

Les principaux arbitrages de l'année ont porté sur :

- Un portefeuille de 6 commerces de proximité situés dans divers quartiers de Paris pour un montant net vendeur de 13,8 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 9,0 M€ et reflétant un taux de rendement de 3,9 %;
- 1 immeuble de rapport situé à Paris rue de Réaumur (3^{ème}) pour un montant net vendeur de 7,3 M€ reflétant un taux AEM de 2,7%, et générant une plus value nette de fiscalité de 4,7 M€;
- 1 commerce de pieds d'immeuble situé rue du Faubourg St-Honoré dans le 8^{ème} arrondissement de Paris pour un montant net vendeur de 12,4 M€ (Quote-par d'IMMORENTE de 80%), reflétant un taux AEM de 3,9 %, et générant une plus-values nette de fiscalité de 6,5 M€ pour IMMORENTE;
- 1 moyenne surface de périphérie située à proximité d'Amsterdam aux Pays-Bas pour un montant net vendeur de 32,5 M€ faisant ressortir un taux acte en main de 4,4 % pour l'acquéreur et générant une plus-value nette de fiscalité de 6,7 M€ pour IMMORENTE;

Le reste des arbitrages de l'année 2022 ont concerné 7 actifs de commerces situés à La Valette du Var (83), Bayonne (64), Le Boulou (66), Elancourt (78), Haarlem (Pays-Bas), Utrecht (Pays-Bas) et Plouescat (29), et 1 actif de bureaux pour un montant total de 13,9 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 3,0 M€ pour IMMORENTE.

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de 36,1 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 2021)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
79 823 000 €	30 010 672 €	68 510 000 €	+ 16,5 %

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente HD. Au titre des cessions 2022, cette commission s'est établie à 1 995 575 € HT.

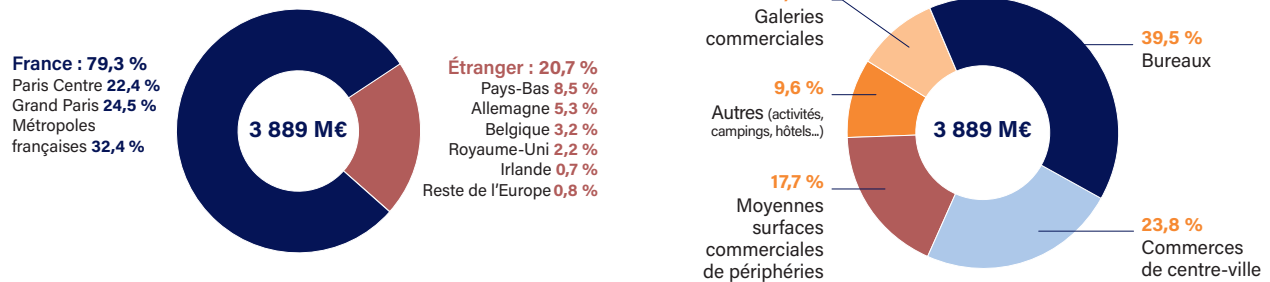
Il est également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves (cf. huitième résolution).



Galerie Commerciale Passage Saint-Germain - Saint-Germain-en-Laye (78)
Principaux locataires : L'idéal des gourmands, Séphora, Nature & découvertes, Bio c' Bon

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2022

Au 31 décembre 2022, la valeur totale du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **3 889 M€⁽¹⁾**.



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » (cf. page 34)

L'exposition aux commerces a baissé légèrement à 51 % du patrimoine (53 % fin 2021). La part des bureaux augmente à 39 % (38 % fin 2021).

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 47 % fin 2022 (48 % en 2021).

La poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé représente à fin 2022 9,6 % du patrimoine (9,3% fin 2021).

Composition du patrimoine à fin 2022 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

	Locaux Commerciaux						TOTAL 2022	TOTAL 2021
	CCV	MSP	GCC	CVP	Bureaux	Autres ⁽¹⁾		
Paris	8,5 %	0,0 %	-	-	13,1 %	0,7 %	22,4 %	23,6 %
Grand Paris	4,0 %	2,4 %	2,7 %	0,3 %	14,5 %	0,5 %	24,5 %	24,4 %
Métropoles françaises	7,2 %	10,5 %	4,8 %	0,0 %	4,4 %	5,4 %	32,4 %	29,4 %
Allemagne	0,2 %	0,8 %	-	-	3,3 %	1,0 %	5,3 %	5,4 %
Belgique	1,1 %	0,4 %	0,5 %	-	0,7 %	0,6 %	3,2 %	3,3 %
Pays-Bas	2,7 %	3,0 %	1,5 %	-	0,9 %	0,4 %	8,5 %	10,1 %
Grande-Bretagne	0,0 %	-	-	-	1,8 %	0,4 %	2,2 %	2,7 %
Irlande	0,0 %	-	-	-	0,6 %	0,0 %	0,7 %	0,4 %
Autres	0,0 %	0,2 %	-	-	0,1 %	0,5 %	0,8 %	0,7 %
TOTAL 2022	23,8 %	17,4 %	9,5 %	0,3 %	39,5 %	9,6 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2021	26,5 %	19,8 %	6,3 %	0,3 %	37,8 %	9,3 %		

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

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

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

Composition du patrimoine à fin 2022 (m² - hors investissements indirects non contrôlés⁽¹⁾)

	Locaux Commerciaux						TOTAL 2022	TOTAL 2021
	CCV	MSP	GCC	CVP	Bureaux	Autres ⁽²⁾		
Paris	46 718	0	0	0	32 535	1 589	80 842	81 128
Région Parisienne	53 688	57 438	27 473	11 283	152 613	0	302 495	279 095
Régions - hors Île-de-France	118 507	310 439	125 600	1 800	72 589	44 463	673 398	550 379
Allemagne	11 541	20 159	0	0	40 364	28 967	101 031	66 363
Belgique	17 495	16 976	20 482	0	19 812	7 624	82 389	58 985
Pays-Bas	42 879	114 491	40 588	0	11 608	3 322	212 888	232 431
Royaume-Uni	0	0	0	0	8 325	0	8 325	8 325
Irlande	1 029	0	0	0	9 359	0	10 389	423
TOTAL	291 200	519 504	214 143	13 740	347 205	85 964	1 471 756	1 278 128

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

(1) et hors surfaces de campings détenues en direct

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

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

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 221 €/m² au 31 décembre 2022 contre 2 123 €/m² à fin 2021. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 448 €/m² à la fin de l'exercice 2022 contre 2 401 €/m² à la fin de l'exercice 2021.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2022 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9^{ème} (122,1 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2^{ème} (99,8 M€),
- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12^{ème} (73,2 M€),

- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4^{ème} (63,3 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (62,4 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (quote-part IMMORENTE de 62,1 M€ pour une valeur totale de 104,4 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (55,1 M€),
- l'immeuble rue de la Banque à Paris 2^{ème} (48,7 M€),
- l'ensemble d'immeubles impasse Alice-Guy à Toulouse (31) (46,4 M€)
- le *Retail-Park* Rives d'Arcins à Bègles (33) (quote-part IMMORENTE de 44,3 M€ pour une valeur totale de 104,1 M€).

1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2022, le patrimoine était très largement diversifié avec 2 600 unités locatives et 16 participations financières. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 40 locataires les plus importants (loyer > 800 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
B & B ⁽¹⁾	5	2,60 %
Maxeda (Praxis, Brico, ...)	17	1,91 %
Groupe Rallye (Casino, Monoprix, ...) ⁽²⁾	28	1,78 %
Odalys	6	1,63 %
C&A	12	1,61 %
Carrefour (Carrefour, Promocash, ...) ⁽²⁾	28	1,58 %
Groupe Auchan/Mulliez	17	1,53 %
Locataire professionnel (bureaux)	1	1,47 %
Jardiland	11	1,35 %
Ville d'Hambourg	2	1,23 %
But	5	1,22 %
KingFisher	5	1,18 %
EDF ⁽¹⁾	2	1,14 %
Acergy	1	1,14 %
Sandaya ⁽¹⁾	1	1,12 %
Vodafone	3	1,07 %
Sodexo	1	0,98 %
Covéa	11	0,92 %
Véolia	1	0,85 %
Bouygues	6	0,78 %
ABN Amro	1	0,75 %
Roller	2	0,68 %

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Aldi	16	0,65 %
HSBC	5	0,62 %
WE	10	0,57 %
UGC ⁽¹⁾	0	0,54 %
Atos Intégration	1	0,53 %
Waters	1	0,49 %
Socotec	1	0,49 %
Etablissement public	10	0,47 %
PPR	2	0,42 %
Saint-Gobain	5	0,41 %
Pochet	2	0,39 %
AXA	1	0,38 %
Groupe Bertrand	10	0,36 %
Aubay	1	0,35 %
Picwctoy	1	0,34 %
Courtepaille	10	0,34 %
Darty/Fnac	3	0,32 %
CNAC Georges Pompidou	1	0,32 %
TOTAL	245	36,54 %

(1) y compris via des participations financières non contrôlées

(2) dont certains franchisés.

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

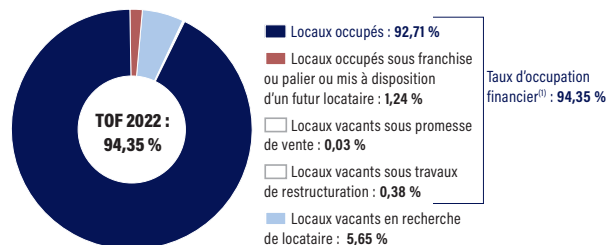
1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 94,35 % sur l'exercice 2022, en légère hausse par rapport à 2021 (93,40 %).

Au 31 décembre 2022, la vacance est répartie sur 349 unités locatives contre 248 en 2021. Cette augmentation du nombre d'unités locatives vacantes est en grande partie due à l'acquisition du portefeuille Horus particulièrement granulaire.

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



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2022 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	125	34 760 m ²	7 516 849 €	7 734 379 €
Renouvellements de baux	62	36 435 m ²	6 133 060 €	5 493 152 €
Déspecialisations	11	1 625 m ²	368 750 €	371 455 €
TOTAL	198	72 819 m²	14 018 659 €	13 598 987 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				88 216 €

L'année 2022 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 198 actes de gestion.

Relocations

125 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 7 517 K€. Elles ont concerné 77 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 19 090 m², 5 moyennes surfaces de périphérie pour 2 840 m², 25 surfaces de bureaux pour 11 151 m², 9 cellules de galeries commerciales pour 880 m², 1 commerce de vente aux professionnels de 433 m², 5 appartements pour 367 m² et trois parkings. On note une légère hausse de +2,9% entre les loyers précédents et les loyers de relocation obtenus.

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants:

- Paris (8^{ème}) - rue du Général Foy : relocation d'un plateau de bureaux à un acteur de co-working à un loyer de 180 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent ;
- Issy-les-Moulineaux (92) - rue Maurice Hartmann : relocation d'un plateau de bureaux à un centre de formation en aéronautique à un loyer de 175 K€, soit une baisse de -11,3 % par rapport au loyer précédent ;
- Nancy (54) - Rue St Jean : relocation d'une surface commerciale de centre ville située sur la principale artère commerçante de Nancy à un magasin d'articles de sport sur une surface de 861 m² pour un loyer de 315 K€, soit plus du triple du loyer précédent. L'actif fait actuellement l'objet d'une restructuration globale et le bail prendra effet à la complétion de celle-ci ;
- Versailles (78) - Av de Général de Gaulle : relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 1746 m² à une entité publique à un loyer 355 K€, soit une hausse de + 3 % par rapport au loyer précédent.
- Paris (9^{ème}) - Rue le Peletier : relocation de 2 plateaux de bureaux pour un total de 645 m² à une société de travaux public et à un acteur du co-working pour un loyer total de 387 K€, soit une hausse de + 14 % par rapport au loyer précédent ;
- Paris (2^{ème}) - Boulevard Poissonnière : relocation de deux plateaux de bureaux d'une surface totale de 848 m² à un office notarial et à un cabinet de conseil pour un loyer total de 568 K€, soit une hausse de +30 % par rapport aux loyers précédents ;
- Paris (12^{ème}) - Avenue Daumesnil : relocation d'un plateau de bureaux de 476 m² à une société de services et de restauration collective et ferroviaire pour un total de 265 K€, soit une hausse de +29 % par rapport au loyer précédent ;
- Paris (9^{ème}) - rue Le Peletier : relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 270 m² à une association professionnelle pour un loyer de 165 K€, soit une hausse de +5,3% par rapport au loyer précédent.

Renouvellements

62 renouvellements de baux ont été réalisés en 2022, portant sur un loyer total de 5 493 K€, en baisse de -10,4 % par rapport aux loyers précédents.

La SCPI a notamment conclu des accords globaux avec des enseignes nationales :

- Delft (Pays-Bas) - Woonboulevard : renouvellement de deux cellules commerciales situées à Delft (Pays-Bas) à un magasin de bricolage sur une surface de 6 629 m² pour un loyer de 563 K€, soit une baisse de -11,3 % par rapport au loyer précédent ;
- Orléans (45) - rue de la République : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à l'enseigne Fnac à un loyer de 390 K€, soit une baisse de -14 % par rapport au loyer précédent ;
- Orléans (45) - rue Charles Sanglier : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à l'enseigne d'habillement C&A à un loyer de 441 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent ;
- Capelle-Aan-Den IJssel (Pays-Bas) : renouvellement d'une surface commerciale de centre-ville à une enseigne d'ameublement à un loyer de 336 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent ;
- Apeldoorn (Pays-Bas) - de Voorwaarts : renouvellement d'une surface de commerce de centre-ville à Apeldoorn (Pays-Bas) à un magasin d'électronique sur une surface de 4 428 m² pour un loyer de 545 K€, soit une baisse de -10,1 % par rapport au loyer précédent ;
- Heusden-Zolder (Belgique) - Koolmijnlan : renouvellement d'une surface commerciale de 2 297 m² située en centre-ville de Heusden-Zolder (Belgique) pour un loyer de 265 K€, soit un niveau équivalent au précédent loyer ;
- Son-en-Breugel (Pays-Bas) - Woonboulevard Ekkersrijt : renouvellement d'une moyenne surface de périphérie de 1 505 m² située à Sonen-Breugel (Pays-Bas) pour un loyer de 165 K€ soit une baisse de -1,7 %.

Cessions

11 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. Ces cessions ont porté sur un montant de loyer de 371 K€, soit une hausse de +0,7% par rapport aux loyers précédents. Elles se sont également accompagnées d'indemnités perçues par IMMORENTE pour un total de 88 K€.



Rue Gros - Paris (16^{ème})
Locataire : La plateforme du bâtiment

1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2022 s'établissent à 189 519 140 € contre 162 532 236 € en 2021.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être en contact direct avec les locataires. Elle se traduit en 2022 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 96,0 % à la date de rédaction du présent document.⁽¹⁾

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, 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 561 K€. Ceux-ci portent sur :

- une assignation d'un locataire concernant un remboursement de loyer et une compensation de perte financière d'activité liée à un litige relatif à la réalisation de travaux de structure. La provision de 172 K€ déjà constituée au 31 décembre 2021 a été maintenue au 31 décembre 2022 ;
- une assignation d'un locataire concernant une compensation de perte financière d'activité lié à un arrêté de mise en sécurité l'empêchant temporairement d'exercer son activité dans les locaux. Compte tenu du risque encouru, une provision de 125 K€ a été constituée au 31 décembre 2022 ;
- un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estime trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 264 K€ a été constituée au 31 décembre 2022 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis avril 2019).

(1) Au 24/03/2023.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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

Au 31 décembre 2022, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2021	1 783 840 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2022	-113 776 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-1 809 684 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2022	2 466 374 €
Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2022	2 326 754 €

La nouvelle dotation aux provisions de 2 466 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2022, non réalisés et repoussés sur 2023 pour un montant de 462 K€.

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2022 au titre des gros entretiens ont concerné :

- des travaux de ravalement de façade à Saint-Denis (93) pour 35 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Evry (91) pour 30 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue de Prony) pour 18 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade au Mans (72) pour 28 K€.

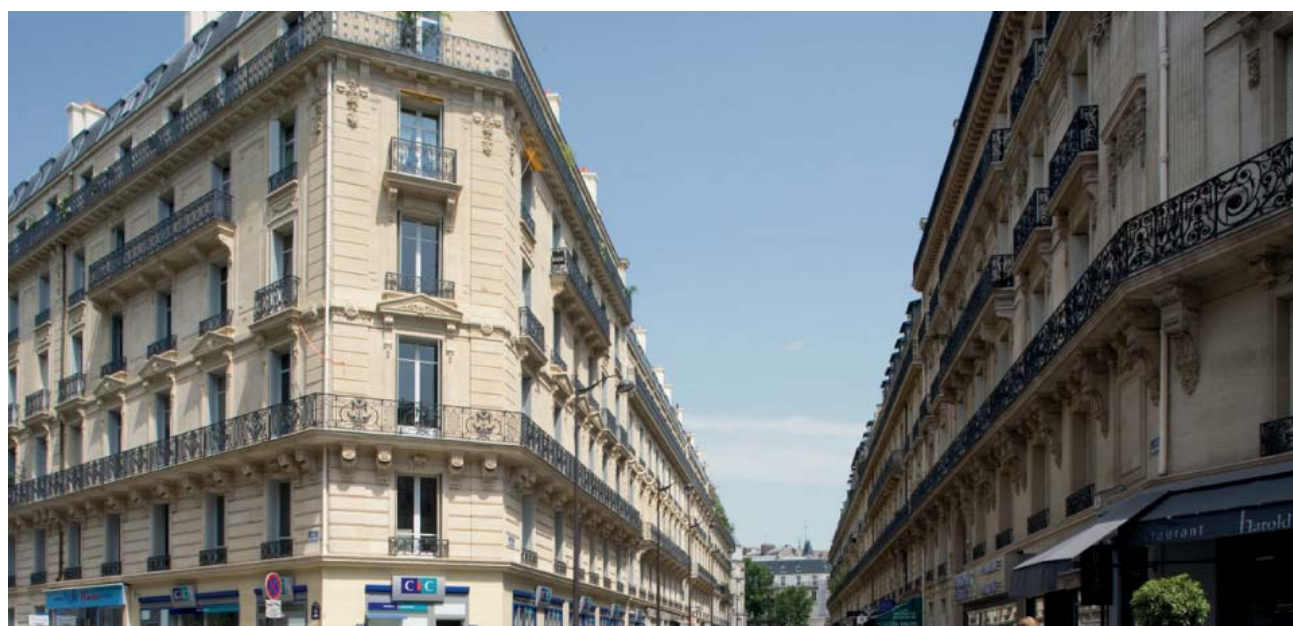
Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément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

Les principales immobilisations de remplacement se sont élevées à un montant de 7 345 K€ en 2022. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de renforcement de structure, de remplacement du système de climatisation et de rénovation de trois plateaux d'un immeuble de bureaux situé boulevard Poissonnière à Paris (75) pour 2 061 K€ ;
- des travaux de réfection des terrasses d'un immeuble situé à Boulogne (92) pour 998 K€ ;
- des travaux de réfection des ascenseurs d'un immeuble situé à Saint-Maurice (94) pour 548 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble situé à Amiens (80) pour 498 K€ ;
- des travaux de remplacement des fenêtres d'un immeuble situé à Delft (Pays-Bas) pour 437 K€ ;
- des travaux de rénovation du hall d'un immeuble situé à Marseille (13) pour 423 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture et de ravalement d'un immeuble situé à Strasbourg (67) pour 351 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble situé à Bordeaux (33) pour 324 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble situé à Son-en-Bruegel (Pays-Bas) pour 313 K€.

Les principales immobilisations de création en 2022 se sont élevées à 13 040 K€ et concernent principalement :

- des travaux en blanc de restructuration complète d'un immeuble de 7 500 m² situé à Villeneuve-d'Ascq (59) pour 6 134 K€ ;
- des travaux de restructuration complète d'un immeuble de bureau loué à un locataire professionnel et situé rue d'Amsterdam à Paris (75) pour 5 285 K€.



Rue Meissonier - Paris (17^{ème})
Principal locataire : CIC

1.5 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, IMMORENTE a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

IMMORENTE poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 80 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET ⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p 125

Chiffres clés

Le Fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.

des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

100%



Allée du Château-Blanc - Lille / Wasquehal (59)
Principal locataire : Axa

(1) Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (aussi appelé Décret Tertiaire) est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40% d'ici 2030 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019.

1.5.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

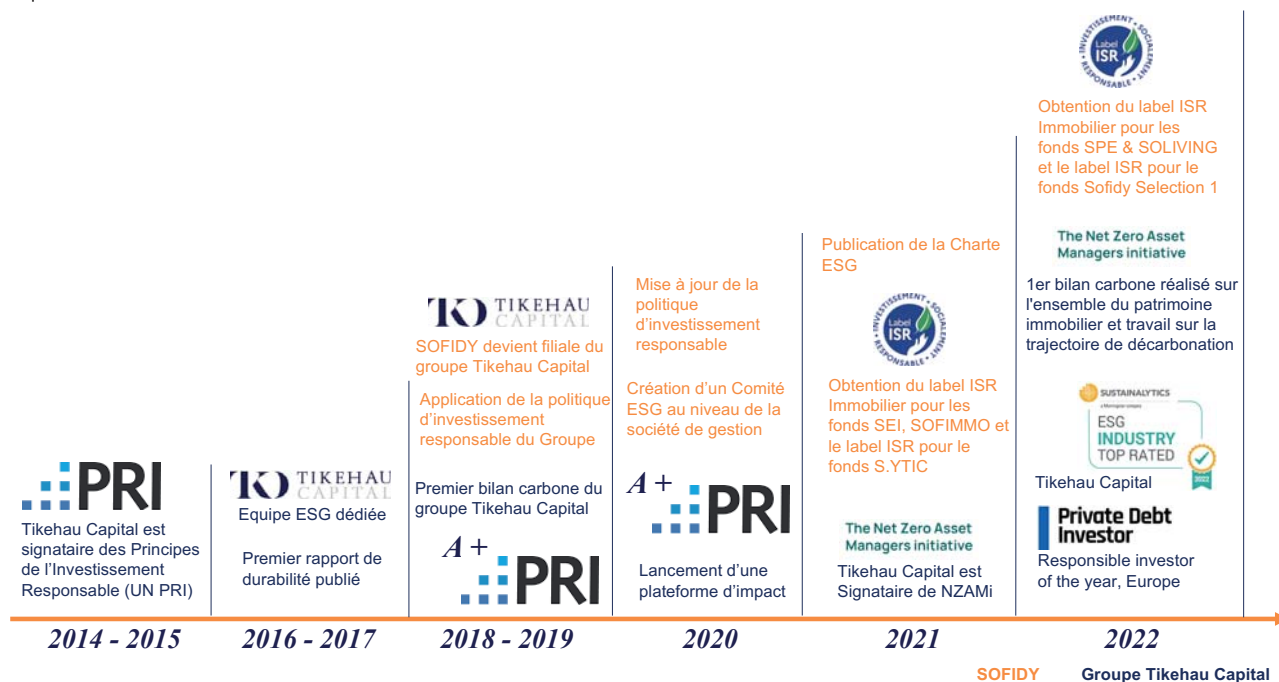
En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :⁽¹⁾



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



(1) % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69% du patrimoine de SOFIDY.

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



1.5.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. IMMORENTE a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorie les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère, et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100% des actifs de IMMORENTE sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

IMMORENTE agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...) ;
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

D'ici 2025, IMMORENTE prévoit également une progression dans l'utilisation de sources d'énergies respectueuses de l'environnement, en mettant en place un contrat cadre d'électricité verte sur les surfaces que le fonds gère directement. Ce dispositif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées, en réduisant les consommations d'énergies fossiles dans le portefeuille.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, IMMORENTE utilise l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾ qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier d'IMMORENTE.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau)
- Vagues de chaleur
- Submersions marines

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

IMMORENTE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, IMMORENTE artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, SOFIDY a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs de IMMORENTE, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

IMMORENTE incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

Trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

Indicateurs de suivi ⁽²⁾	2022
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	195
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	Prévu pour 2023
Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés	PRÉVU POUR 2023

1.5.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, IMMORENTE finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire et parfois résidentiel, IMMORENTE contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces, des bureaux, des logements qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, IMMORENTE analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. IMMORENTE définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.
 (2) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

IMMORENTE s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, IMMORENTE est très attentive à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs d'IMMORENTE.

1.5.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement IMMORENTE, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes ⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de IMMORENTE.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

IMMORENTE a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

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

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, IMMORENTE impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- A renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...



1.5.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion : l'amélioration des portefeuilles au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100% des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100% des nouveaux actifs de IMMORENTE font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

IMMORENTE utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que IMMORRENTE s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières.

IMMORENTE reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par IMMORRENTE travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2022 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 2022 le résultat courant par part s'établit à 14,23 €, en baisse de -0,8 % par rapport à 2021 principalement en raison d'un niveau de trésorerie non investie supérieur à l'an passé compte tenu d'une sélectivité accrue de la Société de Gestion afin de bénéficier des nouvelles conditions de marché offertes par l'évolution du cycle immobilier.

Les charges supportées par la SCPI sont en baisse, s'établissant à 4,34 € par part (contre 5,38 € par part en 2021). En effet, la poursuite du recouvrement des créances locataires liées notamment à la crise sanitaire de la COVID-19 a permis des reprises de provisions pour créances douteuses tandis que les dotations sont en baisse.

Il convient en outre de noter qu'une partie du patrimoine d'IMMORENTE est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclaration de ces revenus auprès de l'administration fiscale française limite fortement la double imposition). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 14,54 € en 2022, contre 14,70 € en 2021.

En Euros par part ayant jouissance sur le 12 mois de l'exercice ⁽¹⁾	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	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	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	19,82	93,29 %	19,04	84,73 %	18,03	92,84 %	17,47	88,49 %	16,94	91,19 %
Revenus des participations non contrôlées	1,43	6,71 %	3,43	15,27 %	1,39	7,16 %	2,27	11,51 %	1,64	8,81 %
TOTAL DES REVENUS	21,24	100,00 %	22,47	100,00 %	19,42	100,00 %	19,74	100,00 %	18,58	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,00	9,43 %	1,94	8,64 %	1,86	9,57 %	1,86	9,41 %	1,79	9,66 %
Autres frais de gestion	1,89	8,89 %	1,45	6,44 %	1,09	5,60 %	0,94	4,78 %	0,94	5,06 %
Charges locatives non récupérées	1,10	5,19 %	0,95	4,22 %	0,82	4,22 %	1,04	5,25 %	1,08	5,82 %
Sous total CHARGES EXTERNES	5,00	23,52 %	4,33	19,29 %	3,76	19,38 %	3,84	19,44 %	3,82	20,54 %
Charges financières	0,86	4,03 %	2,39	10,62 %	0,71	3,66 %	1,16	5,88 %	0,56	3,00 %
Amortissements nets	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %	0,01	0,07 %	0,01	0,08 %
Provisions	0,34	1,61 %	0,45	2,00 %	0,93	4,80 %	0,37	1,89 %	-0,04	-0,24 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,21	5,70 %	2,85	12,68 %	1,66	8,53 %	1,55	7,84 %	0,53	2,84 %
TOTAL DES CHARGES	6,21	29,22 %	7,18	31,97 %	5,42	27,92 %	5,38	27,28 %	4,34	23,38 %
RESULTAT COURANT⁽²⁾	15,04	70,78 %	15,29	68,03 %	14,00	72,08 %	14,35	72,72 %	14,23	76,62 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)	15,67	73,77 %	15,75	70,10 %	14,42	74,25 %	14,70	74,23 %	14,54	78,27 %
dont :										
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	15,00	70,61 %	15,12	67,29 %	14,88	76,62 %	14,28	72,35 %	14,28	76,87 %
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,57	68,58 %	14,64	65,16 %	14,51	74,71 %				
VARIATION DU REPORT A NOUVEAU⁽⁵⁾	0,04		0,17		-0,88		0,07		-0,05	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁶⁾⁽⁷⁾	2,20		2,05		2,12		1,49		1,56	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ APRES AFFECTATION⁽⁶⁾⁽⁷⁾	2,24		2,22		1,39		1,56		1,52	

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

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.

(4) Hors dividende exceptionnel.

(5) Avant affectation proposée du résultat distribuable.

(6) Après affectation du résultat distribuable.

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

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2018	166 460 471 €	51 814 394 €	[16 834 778 €]	31,13 %	28,96 %
2019	173 037 828 €	64 575 049 €	[17 701 284 €]	28,88 %	26,99 %
2020	178 185 938 €	52 281 923 €	[18 526 989 €]	29,34 %	27,55 %
2021	181 941 269 €	48 912 960 €	[19 366 492 €]	26,88 %	24,73 %
2022	191 838 774 €	48 759 591 €	[20 319 845 €]	25,42%	23,18 %

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

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

1.6.3 Résultats financiers transparisés

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	170 937 798	21 307 330	192 245 129
Charges non récupérables	-11 617 412	-403 137	-12 020 550
Travaux non récupérables et gros entretien	-137 179		-137 179
Impact des douteux	2 508 210	34 858	2 543 068
RÉSULTAT IMMOBILIER	161 691 417	20 939 051	182 630 467
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la SGP	-20 319 845	-74 914	-20 394 758
Autres charges d'exploitation	-12 748 292	-1 746 474	-14 494 766
RESULTAT D'EXPLOITATION	-33 068 136	-1 821 388	-34 889 524
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	-6 320 792	-2 010 992	-8 331 785
Autres charges financières	99	-202 897	-202 798
Produits financiers	17 290 022	662 517	17 952 538
RÉSULTAT FINANCIER	10 969 329	-1 551 373	9 417 956
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	-390 406	125 460	-264 946
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-390 406	125 460	-264 946
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	139 202 203	19 836 424	159 038 626
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			2 179 728
RÉSULTAT DE LA SCPI			161 218 354
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022			14,23

1.6.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽³⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	330,00 €	4,89 %	4,70 %	2,24
2019	330,00 €	4,84 %	4,70 %	2,22
2020	337,00 €	4,54 %	4,42 %	1,39
2021	337,00 €	4,64 %	4,53 %	1,56
2022	340,00 €	4,82 %	4,55 %	1,52

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 5,7%.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 15,46 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1^{er} Janvier 2022 de 4,82 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre :

En Euros	2021	2022	Date de paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ^{(1) (2)}	3,75 €	3,75 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽³⁾	1,00 €	1,18 €	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	15,28 €	15,46 €	

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

(2) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 0,3 % du dividende brut de fiscalité de 2022

(3) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles. L'acompte exceptionnel représente 6,1 % du dividende brut de fiscalité de 2021 et 7,2 % du dividende brut de fiscalité de 2022

1.6.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2022 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

FACTURES RECUES

D.441-4, I. 1 ^o : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	409					1 167
Montant total des factures concernées (TTC)	6 361 632	265 512	52 587	339 685	2 641 555	3 299 340
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	5,04%	0,21%	0,04%	0,27%	2,09%	2,62%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement						Délai légaux : 30 jours

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2 ^o : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					3 939
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 450 422	411 482	630 336	22 814 568	25 306 808
% du CA de l'exercice (TTC)						
	0,00%	0,66%	0,19%	0,29%	10,38%	11,52%
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement						Délai légaux : 0 jour

Se référer à la partie « Loyer encaissé et taux de recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 28).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31 dec-21 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31 dec-22 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	3 668 967 125	434 166 454	4 103 133 579
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	270 341 427	43 697 710	314 039 137
Plus / moins values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	112 530 117	30 010 672	142 540 789
Emprunts	341 223 659	127 551 116	468 774 775
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-867 940 760	-100 324 152	-968 264 912
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 750 074 694	-319 309 931	-3 069 384 625
Investissements immobiliers indirects	-567 186 692	-58 922 032	-626 108 724
Dépôts et cautionnements	-1 483 583	-162 889	-1 646 472
Divers ⁽⁵⁾	-109 234 254	-5 339 963	-114 574 217
SOMMES RESTANT À INVESTIR	97 142 345	151 366 986	248 509 330

(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.

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.6.6 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	2022	2021
Résultat de l'exercice	163 018 292	152 781 734
Dotations nettes aux provisions	-2 291 016	1 673 372
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	160 727 276	154 455 107
Variation du besoin en fond de roulement	-10 114 747	-3 079 374
FLUX NET DE TRÉSorerIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	150 612 529	151 375 733
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-396 900 552	-79 426 168
Acquisitions indirectes	-108 372 779	-152 507 212
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	85 482 555	57 675 609
Autres variations d'immobilisations	39 978 911	24 573 954
FLUX NET DE TRÉSorerIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-379 811 865	-149 683 817
Collecte nette	398 815 908	263 043 782
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-48 142 488	-34 285 008
Dividendes versés au cours de l'exercice	-177 833 854	-156 284 021
Nouveaux emprunts contractés	163 215 831	78 500 000
Remboursements d'emprunts	-35 853 594	-56 276 205
Variations des dépôts de garantie	2 949 141	394 368
Autres variations financières	188 879	-167 402
FLUX NET DE TRÉSorerIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	303 339 824	94 925 514
VARIATION DE TRÉSorerIE	74 140 487	96 617 429
Trésorerie d'ouverture	202 123 114	105 505 685
Trésorerie disponible en fin de période	276 263 601	202 123 114
VARIATION DE TRÉSorerIE	74 140 487	96 617 429

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 3 889 M€ au 31 décembre 2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 3 139 M€⁽¹⁾, soit 80,7 % de la valeur totale du patrimoine;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 463 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 11,9 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽²⁾ pour un montant de 286 M€, soit 7,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽³⁾ fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2022, seules les dernières acquisitions réalisées après le 30 septembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 3,7 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises augmentent de +0,4 % à périmètre constant sur un an témoignant de la qualité du patrimoine d'IMMORENTE. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2022 affichent quant à eux une légère baisse de -0,2 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de +7,4 % en moyenne sur un an à périmètre constant.

Les expertises au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.



Boulevard Poissonnière - Paris (9^{ème})
Principaux locataires : Le Corcoran's, Vermont

(1) VEFA d'Athis-Mons et de Lyon incluses pour un montant de 12 100 000 €

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

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

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022,
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros, au 31 dec-22	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 719 143 104	3 127 838 480	3 127 838 480
Montant des droits et frais d'acquisitions	196 459 412		229 737 158
Amortissements	-196 459 412		
Provision pour gros entretiens	-2 326 755		
SOUS TOTAL	2 716 816 349	3 127 838 480	3 357 575 638
Agencements	49 745 702		
Amortissements	-1 643 157		
SOUS TOTAL	48 102 545	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	42 645 042	11 738 084	11 810 834
Immobilisations financières	627 755 196	628 467 525	642 240 681
Liquidités nettes à investir	-267 221 470	-267 221 470	-267 221 470
SOUS TOTAL	403 178 767	372 984 138	386 830 044
Commission de souscription	448 514 758		416 045 076
Amortissements	-448 514 758		
SOUS TOTAL	0	0	416 045 076
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	3 168 097 661	3 500 822 618	4 160 450 758
Nombre de parts sociales au 31 dec-22	12 239 637	12 239 637	12 239 637
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2021 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2021 ET DU DIVIDENDE EXCEPTIONNEL	258,84	286,02	339,92

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

En Euros	31 dec-22	31 dec-21	Δ 2022/2021
Valeur comptable / part	258,84	254,31	1,78%
Valeur de réalisation / part	286,02	287,38	-0,47%
Valeur de reconstitution / part	339,92	341,68	-0,52%

La valeur de reconstitution par part est en baisse de -0,52 % à 339,92 € contre 341,68 € à fin 2021. Cette baisse s'explique principalement par le montant important des travaux immobilisés témoignant de l'engagement de la Société de gestion à valoriser le patrimoine de votre SCPI.

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2022 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2022
Revenus fonciers bruts	19,12
Frais et charges déductibles	-5,58
Intérêts d'emprunts	-0,31
REVENUS FONCIERS NETS	13,24
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>10,78</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>2,46</i>
PRODUITS FINANCIERS	1,46
Rappel dividende ordinaire versé	14,28
Rappel dividende exceptionnel (net de fiscalité) ⁽¹⁾	1,18

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

1.8.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la note d'information (chapitre « Fonctionnement de la société ») de votre SCPI consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

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

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

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

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 %.

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

- Revenu imposable : 17,29 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	277,54
Pour les non-résidents fiscaux	221,94

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

Fiscalité des plus-values

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

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

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger (Allemagne et Royaume-Uni) ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif (Belgique, Irlande et Pays-Bas).

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.



En haut : Club deal SOREF 1 - Hyper Géant Casino Masséna - Paris (13^{ème})
 Crédit photo : Sylvain Bardin
 Locataire : Casino distribution

En bas : Club deal SOREF 1 - Retail Park Rives d'Arcins - Bègles (33)
 Crédit photo : Eric Bouloumi
 Locataires principaux : Cultura, Décathlon, Maisons du monde, Conforama, ...

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 3 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels.

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

- Collecte : récapitulatifs des souscriptions et des retraits mensuels, pourcentages du capital détenu par les compagnies d'assurance ;
- Investissements : récapitulatif trimestriel et cumulé des investissements réalisés, tableau d'équilibre des engagements d'achats comparés à la trésorerie ;

- Gestion locative : calcul du taux d'occupation avec les dates prévisionnelles de vacances déjà connues, locations et relocations effectuées sur l'année avec le comparatif des anciens et des nouveaux loyers, arbitrages effectués sur l'année, renouvellements et cessions de baux avec comparatif des anciens et des nouveaux loyers ;
- Situation comptable du trimestre : bilan, compte de résultat, analyse de l'évolution des créances douteuses et de l'équilibre global des charges refacturables.

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

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



Rue du Général Foy - Paris (8^{ème})
Locataire Principal : Profile et 186 Services

1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

L'Assemblée Générale 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'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité)
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour,
- 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.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement 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.

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 oeuvre de contrôles de 1^{er} et 2nd niveau et la permanence de la piste d'audit.

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management (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) et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY (SOREF 1).

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 2022 à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 27 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment en région parisienne. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 119 116 € HT en 2022, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2022.

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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 23,9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313,35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50,8%. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847,82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.11 Perspectives

Dans un contexte d'inflation et de remontée des taux, le marché immobilier entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation d'une part, et de recours potentiel à l'endettement d'autre part. La capacité de votre SCPI à investir en fonds propres lui donne un avantage concurrentiel pour saisir les opportunités à venir par rapport à des acteurs ayant besoin de recourir à l'endettement.

C'est dans cet environnement en mutation, que votre Société de Gestion mènera une politique d'investissement très sélective et recherchera avant tout la centralité au sein des métropoles dynamiques européennes. Elle attachera une importance toute particulière à la qualité de signature des locataires, aux loyers contenus et aux caractéristiques techniques des immeubles à la fois respectueuses de l'environnement et modulables afin de répondre aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

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

Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2022 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser et à adapter le patrimoine existant à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion cherchera à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'IMMORENTE via une politique responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – AUGMENTATION DU CAPITAL PLAFOND

Au 31 décembre 2022, le capital nominal de la SCPI a atteint 1 860 424 824 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 2 000 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification des articles 6 et 7 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 2 000 000 000 € à 2 500 000 000 €. Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- 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 mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;
- Poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité et pour être en capacité de saisir les opportunités dans le contexte de marché qui change : accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologies d'actifs, par zones géographiques et par locataires permet d'assurer davantage de solidité

sur le plan locatif et donc de sécuriser davantage encore les revenus et les dividendes. Ceci permet en outre de favoriser les capacités d'adaptation du patrimoine face à l'évolution de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles « éco-responsables » offrant des prestations qualitatives...) et, de manière générale, de pouvoir adapter le parc immobilier tertiaire aux bassins d'emploi structurels et dynamiques sur le territoire ;

- Consolider et favoriser la liquidité du marché des parts : le maintien de la variabilité du capital tend à consolider et entretenir la liquidité du marché des parts et la bonne tenue du prix de la part.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DU TRIBUNAL COMPÉTENT EN CAS DE DISSOLUTION

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, de mettre à jour la terminologie utilisée dans les statuts, afin de se conformer à la réforme ayant remplacé le Tribunal de Grande Instance par le Tribunal Judiciaire.

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



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)

Locataire : The University of Law

Crédit Photo : Cushman & Wakefield

Rapport financier sur l'exercice 2022

2

2.1	État du patrimoine	50	2.6	Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022	62
2.2	Tableau de variation des capitaux propres	51	2.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	62
2.3	Engagements hors-bilan	51	2.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	62
2.4	Compte de résultat de l'exercice	52	2.6.3	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés	63
2.5	Annexe	54			
2.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	54			
2.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	55			
2.5.3	Informations relatives au compte de résultat	59			
2.5.4	Autres informations	60			

2.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N clos le 31 dec-22		Exercice N-1 clos le 31 dec-21	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Terrains et constructions locatives	2 762 050 888	3 120 093 480	2 437 474 110	2 816 826 600
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	7 745 000	6 837 919	7 922 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-1 643 157		-1 475 469	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	14 607 752	11 738 084	17 009 305	12 241 928
Immobilisation travaux en cours	28 037 289		18 525 715	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-2 326 755		-1 783 840	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	204 782 442	183 745 090	180 540 091	182 682 743
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	3 012 346 378	3 323 321 654	2 657 127 831	3 019 673 271
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	264 458 007	286 171 984	254 207 042	258 157 727
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-35 705		-67 499	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	156 874 319	156 874 319	132 477 398	132 477 398
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	29 660	29 660	29 660	29 660
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	421 326 281	443 075 963	386 646 601	390 664 785
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 646 472	1 646 472	1 483 583	1 483 583
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	34 557 134	34 557 134	33 835 552	33 835 552
Autres créances	56 457 358	56 457 358	40 399 931	40 399 931
Provisions pour dépréciation des créances	-15 285 350	-15 285 350	-18 789 127	-18 789 127
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	125 278 619	125 278 619	20 001 331	20 001 331
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	150 984 982	150 984 982	182 121 782	182 121 782
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	353 639 216	353 639 216	259 053 052	259 053 052
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-561 720	-561 720	-172 462	-172 462
DETTES				
Dettes financières	-495 144 024	-495 144 024	-364 480 878	-364 480 878
Dettes d'exploitation	-121 834 725	-121 834 725	-118 672 815	-118 672 815
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-617 540 468	-617 540 468	-483 326 155	-483 326 155
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	152 029	152 029	167 835	167 835
Produits constatés d'avance	-3 266 705	-3 266 705	-2 031 460	-2 031 460
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 440 929	1 440 929	1 179 565	1 179 565
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-1 673 746	-1 673 746	-684 060	-684 060
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 168 097 661		2 818 817 269	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 500 822 618		3 185 380 893

2.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	1 684 815 120		175 609 704	1 860 424 824
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	1 984 152 004		258 556 750	2 242 708 754
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-867 940 760		-100 324 152	-968 264 912
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	151 811		14 146 135	14 297 946
RÉSERVES	365 065			365 065
REPORT À NOUVEAU	16 492 351	781 678	1 799 938	19 073 967
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice n-1	149 605 849	-149 605 849		
Acomptes sur distribution	-148 824 171	148 824 171	-161 726 336	-161 726 336
TOTAL GÉNÉRAL	2 818 817 269		349 280 394	3 168 097 661

2.3 Engagements hors-bilan

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31 dec-22	Exercice N-1, clos le 31 dec-21
Dettes garanties ⁽²⁾	633 840 664	511 566 237 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	49 587 053 €	75 969 150 €
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁴⁾	10 597 065 €	13 028 509 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

(2) Capital restant du des emprunts garantis par des suretés réelles, incluant les dettes portées par les participations contrôlées.

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

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

2.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2022	Exercice N-1, clos le 31 dec-21
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	170 802 776	163 480 406
Charges facturées	29 554 943	25 195 021
Produits des participations contrôlées	17 227 001	14 129 305
Produits annexes	3 808 998	4 331 557
Reprises de provisions pour créances douteuses	9 461 837	8 623 480
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 923 460	2 064 400
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	16 831 119	5 934 273
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	249 610 133	223 758 443
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 554 943	25 195 021
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	7 674 958	6 926 012
Travaux de gros entretiens	137 179	361 788
Frais d'acquisitions	16 831 119	5 934 273
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 466 375	1 939 840
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	144 694	101 566
Dépréciation pour créances douteuses	5 958 059	11 210 616
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	6 320 792	5 485 298
Autres charges immobilières	6 362 167	5 592 632
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	75 450 287	62 747 046
Résultat de l'activité immobilière	174 159 847	161 011 397
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges		961 727
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		-
Transfert de charges d'exploitation	50 143 351	35 784 700
Autres produits	16 688	294
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	50 160 039	36 746 722
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	48 142 488	34 285 008
Rémunération de la société de gestion	20 319 845	19 366 493
Diverses charges d'exploitation	12 236 530	10 865 230
Dotations aux amortissements d'exploitation	167 688	151 042
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dotations aux provisions pour risques et charges	389 258	217 289
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	81 255 808	64 885 062
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-31 095 769	-28 138 340

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-22	Exercice N-1, clos le 31 dec-21
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	16 632 584	13 861 598
Produits d'intérêts des comptes courants	1 875 533	2 885 372
Autres Produits financiers	4 772	5 578 149
Reprises de dépréciations	31 794	1 346 648
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	18 544 683	23 671 767
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		5 554 011
Dépréciations		1 049 275
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		6 603 286
RÉSULTAT FINANCIER	18 544 683	17 068 480
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	24 445	121 102
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	24 445	121 102
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	414 851	456 790
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	414 851	456 790
Résultat exceptionnel	-390 406	-335 688
RÉSULTAT NET	161 218 354	149 605 849

2.5 Annexe

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

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2022, les actifs achetés après le 30 septembre 2022 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 3,7 % de la valeur totale du patrimoine.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI,
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus,
- la valeur nette des autres actifs et passif détenus.

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

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	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 406 111 895	365 931 021	52 899 813	2 719 143 104
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	38 200 134	14 226 017	2 680 449	49 745 702
Immobilisations en cours	17 009 305	15 875 077	18 276 629	14 607 752
Immobilisations travaux en cours	18 525 715	16 669 888	7 158 313	28 037 289
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	254 236 702	12 556 968	2 306 003	264 487 667
Immobilisations financières contrôlées	313 017 489	95 815 810	47 176 538	361 656 761
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 483 583	209 534	46 645	1 646 472
TOTAL	3 048 584 823	521 284 316	83 367 851	3 439 324 748

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- Le coût des achats d'immeubles (2 719 143 104 €) ;
- le coût des agencements non amortis (49 745 702 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (14 607 752 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (28 037 289 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 264 487 667 €,
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 361 656 761 € (dont 204 782 442 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 156 874 319 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 646 472 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 :

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-22					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽³⁾	Capitaux Propres ⁽³⁾	Quote-part détenue
SCI AMPLITUDE - Rue Jacques Monod à Guyancourt (78)	18 231 737	16 756 254	-1 475 484	940 696	11 555 255	100,00%
SCI SYREF 1 - Portefeuille de Léon de Bruxelles à travers la France	2 941 680	4 789 706	1 848 026	316 090	2 835 961	67,00%
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	34 307 880	41 633 518	7 325 638	2 084 671	52 664 215	60,00%
Sci Traction - le Mirabeau à Guyancourt (78)	12 773 601	12 575 711	-197 890	1 165 983	3 238 970	80,00%
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	26 495 790	16 988 620	-9 507 170	-976 641	31 792 308	59,49%
SCI SYREF 4	500	-6 256	-6 756	-3 504	-12 512	50,00%
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	8 065 885	-3 186 084	1 119 021	18 411 533	47,50%
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	8 404 205	-12 403 525	-5 733 932	25 102 197	50,00%
SCI SYREF 9 - Magasin Hornbach à Halle-sur-Saale et hôtel B&B à Aix-la-Chapelle (Allemagne)	1 018 780	858 097	-160 683	577 120	2 787 462	25,00%
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	10 503 240	-3 046 560	-7 783 248	39 293 056	27,50%
SCI SYREF 11 - Rue de la République à Lyon (69)	11 313 909	10 877 000	-436 909	255 474	9 629 947	100,00%
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	6 675 249	-212 751	-145 354	34 194 646	20,00%
FIIS SOFIIS 1 - Hôtel B&B à Bruxelles (Belgique)	61 500	-479 279	-540 779	nd	nd	100,00%
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	39 389 566	40 601 264	1 211 698	5 827 564	93 252 825	42,54%
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	5 750 000	5 501 877	-248 123	nd	nd	25,00%
TOTAL	204 782 442	183 745 090	-21 037 352	-2 356 059	324 745 864	

(1) Hors créances sur participation

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

(3) pour 100 % des actifs

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 :

En Euros	Au 31 dec-22					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	31 565 979	1 565 979	13 641 032	185 489 748	17,1 %
OPPCI PREIM Santé	18 133 270	18 420 953	287 683	44 776 999	697 481 273	2,7 %
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	1 865 538	1 548 180	-317 358	nd	nd	5,3 %
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	21 577 761	1 577 761	45 635 476	196 298 378	11,1 %
OPPCI UGC	15 038 404	15 047 238	8 834	15 330 359	190 372 954	7,4 %
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	4 676 375	1 335 832	1 323 034	45 941 816	9,9 %
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	15 533 703	506 015	nd	nd	6,1 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	10 342 411	340 531	18 022 875	248 001 155	4,2 %
OPPCI Blackstone Properties Partners Europe	25 559 466	35 799 453	10 239 986	220 632 000	2 016 612 000	1,7 %
OPCI Plein Air Properties Fund I	33 287 000	34 253 866	966 888	14 983 000	220 067 000	14,6 %
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	11 184 311	13 508 700	966 866	nd	nd	3,7 %
SISCS GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 282 688	14 434 191	2 324 389	nd	nd	2,3 %
NIAM NORDIC	5 412 813	6 006 126	593 313	8 408 611	149 269 818	3,8 %
SOUS TOTAL OPPCI ou équivalents étrangers	202 133 602	222 714 936	20 581 334	2 178 733 386	2 153 554 142	
Mata Capital HIPF I	5 085 847	5 366 779	280 932	11 204 490	283 018 920	2,4 %
SCI PREIM HOSPITALITY	47 749 549	48 270 490	520 942	4 921 239	172 962 584	19,9 %
SCI PREIM NEWTIME	9 489 010	9 819 779	330 769	4 535 863	91 494 025	9,3 %
Sous-total SCI non contrôlées	62 324 405	63 457 048	1 132 642	20 661 592	547 475 530	
TOTAL	264 458 007	286 171 984	21 713 976	2 199 394 979	2 701 029 672	

(2) pour 100 % des actifs

État des amortissements et provisions

En Euros	31 dec-21	Dotations	Reprises	31 dec-22
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 475 469	167 688		1 643 157
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	67 499		31 794	35 705
CRÉANCES				
Créances douteuses	18 789 127	5 958 059	9 461 837	15 285 349
PROVISIONS				
Pour risques et charges	172 462	389 258		561 720
Pour gros entretiens	1 783 840	2 466 375	1 923 460	2 326 755
TOTAL	22 288 396	8 981 381	11 417 091	19 852 686

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 dec-21	Dotations	Reprises	au 31 dec-22
Immobilisations financières non contrôlées	67 499		31 794	35 705
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	67 499		31 794	35 705

La provision de 67 499 € constituée au 31 décembre 2021 au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI TLP1 a été partiellement reprise en 2022 suite à l'amélioration de la valeur de cet OPPCI.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 561 K€ au 31 décembre 2022, et couvrent les risques suivants :

- une assignation d'un locataire concernant un remboursement de loyer et une compensation de perte financière d'activité liée à un litige relatif à la réalisation de travaux de structure. La provision de 172 K€ déjà constituée au 31 décembre 2021 a été maintenue au 31 décembre 2022.
- une assignation d'un locataire concernant une compensation de perte financière d'activité liée à un arrêté de mise en sécurité l'empêchant d'exercer son activité dans les locaux. Compte tenu du risque encouru, une provision de 125 K€ a été constituée au 31 décembre 2022.
- un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estime trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 264 K€ a été constituée au 31 décembre 2022 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis avril 2019).

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2022 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 dec-21	Dotations	Reprises	au 31 dec-22
Dépense de l'exercice N	1 344 360		1 344 360	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	306 480	1 050 071	383 100	973 451
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	75 000	607 869	100 000	582 869
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	40 000	568 315	60 000	548 315
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	18 000	160 119	36 000	142 119
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		80 000	0	80 000
TOTAL	1 783 840	2 466 374	1 923 460	2 326 754

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**Locataires et comptes rattachés**

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 19 271 785 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 Dec-22
Locataires et comptes rattachés :	14 687 913
Créances douteuses :	19 869 222
Provisions pour dépréciations de créances :	-15 285 350
TOTAL	19 271 785

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 30 360 371 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 27 483 492 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 22 584 772 € correspondant principalement à des crédits de TVA pour 11 618 893 €, à des impôts à payer pour 2 458 334 € et à la TVA déductible pour 332 126 € ;

Au 31 décembre 2022, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (468 294 017 €) hors dette des participations contrôlées ou non contrôlées se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	42 464 353 €	180 442 833 €	219 835 188 €	442 742 375 €
Emprunts "In Fine"		4 000 000 €	8 115 831 €	12 115 831 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	2 146 102 €	8 900 290 €	2 389 418 €	13 435 810 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	44 610 456 €	193 343 124 €	230 340 438 €	468 294 017 €

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

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

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Au 31 dec-22
Certificats de dépôt	125 278 619
Disponibilités en banque	150 984 982
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	276 263 601

Dettes d'exploitation

En Euros	Au 31 dec-22
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	5 247 833 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	27 483 492 €
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 2 295 574,48 €)	12 747 917 €
Dettes fiscales	6 084 199 €
Dettes sociales	20 182 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 985 365 €
Dividendes à payer	43 934 985 €
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	829 404 €
Associés souscriptions en cours	4 892 391 €
Créditeurs divers (trop perçus)	12 433 575 €
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	4 175 383 €
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	121 834 725 €

Dettes financières

En Euros	Au 31 dec-22
Dettes bancaires	468 294 017 €
Dépôts de garantie	26 369 248 €
Intérêts courus non échus	480 758 €
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	495 144 024 €

Au 31 décembre 2022, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (165 549 969 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'IMMORENTE et incluant le crédit bail immobilier se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	2 087 693	8 643 440	16 741 466	27 472 599
Emprunts "In Fine"		12 825 000	100 462 988	113 287 988
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	937 908	4 087 429	4 813 640	9 838 977
Emprunts "In Fine"	0	0	6 779 593	6 779 593
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	467 399	2 017 977	2 344 386	4 829 761
Emprunts "In Fine"			3 341 051	3 341 051
TOTAL	3 492 999	27 573 846	134 483 124	165 549 969

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

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2022	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 116 211 244	
Augmentation de la prime d'émission	258 556 750	2 242 708 754
Écarts sur remboursements de parts	-35 350 546	-323 290 743
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-16 831 119	-196 459 412
Commission de souscription	-48 142 488	-448 514 758
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022	1 274 443 842	1 274 443 842

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2022
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT - 31 DECEMBRE 2021	151 811
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en année n	36 125 290
(-) Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-6 114 618
(-) Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	-13 450 156
(-) Honoraires de la Société de Gestion (sur cessions année 2022)	-1 995 575
Remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs (mises au rebut)	-418 806
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	14 297 946

Résultat de l'exercice

En Euros	2022
Résultat au 31 décembre 2022 ressort à	161 218 354
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	(117 826 080)
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	(43 900 257)
SOIT UN SOLDE PRIS SUR LE REPORT À NOUVEAU DE:	(507 982)

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2022
Loyers et produits des participations contrôlées	188 029 777
Charges et taxes refacturées	29 554 943
Produits annexes	3 808 998
Reprises de provisions pour créances douteuses	9 461 837
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 923 460
Transfert de charges immobilières	16 831 119
TOTAL	249 610 133

Les produits annexes, soit 3 808 998 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 361 054 €, à des indemnités et droits facturés à des locataires pour 1 042 217 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 584 575 €, à des frais de remise en état reçus suite au départ de locataires pour 422 097 €, et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 359 245 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (9 461 837 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (995 567 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 5 958 059 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 16 831 119 € 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 1 923 460 € et sont comptabilisées entièrement dans le compte de résultats sans impacter le Report à Nouveau.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2022
les charges ayant leur contrepartie en produits :	29 554 943
<i>dont charges récupérables :</i>	15 293 079
<i>dont taxes récupérables :</i>	14 261 864
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	7 674 958
les travaux de gros entretiens :	137 179
les provisions aux dotations pour gros entretien :	2 466 375
les frais d'acquisitions :	16 831 119
Dotations aux dépréciations pour créances douteuses	5 958 059
les dotations aux amortissement et provision des placements immobiliers	144 694
Les charge d'intérêts des emprunts :	6 320 792
le poste « autres charges immobilières » :	6 362 167
<i>dont taxes non récupérables :</i>	3 980 270
<i>dont abandon de créances COVID dont 447 947,34 € avec crédit d'impôt :</i>	907 195
<i>dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol :</i>	511 762
<i>dont créances irrécouvrables :</i>	995 567
<i>dont intérêts des autres dettes</i>	(99)
<i>dont assurances :</i>	(37 815)
<i>dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble :</i>	5 288
TOTAL	75 450 287

Le poste "travaux de gros entretiens" comprend des travaux réalisés dans le cadre de la PGE et couvert par une reprise de provision pour un montant de 113 776 €.

Les frais d'achat du patrimoine (16 831 119 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 6 320 792 €.

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

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 50 143 351 €. Il correspond à la commission de souscription pour 48 142 488 €, aux honoraires sur les arbitrages 2022 pour 1 995 575 € (immobilier contrôlé et participations financières indirectes non contrôlées) et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres et aux charges sociales sur congés payés (5 288 €) qui sont transférées sur le poste « locataires charges à rembourser ».

Charges d'exploitation de la Société

Les frais de souscription (42 142 488 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 20 319 845 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 12 236 530 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2022
Honoraires - C.A.C.	119 638
Honoraires - Expertise immobilière	556 698
Honoraires dépositaire	134 240
Frais d'actes et contentieux	849 499
Honoraires divers	4 292 017
Honoraires corporate	167 047
Honoraires relocations	163 812
Annonces et insertions	1 261
Voyages et déplacements	3 339
Réception	10 771
Frais postaux	505 622
Commissions et frais sur émissions d'emprunts	
Autres frais bancaires	196 090
Concours divers	27 076
Contribution Economique Territoriale ("CET")	1 400 513
T.V.A. non récupérable	299 147
Impôts divers	3 471 597
Jetons de présence	38 000
Autres	166
TOTAL	12 236 530

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue à remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2022 est de 0,75 % appliqué à la valeur ajoutée d'IMMORENTE, soit une contribution de 1 400 513 €.

Les honoraires divers, soit 4 292 017 €, correspondant notamment :

- aux honoraires d'arbitrage de la Société de Gestion (1 995 575 €),
- aux honoraires de gestion technique déléguée (848 571 €),
- aux honoraires de commercialisation et de relocation (788 902 €).

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORENTE directement dans les juridictions respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (847 806 €), néerlandais (2 241 838 €) et belges (381 953 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 167 688 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

Enfin, les provisions pour risques et charges correspondent à des risques identifiés dans le cadre de contentieux avec des locataires et provisionnés pour un montant de 398 258 €.

2.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 50 M€ et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 13 M€.

Dettes garanties

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

- **à Paris** : rue Le Peletier (9^{ème}), rue d'Amsterdam (9^{ème}), avenue Daumesnil (12^{ème}), rue de la Banque (2^{ème}), rue Beaubourg (4^{ème}), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2^{ème}), rue du général Foy (8^{ème}), quai de la Gare (13^{ème}), rue Coquillière (1^{er}), rue de Rennes (6^{ème}), rue Laromiguière (5^{ème});
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;
- **dans les autres villes en France** : 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),

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 18 544 683 €.

Les produits financiers sont constitués de :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés (16 632 584 €),
- des intérêts des comptes courants accordés aux SCI Amplitude, Traction, SYREF 1, SYREF 3, SYREF 5, SYREF 6 et SYREF 7 (1 875 533 €),
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières (31 794 €),
- des autres produits financiers (4 772 €) composés principalement d'intérêts de retards facturés.

Il n'y a pas de charges financières.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 24 445 € et sont principalement composés d'un remboursement de 50% d'un chèque détourné pour 17 269 € et d'une prime CEE de 6 199 € (Chèques Economie d'Energie) perçue dans le cadre de la réfection de la toiture d'un actif situé à Montigny-le-Bretonneux.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 414 851 € et sont principalement composées d'un abandon de créances de 362 K€ sur un actif situé place Maginot à Nancy compensé par une reprise de provision pour créances douteuses.

rue Serpenoise à Metz (57), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92), avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78), quai Marcel Dassault et quai Gallieni à Suresnes (92), quai de St Ouen à Saint Ouen (93), rue Caron à Athis-Mons (94), chemin de la croix blanche à Chatenay-Malabry (92), esplanade Compans-Cafarelli à Toulouse (31), impasse Alice guy à Toulouse (31), allée du Château Blanc à Wasquehal (59), rue des Coches à Saint-Germain-en-Laye (78), place de la Gare Sud à Nice (06), avenue Jean Lolive à Pantin (93), avenue de maurin à Montpellier (34), rue du 19 mars 1962 à Montmorot (39), rue des Salines à Lons-le-Saulnier (39), rue de la Fosse Montalbot à Vigneux-sur-Seine (91), 4 rue du Fort à Geispolsheim (67), avenue du Maréchal Juin aux Sables d'Olonne (85) et ZAC du Campdolent-Cantipou à Gonfreville (76).

- **à l'étranger** : Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), à Ronse (Belgique) et rue de la Charité à Bruxelles (Belgique).

Crédit-bail immobilier

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

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

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

Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-22	Durée	Taux payé	Taux reçu
4 500 000 €	amortissable	1 714 873 €	15 ans du 28/02/2013 au 28/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	2 095 956 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	1 524 332 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,74%	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	2 286 498 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,79%	Euribor 3 mois
8 367 987 €	amortissable/ in fine	2 975 406 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,64%	Euribor 3 mois
28 367 987 €		10 597 065 €		1,73%	

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

Avais/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 2022 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 48 142 488 € HT, une commission de gestion d'un montant de 20 319 845 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 1 995 575 € HT.

Par ailleurs, six baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 1 011 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2022 la somme de 145 675 € 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 119 1161 € HT en 2022. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2022.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

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

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

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): deux immeubles de bureaux en France, rue la Redoute à Guyancourt (78) et quai Gallieni à Suresnes (92), ainsi qu'un immeuble de bureaux à Diemen (Pays Bas), trois immeubles de bureaux à Londres (Royaume-uni) et un immeuble de bureaux à Bruxelles (Belgique),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles et un immeuble de bureaux, rue des frères Montgolfier à Guyancourt (78),
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES (également gérés par SOFIDY): l'immeuble de bureaux "Helys", quai Marcel Dassault à Suresnes (92).
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (également gérés par SOFIDY) : Un immeuble à usage d'hôtel et de commerce à Aix-la-Chapelle (Allemagne).
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (également gérés par SOFIDY) : quatre immeubles de bureaux à Dublin (Irlande).
- OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST et la SCPI EFIMMO 1 (également gérés par SOFIDY) : quatre immeubles à usage d'hôtel à Bonn, Brême, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle (Allemagne).

2.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 dec-22			Au 31 dec-21		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes
Bureaux	891 521 230	1 171 791 500	280 270 270	718 519 866	976 291 600	257 771 734
Commerces de centre-ville et milieu urbain ⁽²⁾	763 804 302	859 116 680	95 312 378	741 298 538	881 222 000	139 923 462
Moyennes surfaces de périphérie	552 860 440	564 447 000	11 586 560	580 680 610	595 195 000	14 514 390
Galeries et centres commerciaux	434 173 481	369 900 000	-64 273 481	280 150 459	221 780 000	-58 370 459
Commerces de vente aux professionnels	14 943 704	16 611 000	1 667 296	9 858 704	11 625 000	1 766 296
Campings	50 782 400	70 670 000	19 887 600	50 782 400	66 240 000	15 457 600
Habitations ⁽³⁾	13 905 412	26 970 000	13 064 588	16 291 304	24 535 000	8 243 696
Hôtels	24 600 000	27 080 000	2 480 000	24 600 000	27 200 000	2 600 000
Activités	20 654 682	21 252 300	597 618	20 654 682	20 660 000	5 318
TOTAL	2 767 245 651	3 127 838 480	360 592 829	2 442 836 563	2 824 748 600	381 912 037

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

(2) Hors VEFA de ToLyon place Béraudier à Lyon (69). Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais : 7 400 000 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 6 750 000 €

(3) Hors VEFA de la résidence service sénior d'Athis-Mons (91). Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais : 5 331 108 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 4 800 000 €

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-22			Au 31 dec-21		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 231 737	16 756 254	-1 475 484	18 231 736	17 098 357	-1 133 379
SCI Syref 1	2 941 680	4 789 706	1 848 026	2 941 680	4 283 600	1 341 920
SCI Syref 3	34 307 880	41 633 518	7 325 638	34 307 880	41 967 126	7 659 246
SCI Traction	12 773 601	12 575 711	-197 890	12 773 601	13 650 787	877 186
SCI Syref 4	500	-6 256	-6 756	1 000	-4 306	-5 306
SCI Syref 5	26 495 790	16 988 620	-9 507 170	26 495 790	21 052 277	-5 443 513
SCI Syref 6	11 251 969	8 065 885	-3 186 084	11 251 969	9 841 567	-1 410 402
SCI Syref 7	20 807 730	8 404 205	-12 403 525	20 807 730	21 684 379	876 649
SCI Syref 9	1 018 780	858 097	-160 683	1 018 780	934 347	-84 433
SCI Syref 10	13 549 800	10 503 240	-3 046 560	1 944 800	1 618 550	-326 250
SCI Syref 11	11 313 909	10 877 000	-436 909	11 313 909	11 894 267	580 358
SOFIS 1	61 500	-479 288	-540 788	61 500	-310 242	-371 742
SCI Syref 17	6 888 000	6 675 249	-212 751	0	0	0
SOREFI	39 389 566	40 601 264	1 211 698	39 389 566	38 973 162	-416 404
SOFIS 2	5 750 000	5 501 877	-248 123	0	0	0
TOTAL	204 782 442	183 745 081	-21 037 361	180 539 941	182 683 871	2 143 930

(1) Hors créances sur participation

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

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros	Au 31 dec-22			Au 31 dec-21		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes
OPPCI Tikehau Retail Properties III ⁽¹⁾	30 000 000	31 565 979	1 565 979	30 000 000	31 806 030	1 806 030
OPPCI PREIM Santé ⁽²⁾	18 133 270	18 420 953	287 683	18 133 270	16 955 393	-1 177 877
OPPCI Tikehau Logistics Properties I ⁽³⁾	1 865 538	1 548 180	-317 358	1 865 538	1 516 386	-349 152
OPPCI Tikehau Real Estate II ⁽⁴⁾	20 000 000	21 577 761	1 577 761	20 000 000	21 117 100	1 117 100
OPPCI UGC ⁽⁵⁾	15 038 404	15 047 238	8 834	15 038 404	15 633 761	595 357
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽⁶⁾	3 340 543	4 676 375	1 335 832	3 340 543	4 388 014	1 047 471
SCSP Pradera European Retail Parks ⁽⁷⁾	15 027 688	15 533 703	506 015	15 027 688	13 720 873	-1 306 815
OPPCI Tikehau Real Estate III ⁽⁸⁾	10 001 880	10 342 411	340 531	10 001 880	9 897 637	-104 243
SCSP Blackstone Property Partners Europe ⁽⁹⁾	25 559 466	35 799 453	10 239 986	25 559 466	30 758 724	5 199 258
OPCI Plein Air Property Fund I ⁽¹⁰⁾	33 287 000	34 253 866	966 866	26 520 000	25 781 506	-738 494
SICAV-SIF European Logistics Fund ⁽¹¹⁾	11 184 311	13 508 700	2 324 389	9 653 806	11 100 614	1 446 808
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽¹²⁾	13 282 688	14 434 191	1 151 503	13 162 336	12 970 300	-192 036
SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III ⁽¹³⁾	5 412 813	6 006 126	593 313	3 579 705	3 573 647	-6 058
SOUS TOTAL OPCI ou équivalents étrangers	202 133 602	222 714 936	20 581 334	191 882 636	199 219 985	7 337 349
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 ⁽¹⁴⁾	5 085 847	5 366 779	280 932	5 085 847	5 061 408	-24 439
SCI PREIM Hospitality ⁽¹⁵⁾	47 749 549	48 270 490	520 942	47 749 549	44 459 787	-3 289 761
SCI PREIM Newtime ⁽¹⁶⁾	9 489 010	9 819 779	330 769	9 489 010	9 416 547	-72 463
SOUS TOTAL SCI	62 324 405	63 457 048	1 132 642	62 324 405	58 937 742	-3 386 663
TOTAL	264 458 007	286 171 984	21 713 976	254 207 042	258 157 727	3 950 685

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

- (1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau 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.
- (2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primalia 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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).
- (8) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'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.
- (9) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.
- (10) En tant que Société de Gestion de l'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5% HT maximum de la NAV, 0,4% HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4% HT maximum du prix de cession net vendeur.
- (11) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.
- (12) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5% du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25% du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.
- (13) En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5% du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50% des montants distribués au delà des 6% cibles (avec un maximum de 10% du total des distributions).
- (14) 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.
- (15) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primalia REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.
- (16) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primalia REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/1989	142 938,94		28 066,12	171 005,06
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	Aux Délices d'Evry	64	20/07/1989	69 077,70		2 693,28	71 770,98
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Auxi'Life 91	127	05/09/1989	86 667,39	17 000,00	17 835,04	121 502,43
EVRY	91000	6 place de la Gare	Sandrine Express	66	01/12/1989	69 058,19		4 162,74	73 220,93
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cchimmo	106	23/05/1990	281 829,40	45 841,42	8 192,15	335 862,97
			Libre	45					
			Cchimmo	15					
			Libre	30					
			Libre	15					
			Libre	80					
			Libre	15					
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	Gena Salon Marocain	225	19/12/1989	371 975,60	46 705,00	10 380,45	429 061,05
			Mil'Epice Primeur	94					
			Miss World	94					
			CZA	69					
			Société Euro Cash	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	150	04/04/1990	666 831,96	46 343,02	19 902,06	733 077,04
			Rahma	98					
			IMO Cosmétique	130					
			Rak & Spa Services	103					
			Dco France	126					
			Le Bon Fournil	105					
			SARL Ranya	135					
			SARL Ranya	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/1990	786 286,44	8 745,40	21 170,36	816 202,20
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Amphia Conseil et Formation	249	05/03/1991	1 223 424,40	648 400,65	26 505,47	1 898 330,52
			On Tower France	0					
			Amphia Conseil et Formation	120					
			Amphia Conseil et Formation	210					
			Amphia Conseil et Formation	333					
			Amphia Conseil et Formation	33					
			Amphia Conseil et Formation	80					
			Clear Chanel France	0					
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Élysées	GMF	359	30/08/1991	599 124,64		16 079,79	615 204,43
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/1991	89 944,92		28 821,58	118 766,50
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII	258	27/05/1992	394 593,64		1 568,16	396 161,80
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	3I School	198	17/06/1992	496 014,53	113 781,54	15 732,40	625 528,47
			ID Formation	207					
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	Sofidy	245	01/09/1992	509 179,72	25 975,04	13 979,19	549 133,95
			Sofidy	172					
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/1992	483 572,86	1 473,46	4 573,47	489 619,79
PARIS	75017	19 rue Joffroy d'Abbans	M. Ammoun Mohamad	45	02/12/1992	118 147,99		25 454,95	143 602,94
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Inha Matic 1	40	02/12/1992	115 308,27	609,80	25 675,33	141 593,40
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/1992	373 500,09		10 477,27	383 977,36
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/1992	312 520,49		8 954,68	321 475,17
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/1993	480 526,92	1 473,46		482 000,38
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/1993	96 405,40		1 132,24	97 537,64
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/1993	65 377,49		14 589,26	79 966,75
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Aldi Marché Dammartin	817	03/09/1993	815 602,24	11 776,00	4 573,47	831 951,71
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Mme Weng Gaubert Lying	65	24/09/1993	53 357,16		14 855,04	68 212,20
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/1993	213 428,62		4 448,99	217 877,61
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Home & Co	50	08/11/1993	77 749,00	16 625,00	16 514,23	110 888,23
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	Libre	30	30/12/1993	83 846,96			83 846,96

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	M. Desecot Jocelyn Casa Del Rey	50 63	30/12/1993	119 672,48	26 020,73	51 613,75	197 306,96
MONTIGNY LES CORMELLES	95370	147 boulevard Bordier	Régil Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay	149 134	02/03/1994	475 031,14		3 782,57	478 813,71
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Optic Rogil	100	02/03/1994	139 033,50		29 580,67	168 614,17
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/1994	225 765,46		7 445,38	233 210,84
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Nickel 2	30	16/06/1994	70 888,79		22 014,75	92 903,54
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357,16		17 681,66	71 038,82
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'Atelier de l'Art	50	29/06/1994	45 734,71	19 040,00	14 569,61	79 344,32
PARIS	75018	7 rue Lepic	Sight 18	30	30/06/1994	48 021,40	73 937,77	66 343,30	188 302,47
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/1994	95 094,98		26 929,73	122 024,71
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Madd Lamarck	80	19/08/1994	123 186,55		34 750,88	157 937,43
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65	19/08/1994	69 451,84		20 458,14	89 909,98
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	A l'Entremet du Pont	116	25/08/1994	62 885,22		13 939,56	76 824,78
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/1994	57 930,63	2 569,38	23 356,77	83 856,78
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	Carrefour Proximité France	415	05/12/1994	418 876,50		27 746,57	446 623,07
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Paris XV Nails	32	23/12/1994	85 371,45		24 721,07	110 092,52
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Pizza des Loges	33	05/01/1995	106 714,31		30 858,35	137 572,66
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/1995	99 091,86		31 695,52	130 787,38
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	Banque Populaire Rives de Paris	184	14/02/1995	280 729,82		15 862,91	296 592,73
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	LPN	95	22/02/1995	161 291,06		6 528,66	167 819,72
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	Plancha Grill Plancha Grill	1 207 0	27/02/1995	904 025,91		11 962,69	915 988,60
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/1995	197 116,58	15 850,95	42 425,34	255 392,87
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Sofidy Sofidy Selas Medi 7	341 39 155	31/03/1995	663 153,22	21 722,59	17 667,21	702 543,02
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress SARL Randy Ress	52 0	28/04/1995	139 871,97		38 023,68	177 895,65
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/1995	213 428,62	1 378,90	55 174,82	269 982,34
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Libre	381	10/07/1995	274 408,23		70 714,75	345 122,98
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/1995	39 636,74		11 323,16	50 959,90
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	St Brice retail	823	12/07/1995	727 338,53		4 573,47	731 912,00
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	Pôle Emploi Pôle Emploi	327 278	09/10/1995	838 469,59	396 622,75	19 961,64	1 255 053,98
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/1995	115 099,01		9 402,54	124 501,55
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/1995	106 714,31		31 688,36	138 402,67
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/1995	121 959,21		31 851,04	153 810,25
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Heera Entreprises	450 122	28/12/1995	365 877,64	1 546,44	8 243,02	375 667,10
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Chambault Funéraire	30	31/01/1996	24 391,84		13 748,25	38 140,09
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Pokanamek	63	29/03/1996	106 714,31	10 506,13	28 447,39	145 667,83
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/1996	304 287,64		14 482,66	318 770,30
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/1996	500 337,67		17 476,50	517 814,17
PARIS	75005	42 rue Monge	IT Systèmes-IDF Bedjai AB Coiffure Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/1996	198 183,72	20 592,30	42 094,95	260 870,97
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Sel BPO-Bioépine RCDH Institut	92 51	17/06/1996	79 283,39		32 212,32	111 496,71
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nympea	48	24/06/1996	72 413,28		22 328,63	94 741,91
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/1996	234 954,43	5 467,80	56 783,42	297 205,65
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/1996	117 690,64		4 847,90	122 538,54
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/1996	92 993,90		24 880,66	117 874,56

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/1996	73 175,53		20 915,04	94 090,57
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cher-Slim	34	12/09/1996	60 979,61		15 843,84	76 823,45
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	162 449,02		43 356,34	205 805,36
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/1996	126 532,68		34 329,10	160 861,78
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	Carrefour Proximité France La Chair de Poule (en cours de constitution)	1 388 62	19/12/1996	700 913,08	240 802,92	201 721,11	1 143 437,11
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Paris Honey	62	08/01/1997	66 315,32		17 925,57	84 240,89
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/1997	138 652,38		1 289,26	139 941,64
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/1997	50 308,18		14 379,65	64 687,83
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10-14 rue de l'Aluminium	L'Association Villebouvét DRIEE Me Olivier Fourtier	275 150 90	28/03/1997	495 459,31	73 138,06		568 597,37
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Clop & Co Heng	54 40 97	14/05/1997	118 796,90		27 427,53	146 224,43
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/1997	54 727,49		14 447,37	69 174,86
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Yorgaki	18	27/05/1997	45 734,71		18 450,23	64 184,94
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Ets Chanoit et Cie	44	12/06/1997	121 959,21		1 599,53	123 558,74
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	A & B Comptoir du Monde	190	16/06/1997	182 938,82		38 974,22	221 913,04
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	A S K Union Siang Compagnie Gentilly C'Permis	106 54 34	03/07/1997	298 621,40	13 209,61	1 370,14	313 201,15
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Dentalgestion Ville de Gentilly	141 113	03/07/1997	295 751,09	10 000,00	2 658,71	308 409,80
VILLEJUIF	94800	5 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	420 759,29		1 890,37	422 649,66
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtillière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/1997	905 194,19	46 250,00	221 293,88	1 172 738,07
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/1997	114 336,76		32 985,45	147 322,21
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/1997	138 728,61		37 922,30	176 650,91
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	Iyar Bp Aarush (en cours de constitution)	137 54	04/08/1997	125 770,44	17 500,00	39 772,87	183 043,31
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/1997	125 008,19		26 893,93	151 902,12
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/1997	121 959,21		36 206,13	158 165,34
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Rannouch City	36	23/09/1997	68 602,06		24 097,66	92 699,72
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/1997	60 979,61		17 248,39	78 228,00
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/1997	336 607,43		9 562,88	346 170,31
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Poissonnerie Boyard Edger Interior	460 460	11/12/1997	739 377,73		35 346,03	774 723,76
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	ABJ Rueil	435	12/12/1997	870 788,79	81 571,00	44 608,11	996 967,90
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Mamiche	152	12/12/1997	157 949,02		33 575,29	191 524,31
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/1998	99 091,86		26 098,34	125 190,20
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Libre	107	04/03/1998	121 959,21		9 294,73	131 253,94
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Price Exploitation	1 320	30/03/1998	579 306,27		157 685,28	736 991,55
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Sileven-Culture Evasion	91	09/04/1998	105 952,07		28 062,62	134 014,69
PARIS	75012	266 rue de Charenton	HD SASU Le Bonheur	30 19	14/05/1998	60 979,61		19 939,72	80 373,33
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier	78	26/06/1998	72 413,28		13 794,23	86 207,51
PARIS	75019	38 avenue Simon Bolivar	Pharmacie Conseil Bolivar	145	26/06/1998	161 595,96		30 782,91	192 378,87
PARIS	75019	40 avenue Simon Bolivar	LA COURONNE D'ASIE (traiteur Chinois)	71	26/06/1998	45 734,71		8 712,14	54 446,85
PARIS	75019	40 avenue Simon Bolivar	RAGON PHILIPPE (coiffeur)	52	26/06/1998	55 643,89		10 599,78	66 243,67
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Le Fournil du 5ème	96	26/06/1998	74 547,57		14 234,68	88 782,25
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian	89	26/06/1998	86 237,36		16 501,66	102 739,02
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/1998	108 848,60		20 828,36	129 676,96

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/1998	99 091,86		29 468,16	128 560,02
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/1998	343 010,29		93 766,98	436 777,27
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire	81	10/09/1998	533 571,56		155 345,55	688 917,11
			Société Daniel	65					
			C.P. Pizza	37					
			C.P. Pizza	38					
			SARL Laura Pasquier Coiffure	66					
			Kartal	83					
			JTDS Market	62					
			Page Café	72					
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/1998	102 903,09		22 235,11	125 138,20
PARIS	75018	46 rue Lepic	Tombapic	33	11/09/1998	39 636,74		8 974,71	48 611,45
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/1998	36 587,76		8 312,52	44 900,28
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Toufik	63	11/09/1998	182 938,82		40 368,05	223 306,87
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Commune de St Germain en Laye	94	25/09/1998	195 134,74		1 628,16	196 762,90
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	55	30/10/1998	138 728,61	-62,07	37 816,50	176 483,04
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/1998	228 673,53		2 126,66	230 800,19
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/1998	71 636,56		26 492,26	98 128,82
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/1999	23 865,06		3 056,53	26 921,59
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI Immobilier	60	14/01/1999	82 322,47		914,69	83 237,16
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Olympli	153	15/01/1999	140 710,44	26 048,00	12 330,61	179 089,05
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	Sergic	191	15/01/1999	147 564,91	4 253,33	12 295,59	164 113,83
			Alpha 5 (Electricité)	89					
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	HB 2.0	58	19/02/1999	91 469,41		14 217,97	105 687,38
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000	14	01/03/1999	97 567,37		16 388,46	113 955,83
			Dream Tea	31					
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Grande Pharmacie Jouvenet	63	26/04/1999	129 581,66		21 811,29	151 392,95
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/1999	317 093,96		29 296,98	346 390,94
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	T'chinmi	68	06/05/1999	167 861,61		15 692,81	183 554,42
			O'Caveau de Fredo	98					
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Libre	30	10/05/1999	80 797,98		12 211,47	93 009,45
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/1999	71 651,04		10 906,70	82 557,74
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/1999	138 227,96		9 571,94	147 799,90
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Minit France	44	26/05/1999	77 220,00		6 076,65	83 296,65
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Action France	1 077	04/06/1999	632 663,42	491 035,48	75 865,65	1 199 564,55
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Lauriston Food (en cours de constitution)	32	14/06/1999	80 797,98		18 238,81	99 036,79
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	M. Michel Soriano	56	18/06/1999	58 021,64		3 863,75	61 885,39
MONTVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/1999	127 988,88		8 893,98	136 882,86
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/1999	43 374,03		4 211,40	47 585,43
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	Messieurs Belarbi et Abdelouahab	17	28/06/1999	88 345,67		14 930,78	103 276,45
			Divine Beauty Cosmetics	73					
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi	23	30/06/1999	1 737 918,80	150 000,00	164 819,04	2 052 737,84
			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	468 780,73		365,88	469 146,61
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Delta Force	38	23/08/1999	99 091,86		12 118,63	111 210,49
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	M7CL	1 200	10/09/1999	612 045,00		19 656,55	631 701,55
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faïdherbe	Armand Thierry Somat	397	15/09/1999	274 408,23		18 774,43	293 182,66
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun	710	04/11/1999	1 394 908,51		26 275,38	1 421 183,89
			Libre	575					
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/1999	1 029 030,87		65 695,98	1 094 726,85

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Super Téhéran DF Sport	31 91	19/11/1999	167 693,92		26 433,46	194 127,38
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 938,82		29 442,72	212 381,54
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Smarteco Publimat	998 0	23/11/1999	704 479,83		17 498,10	721 977,93
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Cdeuxmb Aasgard 7 Libre	650 280 0	23/11/1999	941 969,56		22 028,88	963 998,44
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Libre Amaryllis Fleurs	52 39	15/12/1999	149 247,59		21 355,14	170 602,73
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Gata Chai Ness	371 145	15/12/1999	639 828,53		20 638,17	660 511,70
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Libre	75	15/12/1999	65 553,08		5 381,25	70 934,33
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	FGF Cuisines et aménagements Open Design Libre	397 323 381	21/12/1999	865 148,17	65 415,00	63 779,47	994 342,64
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	Action France Action France Action France	200 495 427	21/12/1999	909 510,84		67 049,92	976 560,76
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/1999	843 957,76		62 796,60	906 754,36
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Maxi Zoo France Agilcomm Bwear	650 278 286	21/12/1999	762 245,09	196 357,00	56 193,36	1 014 795,45
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Convention Vaugirard Immobilier	60	22/12/1999	289 653,13		35 173,04	324 826,17
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Distribution Casino France	150 350	23/12/1999	518 326,66		3 567,31	521 893,97
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Pooja Beauté	123	27/12/1999	106 081,12		11 464,56	117 545,68
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/2000	68 602,06		12 342,14	80 944,20
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Periyar Alimentation Générale	110	26/01/2000	167 693,92		11 137,10	178 831,02
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	La Stesub Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	328 118	09/02/2000	381 122,54		28 745,37	409 867,91
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	08000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Lynus AMS - Normandie Picardie Lynus	576 200 594	03/03/2000	769 747,13		71 103,95	840 851,08
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/2000	592 366,14	15 440,07	11 226,71	619 032,92
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Boulangerie B.G Les Halles Blachères Bernard	306 302	20/03/2000	439 053,17		35 997,88	475 051,05
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	279,5	27/03/2000	544 586,66		73 229,29	617 815,95
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Chaussea	781	11/07/2000	655 530,77		39 865,94	695 396,71
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Libre CCT Perols Speedy	450 350 500	13/07/2000	891 826,75		82 270,78	974 097,53
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Exabel	260	31/07/2000	357 019,95	10 000,00	21 449,50	388 469,45
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	Libre Garage Auto du Pont de Sèvres Arc Informatique Libre Groupe Diffusion Plus	433 502 583 110 456	01/08/2000	2 971 192,50		174 556,91	3 145 749,41
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Scooter Store Lafayette SARL Ullus	61 40	04/08/2000	202 757,19		23 641,49	226 398,68
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	Romain Glize Holding	44	04/08/2000	178 365,35		20 797,40	199 162,75
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/2000	1 600 714,68	67 751,39	150 216,21	1 818 682,28
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Baktum	1 250	21/11/2000	1 028 111,85		45 586,11	1 073 697,96

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde Publimat	1 400	22/01/2001	612 219,25		55 439,06	667 658,31
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Vétérinaire du Plateau	96	05/03/2001	118 910,23		15 659,14	134 569,37
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/2001	419 234,80	29 910,00	47 386,96	496 531,76
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benilouche	116	05/04/2001	187 512,29		24 204,70	211 716,99
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/2001	381 122,54		50 058,05	431 180,59
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	FJM & Co	40	20/04/2001	243 918,43		31 184,92	275 103,35
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Gamzo	34	18/05/2001	73 175,53		11 510,67	84 686,20
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Tharmya Tharmya Tharmya	82 264 28	15/06/2001	160 071,47		18 389,14	178 460,61
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/2001	495 459,31		33 404,97	528 864,28
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/2001	533 571,56		47 867,90	581 439,46
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Loison Pneus MRB	500 500	02/07/2001	731 755,28		73 968,78	805 724,06
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction AFL Pêche	600 600	26/07/2001	690 594,05		75 188,56	765 782,61
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Libre	76	26/07/2001	175 316,37		27 353,08	202 669,45
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotellier	3 000	03/08/2001	1 829 388,21	402 483,94	180 223,94	2 412 096,09
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Bard France	1 471	08/08/2001	1 768 408,60	542 819,17		2 311 227,77
NICE	06000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/2001	433 606,17		7 195,08	440 801,25
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Literie Givors	600	19/09/2001	487 836,86		49 058,87	536 895,73
MONTLUCON	03100	Parc Saint Jacques	03 Royal Wok	759	04/10/2001	636 474,65		42 067,35	678 542,00
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Samaz	594	04/10/2001	446 675,62		27 285,87	473 961,49
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/2001	365 877,64		15 932,46	381 810,10
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Flers Bazar	1 459	04/10/2001	745 475,69		44 710,96	790 186,65
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Libre	1 189	31/10/2001	928 871,86	23 625,00	55 609,56	1 008 106,42
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/2001	381 122,54	45 734,71	22 869,01	449 726,26
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS) Libre	1 200 0	10/12/2001	762 245,09		82 882,48	845 127,57
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/2001	609 796,07		60 614,76	670 410,83
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Fran Lieusaint	1 374	14/12/2001	861 336,95		52 308,76	913 645,71
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Hunick la Défense Soleil d'or	194 104	14/12/2001	594 551,17	15 000,00	11 206,39	620 757,56
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/2001	335 387,84		41 736,52	377 124,36
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Aldi marché Toulouse	990	26/12/2001	564 061,36	18 989,00	61 182,72	644 233,08
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Amina	94	27/12/2001	217 239,85		28 656,21	245 896,06
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrelle	Gadest	620	15/01/2002	373 500,09		22 583,58	396 083,67
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	Erteco France Xenidis Briard	589 123	01/02/2002	647 908,32		39 803,24	687 711,56
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey Durey	132 0	05/02/2002	179 127,59		21 211,88	200 339,47
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	General Logistics Systems France	6 295	21/03/2002	3 277 653,87	522 671,30	72 915,13	3 873 240,30
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	KR STORE	836	29/04/2002	731 755,28		74 940,69	806 695,97
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Pub Noisy le Grand	410	24/06/2002	518 326,66		37 400,64	555 727,30
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Elysées	Sofidy	109	27/08/2002	122 000,00		8 110,82	130 110,82
NANCY	54000	place André Maginot	Panifoch Panifoch KC Nancy Centre (ex Forme 67) SG Nancy Distribution Libre	208 45 1 263 485 1 132	02/10/2002	2 515 408,78	1 606 870,77	149 145,81	4 271 425,36
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/2002	609 796,00		47 481,55	657 277,55
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/2002	534 000,00		14 294,24	548 294,24
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Basic Fit II O'Grand Buffet	2 200 1 680	06/11/2002	3 030 530,00	52 500,00	233 852,28	3 316 882,28

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/2002	1 726 028,00		294 770,13	2 020 798,13
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	SA OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/2002	113 575,00		8 965,41	122 540,41
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Frenchy Poke (M. Makhlouf Rabah) Anaee services Auchan Hypermarché Body M&N	65 71 81 56	13/12/2002	548 121,13		33 961,85	582 082,98
SAINT PARRIS AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1 096	24/12/2002	525 000,00		41 559,32	566 559,32
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Touffrais ATL Cook	771 796	14/02/2003	1 636 969,90			1 636 969,90
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage SAS Déco Center 95	300 700	14/02/2003	1 064 239,07	588 362,04		1 652 601,11
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/2003	1 596 135,04			1 596 135,04
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/2003	99 092,00		15 322,19	114 414,19
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/2003	1 475 955,70			1 475 955,70
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	Chaussea	669	06/03/2003	1 295 816,60		110 984,79	1 406 801,39
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Dulac Cinémas	412	07/03/2003	1 425 133,00		141 176,09	1 566 309,09
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	La Vie Claire	182	21/05/2003	480 000,00		53 321,73	533 321,73
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	FPA Laumière DIA France Le Chamois	98 489 412	12/06/2003	2 800 000,00	23 906,66	247 511,43	3 071 418,09
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA) Biocoop (CABA)	1 200 648	07/07/2003	920 000,00	1 642 838,10	71 060,40	2 633 898,50
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	994	07/07/2003	475 367,00		79 588,58	554 955,58
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	Mecanic2roues	85	25/07/2003	70 126,55		7 229,33	77 355,88
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire Di Romano	29 39	25/07/2003	250 016,38		25 751,06	275 767,44
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/2003	526 040,57		54 191,77	580 232,34
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	5 771	29/07/2003	3 417 120,00	84 147,00	59 312,50	3 560 579,50
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/2003	5 014 877,90		87 217,63	5 102 095,53
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Smyths Toys Fr	4 860	29/08/2003	4 261 151,17		317 664,29	4 578 815,46
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	Libre Trésorerie Générale Syndicat des transports d'IDF (STIF) Pôle Emploi Pôle Emploi Université Evry Val d'Essonne Libre Libre Pôle Emploi Ambulances des Deux Lions Pôle Emploi Pôle Emploi ANPA Libre	1 465 366 368 202 194 366 201 62 205 375 273 502 203 0	15/09/2003	3 593 835,75	1 368 487,17	226 472,94	5 188 795,86
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco Libre	972 93	06/10/2003	442 088,87	40 842,91	27 652,66	510 584,44
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	LIDL	637	08/10/2003	914 000,00		101 498,58	1 015 498,58
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Sodipram Grandvision France	629 214	22/12/2003	750 000,00	2 310 782,39	44 449,94	3 105 232,33
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre Hiptown exploitation Libre Libre MV2P Syndic Michelet	262,80 21,52 11,20	30/01/2004	4 718 675,81	3 149 644,34	304 281,73	8 172 601,88

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			4 à 22 rue Léon Paulet Libre Téléassurance Groupe Point Vision Libre Libre Libre Libre Medipath Libre D.N.R.E.D Groupe Point Vision Libre Libre Libre Libre Libre Libre Libre Kury Ingenierie Hiptown exploitation Libre Libre Libre Libre Banque Populaire Kury Ingenierie Kury Ingenierie Emerson's D.N.R.E.D Libre	 454,40 206,24 0,00 0,00 0,00 0,00 127,84 236,00 148,80 169,84 212,40 232,80 461,84 346,80 0,00 38,56 56,72 250,32 0,00 0,00 9,20 38,88 198,32 0,00 56,24 78,24 551,20 51,92					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark Publimat	1 039 0	04/02/2004	1 205 000,00		86 882,97	1 291 882,97
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	Libre	800	04/02/2004	785 000,00		58 495,37	843 495,37
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II LRDB II Frans Bonhomme	229 300 936	20/02/2004	1 400 000,00	796 379,33	141 841,83	2 338 221,16
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Couleurs de Tollens	420	31/03/2004	725 000,00		80 143,00	805 143,00
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	Libre	7 464	09/04/2004	6 250 000,00	9 733 949,10	332 999,34	16 316 348,44
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies Bertin Technologies	2 035 2 709	22/04/2004	5 043 000,00	2 211 609,11	296 904,16	7 551 513,27
TOULOUSE	31100	Le Tertièl 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/2004	463 882,98		28 366,11	492 249,09
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/2004	435 172,61		76 335,79	511 508,40
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/2004	306 000,00	4 167,00	29 064,24	339 231,24
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660	15/07/2004 28/02/2006	240 000,00 13 720,42		22 795,32 5 490,99	262 795,32 19 211,41
ANGLLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/2004	841 500,00		79 926,27	921 426,27
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Tabac 395 Immobilier Santé	265 228 102	27/07/2004	1 386 000,00		115 434,86	1 501 434,86
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Elysées	Sofidy Alticom	71 34	11/08/2004	122 000,00		9 132,81	131 132,81
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000,00	11 325,06	68 428,99	1 249 754,05
PARIS	75008	32 rue La Boétie	CBR Vision SARL Degrif des stocks Cryoprogramme	131 54 131	20/08/2004	1 378 000,00	62 250,00	80 571,51	1 520 821,51
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/2004	1 900 000,00		111 123,67	2 011 123,67
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	M. El Hirech M'Hamed	350	07/09/2004	580 000,00		38 939,05	618 939,05

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau	397	20/09/2004	1 250 000,00	119 687,38	124 990,41	1 494 677,79
			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	550 000,00		55 226,30	605 226,30
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/2004	200 000,00		22 034,67	222 034,67
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V.	70	20/10/2004	500 000,00		50 320,94	550 320,94
			JDF	104					
			L'étoile Corvetto	23					
			Sarl Boule & Sarl Argenterie d'antan	39					
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Bidou 4	56	20/10/2004	200 000,00		20 128,31	220 128,31
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	TBMD Exterior Media	1 232 0	03/11/2004	920 000,00		83 663,81	1 003 663,81
PARIS	75018	131 rue Ordener	Aciam	208	04/11/2004	982 523,00	15 500,00	71 087,36	1 069 110,36
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026,00		18 948,09	248 974,09
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	Sainte Claire Voyages Paris	82	04/11/2004	833 335,00		66 764,49	900 099,49
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/2004	349 567,00		31 697,33	381 264,33
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Le petit souk	70	04/11/2004	287 141,00		23 547,16	310 688,16
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Palomino	154	04/11/2004	449 440,00		36 609,84	486 049,84
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Maud Maquillage Permanent Lyon	187	04/11/2004	436 955,00		35 616,01	472 571,01
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	AMAPA	143	04/11/2004	149 816,00		12 491,22	162 307,22
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/2004	174 781,00		14 500,78	189 281,78
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Mme Belkacemi Yamina	128	04/11/2004	124 845,00		10 482,53	135 327,53
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/2004	298 878,00		24 789,59	323 667,59
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	SoCoRo	84	30/11/2004	673 410,00	15 500,00	52 636,93	741 546,93
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Banque BCP	200,47	30/11/2004	555 556,00		43 721,01	599 277,01
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Choisy C	115	30/11/2004	411 990,00		30 354,38	442 344,38
			LP Coiffure	40					
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Oma Coiffure	59	30/11/2004	233 460,00		19 136,57	252 596,57
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Sainte Claire Voyages IDF Centre	109	30/11/2004	399 502,00		31 756,39	431 258,39
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Palomino	127	30/11/2004	115 356,00		10 580,86	125 936,86
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	L Voyage Autour du Monde	81	30/11/2004	399 502,00	7 239,74	32 033,66	438 775,40
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Palomino	257	30/11/2004	277 156,00		22 616,62	299 772,62
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Sté George V Rhone Loire Auvergne	83	30/11/2004	149 816,00		13 086,29	162 902,29
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Jumel 2	76	30/11/2004	288 390,00		23 881,61	312 271,61
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Libre	228	30/11/2004	561 800,00	123 815,44	44 329,45	729 944,89
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Sainte Claire Voyages Paris	150	30/11/2004	337 081,00		27 828,39	364 909,39
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Viva Santé	104	30/11/2004	670 483,85		52 270,59	722 754,44
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	Sainte Claire Voyages Rhone Alpes	128	30/11/2004	224 720,00		18 884,84	243 604,84
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	Palomino	119	30/11/2004	399 502,00		32 156,01	431 658,01
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/2004	399 502,00		31 619,72	431 121,72
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Tape à l'Œil	720	02/12/2004	548 816,46		60 415,49	609 231,95
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/2004	2 660 156,00	57 500,00	155 734,11	2 873 390,11
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4 847	07/12/2004	3 192 026,00		186 870,27	3 378 896,27
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/2004	2 046 974,00		119 834,72	2 166 808,72
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/2004	1 997 274,00		116 925,14	2 114 199,14

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/2004	2 092 179,00		122 483,11	2 214 662,11
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	M Automobile Batick	425 595	16/12/2004	1 000 000,00		96 847,22	1 096 847,22
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Distribution Casino France	2 203	17/02/2005	2 159 000,00		127 269,35	2 286 269,35
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/2005	570 000,00		65 341,26	635 341,26
NANTES	44000	4 rue Vauban	Umami Runavot Jaulin	58 236	29/03/2005	374 001,27		28 847,21	402 848,48
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	AK Neuilly	676	30/03/2005	470 000,00		29 531,04	499 531,04
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez Libre	1 755 1 677 1 469	31/03/2005	2 775 000,00	24 267,69	253 774,90	3 053 042,59
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Libre Leader Price Trillade Luminaire & Décorations SARL Al Mansour La Semoulière de Ryan	0 938 274 100 66	14/06/2005	1 300 000,00	15 000,00	96 649,34	1 411 649,34
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/2005	457 346,99		10 800,00	468 146,99
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/2005	105 000,00		9 066,15	114 066,15
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	BS Clinic Colomiers	80	01/07/2005	131 250,00		11 616,02	142 866,02
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/2005	250 000,00		18 133,67	268 133,67
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	Batlier Audika centre audiométrique	56 51	01/07/2005	173 250,00		10 553,53	183 803,53
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/2005	143 058,49		8 946,11	152 004,60
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	Capfi	197	01/07/2005	276 042,00		19 172,66	295 214,66
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/2005	72 080,00		4 312,83	76 392,83
ROUEN	76000	21 quai Corneille	SRAE BN	55	01/07/2005	60 000,00		3 590,17	63 590,17
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Particulier (parking) Particulier (parking)	123 0 9	01/07/2005	228 800,00		15 891,47	244 691,47
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Coiffure 15	31	01/07/2005	46 242,00		2 891,63	49 133,63
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	Paris Est Conseil	133	01/07/2005	260 000,00	12 600,00	16 258,98	288 858,98
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/2005	1 050 000,00	20 000,00	114 515,02	1 184 515,02
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/2005	2 800 000,00		163 594,44	2 963 594,44
MONTLUCON	03103	rue de la Gaité	Libre	246	16/09/2005	160 000,00		10 232,06	170 232,06
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/2005	245 000,00		15 667,95	260 667,95
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Nuevo Conseil et Formation Libre Inetum I.D Formation Inetum Otis Prompt Libre	134 210 210 72 283 150 403 0	05/10/2005	4 000 000,00	786 061,70	233 956,40	5 020 018,10
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/2005	3 790 500,00		66 180,29	3 856 680,29
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3 839	05/12/2005	1 130 000,00		100 634,14	1 230 634,14
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Tati Diffusion	5 727	07/12/2005	3 200 000,00		327 332,28	3 527 332,28
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Jatheo Food Station MLV Canal Pub	430 235 356	12/12/2005	1 400 000,00		75 399,08	1 475 399,08
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/2006	2 875 000,00		279 827,32	3 154 827,32
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1 546 1 532	23/02/2006	5 200 000,00	131 451,00	304 583,15	5 636 034,15

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue AOrts	Or Coffee BVBA	146	22/03/2006	2 200 000,00		280 850,00	2 480 850,00
			Mystical Bodies	165					
			Cosmeticary	77					
			Cosmeticary	112					
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Dentexnasso	375	31/03/2006	1 565 000,00	93 566,33	155 381,78	1 813 948,11
			Kokot Lafayette	52					
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles	481	27/06/2006	1 200 000,00	1 333 695,87	133 377,19	2 667 073,06
			Domisys	341					
			Activ Fitness Chelles	819					
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquétérie 1 rue P. Martin	Cash Pro 62	2 350	03/07/2006	1 800 000,00		108 405,51	1 908 405,51
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/2006	1 575 000,00		94 886,07	1 669 886,07
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Libre	3 158	03/07/2006	1 463 000,00		88 156,39	1 551 156,39
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Materiaux	3 721	03/07/2006	1 985 671,00		122 314,45	2 107 985,45
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Libre	800	20/09/2006	2 438 796,82		57 346,03	2 496 142,85
			Maxi Zoo France	650					
			Chaussea	710					
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	1 161	06/10/2006	630 000,00	16 682,44	38 701,14	685 383,58
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Minelli	332	10/10/2006	520 000,00		30 590,99	550 590,99
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne	499 47	10/10/2006	687 800,00	152 915,51	40 403,80	881 119,31
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Habitat France	1 403	10/10/2006	6 090 922,62	82 160,00	350 930,23	6 524 012,85
			Libre	303					
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Libre	330	10/10/2006	5 508 222,00	639 951,80	495 044,72	6 643 218,52
			Libre	861					
			Libre	2 204					
			Etam	103					
			Cellnex France	0					
			Orange France	0					
			Libre	353					
			Libre	280					
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Etam	111	10/10/2006	5 114 784,00		51 720,12	5 166 504,12
			Armand Thierry	120					
			Tiger Stores France 2	223					
			JRPJ	54					
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	FLB France - Lanord & Bichaton	2 200	10/10/2006	2 200 000,00	201 236,63	129 249,71	2 530 486,34
			Geodis	3 448					
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Victor's Particulier (logement) Libre	153 80 109	10/10/2006	500 000,00	45 000,00	29 471,03	574 471,03
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Société Générale de Téléphone	429	10/10/2006	700 000,00	10 250,00	41 323,81	751 573,81
			Lune Optic	180					
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	San Marina	576	10/10/2006	600 000,00		34 490,95	634 490,95
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	1Monde9	551	10/10/2006	1 450 000,00	11 590,00	85 399,80	1 546 989,80
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Riu Aublet et Compagnie	692	10/10/2006	920 000,00	21 513,00	54 090,99	995 603,99
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Société 1,2,3	235	10/10/2006	596 808,51		35 299,41	632 107,92
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Retail Evolution	279	10/10/2006	300 000,00		17 687,81	317 687,81
REIMS	51100	34 place d'Erlon	1Monde9	417	10/10/2006	1 882 766,93	51 289,50	112 003,60	2 046 060,03
			Mme Fournel Edith	98					
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	B.D.S	523	10/10/2006	377 000,00	11 285,53	22 232,15	410 517,68
NICE	06000	27 29 rue Jean Medecin	San Marina	286	10/10/2006	674 000,00		39 946,87	713 946,87
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco	329	10/10/2006	700 000,00	53 747,00	41 992,44	795 739,44
			Libre	30					
			Libre	139					
			Libre	130					
			Libre	60					
			Libre	60					
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/2006	200 000,00		11 857,74	211 857,74

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Libre	160	10/10/2006	336 363,64		20 976,46	357 340,10
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	San Marina J2L2F Libre	88 107 207	10/10/2006	300 000,00	21 640,48	17 383,18	339 023,66
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	San Marina Libre Libre Particulier (logement) Libre Libre	268 90 114 106 97 106	10/10/2006	630 000,00	104 422,17	38 183,02	772 605,19
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	Le Comptoir des Fleurs	136	10/10/2006	120 000,00		7 291,80	127 291,80
DOLE	39100	45 Grande Rue	Société des Chaussures Dubourg Libre	304 112	10/10/2006	400 000,00		24 083,28	424 083,28
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Berechit Particulier (logement)	336 110	10/10/2006	550 000,00		32 745,17	582 745,17
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	139	10/10/2006	201 052,63		11 981,37	213 034,00
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/2006	603 000,00		35 388,81	638 388,81
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/2006	600 000,00	2 038,00	35 074,97	637 112,97
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	San Marina	271	10/10/2006	384 750,00	20 213,41	4 122,84	409 086,25
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Reca Reca Loretti	321 249 582	11/12/2006	1 150 000,00		127 485,12	1 277 485,12
SAINT QUENTIN	02100	rue Georges Pompidou	SFH Market Libre Libre	200 1 327 630	22/12/2006	2 535 000,00		90 932,48	2 625 932,48
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Celtique Ecaille de Neuilly	104 101	28/12/2006	768 000,00		47 935,74	815 935,74
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/2006	1 367 000,00		85 735,41	1 452 735,41
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teinturerie Letourneur	134	28/12/2006	455 000,00		28 452,71	483 452,71
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Hal Jodimy Food & Co	29 55 71	28/12/2006	589 000,00		38 093,49	627 093,49
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/2006	1 450 000,00	36 908,66	301 055,40	1 787 964,06
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72	28/12/2006	210 000,00		13 774,16	223 774,16
PARIS	75017	3 rue Messonnier	BH Wagram CIC Samdj Espace Détente Aménagement Concept	48 80 32 143	28/12/2006	1 120 000,00		70 721,93	1 190 721,93
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Studio Parquet Particulier (logement) Selas de Vétérinaires Gak Pressing Arco (Mrs Arguelles-Courbion) JR Primeurs	136 14 85 99 69 87	28/12/2006	1 100 000,00		67 680,28	1 167 680,28
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	N.B Wagram Boucherie Meissonnier SARL Duck Walk Microbaby SARL Violette M. Ashour Ghassan (Isa Coiffure)	201 100 244 145 66 97	28/12/2006	3 564 000,00		215 625,89	3 779 625,89
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Hausmann Design (en cours de constitution) Ache Jean Ache Jean Institut Monceau	98 37 - 60	28/12/2006	1 111 641,00	13 000,00	68 306,06	1 192 947,06
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	MJS Caracho	77 109	28/12/2006	807 000,00		48 445,12	855 445,12

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/2006	2 156 000,00		134 783,61	2 290 783,61
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie Dayras Monsieur Yasmine Addi	151 44	28/12/2006	792 000,00		48 915,75	840 915,75
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/2006	2 189 000,00		136 871,91	2 325 871,91
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Chloe Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000,00		154 079,71	2 690 079,71
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	IDF Perfusion Salon Xin Yu	48 47	28/12/2006	337 010,29		21 085,61	358 095,90
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	GKO Fourrures Libre	75 178	28/12/2006	2 125 000,00	14 283,33	129 295,66	2 268 578,99
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	SARL Philatélie Vat Société Martinez D.	75 35	28/12/2006	300 000,00		19 331,49	319 331,49
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Emova Group T&C Retail Frichti	276 62 132	28/12/2006	5 467 000,00		333 390,40	5 800 390,40
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Libre Di Castri Anne Lamort Prony Immobilier Cosmos Aliquante Loveless Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000,00		78 521,91	1 358 521,91
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. Perche Viande L'Atelier des nanas	82 55 47	28/12/2006	599 000,00		37 958,50	636 958,50
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Libre	1 520	30/01/2007	2 250 000,00		154 593,03	2 404 593,03
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Sonepar France Distribution	1 600	27/03/2007	1 890 000,00		171 341,56	2 061 341,56
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Stock Discount Caen C Stock HDM Décor Heytens France JLT 14 Exterior Media France	1 359 689 679 357 349 -	29/03/2007	5 038 081,67	2 990 279,36	423 381,05	8 451 742,08
ORANGE	84100	1 place de La République	Libre	404	29/03/2007	840 000,00		68 786,49	908 786,49
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/2007	480 000,00		40 104,47	520 104,47
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/2007	610 000,00		48 691,61	658 691,61
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/2007	500 000,00		12 000,00	512 000,00
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	Pegase YN Car Hendaye	1 121 686	16/05/2007	2 968 000,00	29 880,45		2 997 880,45
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/2007	830 000,00		16 210,00	846 210,00
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Carrefour Proximité France Le Joker 25000 SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/2007	365 000,00	76 181,43	23 338,97	464 520,40
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/2007	685 000,00	5 300,00	84 351,38	774 651,38
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Libre SAS Hygena Cuisines	254 511	20/06/2007	2 140 000,00		50 845,29	2 190 845,29
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	M. Bouley Monsieur Ozturk	1 240 462	17/07/2007	1 500 000,00		28 033,39	1 528 033,39
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Adam	145	18/07/2007	640 000,00		69 113,57	709 113,57
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Hao Long Marphil	77 96	27/07/2007	989 218,00			989 218,00
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	Daniel Feau Conseil Immobilier	119	27/07/2007	1 238 571,00	30 000,00		1 268 571,00
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/2007	778 757,00			778 757,00
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/2007	414 228,00			414 228,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/2007	569 723,00			569 723,00
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/2007	417 458,00			417 458,00
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/2007	73 490,00			73 490,00
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/2007	185 927,00			185 927,00
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/2007	329 269,00			329 269,00
PARIS	75009	69 rue de Provence	Particulier (logement)	85	27/07/2007	280 513,26			280 513,26
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Job Lib Job Lib	31 31	27/07/2007	312 701,00			312 701,00
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	M. Cohen Marcel	267	27/07/2007	1 430 899,00			1 430 899,00
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot Flit Foot	209	27/07/2007	1 030 189,00			1 030 189,00
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Amrest Opco	272	27/07/2007	1 257 511,78			1 257 511,78
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Blus Light Films Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/2007	904 404,67			904 404,67
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg Felix Fitoussi	91 119	27/07/2007	704 675,00			704 675,00
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/2007	327 918,00			327 918,00
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	1 900 342,00			1 900 342,00
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Twenty	43	27/07/2007	300 526,00			300 526,00
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	Basilic Thai	89	27/07/2007	432 279,00			432 279,00
PARIS	75013	6 rue Primatice	Le Break Café	74	27/07/2007	329 153,00			329 153,00
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	AJRL Retail	113	27/07/2007	1 312 175,00	11 666,67		1 323 841,67
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/2007	1 087 034,00			1 087 034,00
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/2007	476 632,00			476 632,00
PARIS	75015	88 rue du Commerce	Dhway	45	27/07/2007	278 837,00			278 837,00
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	Bistrot Saint Charles	75	27/07/2007	751 229,00			751 229,00
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/2007	999 573,00			999 573,00
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/2007	1 235 774,00			1 235 774,00
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/2007	855 856,00		2 631,84	858 487,84
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Canopi Coffee	30	27/07/2007	146 576,00			146 576,00
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/2007	390 695,00	21 424,35		412 119,35
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur Libre	149 15	27/07/2007	699 537,00			699 537,00
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/2007	611 065,91			611 065,91
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/2007	334 305,00			334 305,00
PARIS	75020	42 rue de Belleville	Yang Zi 2	66	27/07/2007	309 569,00			309 569,00
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	LMLD	101	27/07/2007	400 109,00	10 000,00		410 109,00
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/2007	227 167,00			227 167,00
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	Emcey Dentaire France	98	27/07/2007	835 392,00			835 392,00
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	KS Beauty Affamarché	67 36	27/07/2007	266 792,00			266 792,00
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/2007	980 747,00		2 587,00	983 334,00
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus) Libre	937 0	07/09/2007	1 156 000,00		127 878,16	1 283 878,16
PARIS	75005	10 rue Broca	Nevada	56	27/09/2007	475 298,00			475 298,00
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brosolette	Yi Xin	45	27/09/2007	195 873,00	9 663,30		205 536,30
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	SDVO	104	07/11/2007	355 000,00		45 122,14	400 122,14

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Quimper Tissus	567	12/11/2007	2 600 000,00		208 410,84	2 808 410,84
			SARL Kegin	470					
			Fitnesssterre	445					
			Le Goff Cycles	398					
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1 070	06/12/2007	1 300 000,00		157 468,82	1 457 468,82
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Libre	2 338	10/12/2007	4 300 000,00	33 686,27	160 175,95	4 493 862,22
			Libre	1 082					
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/2007	9 442 000,00		546 354,65	9 988 354,65
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/2007	5 138 000,00		310 744,31	5 448 744,31
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/2007	568 989,86		47 996,11	616 985,97
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Atelier SH	170	21/12/2007	625 888,85		52 461,28	678 350,13
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Sogap	152	21/12/2007	768 666,24		64 538,58	833 204,82
			CAFFI	122					
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy	155	21/12/2007	668 315,50		56 058,33	724 373,83
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/2007	948 316,49		78 862,47	1 027 178,96
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/2007	910 383,78		75 799,89	986 183,67
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/2007	1 215 460,26		100 701,08	1 316 161,34
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/2007	667 835,24		55 706,02	723 541,26
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/2007	789 845,59		64 457,36	854 302,95
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Barber Street Metz	129	27/12/2007	240 000,00		15 044,78	255 044,78
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre	161	28/12/2007	580 000,00		35 799,81	615 799,81
			Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre	141					
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre	1 382	28/05/2008	2 390 000,00		44 864,74	2 434 864,74
			Garage Ecole du Mans	613					
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Libre	105	30/05/2008	950 000,00		59 073,41	1 009 073,41
			COULEURS DE TOLLENS	962					
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Cdkbio	486	04/06/2008	515 000,00		75 086,56	590 086,56
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre	700	13/06/2008	640 000,00		69 898,75	709 898,75
			Libre	218					
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet	3 339	01/07/2008	8 527 500,00	6 977 111,71	765 765,92	16 270 377,63
			SAS Pochet	117					
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Libre	980	04/07/2008	5 400 000,00	248 000,00	290 073,71	5 938 073,71
			DLF Commerce	300					
			NEAG 11	720					
			Literie Confort Distribution	620					
			Phigaia	975					
			SARL BD Mobilier	1 076					
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Libre	1 114	14/10/2008	730 000,00		89 804,51	819 804,51
			Libre	101					
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/2008	1 787 931,04		61 246,92	1 849 177,96
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies et Services	1 799	24/10/2008	3 052 500,00	90 448,67	283 195,29	3 426 143,96
			SAS Ingram Micro	111					
			Bouygues Energies et Services	154					
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/2008	1 130 000,00		125 355,59	1 255 355,59
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/2009	483 501,42		68 392,01	551 893,43
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/2009	2 125 000,00	47 000,00	130 359,33	2 302 359,33
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Libre	240	09/07/2009	224 800,00			224 800,00
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Luki	115	09/07/2009	276 080,00			276 080,00
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvador Allende	3H Distribution	210	09/07/2009	321 840,00			321 840,00
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Pharmacie La Cantarelle	161	09/07/2009	491 700,00	29 920,00		521 620,00
			P&B	63					
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Abiks Distribution	85	09/07/2009	144 000,00			144 000,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Libre	238	09/07/2009	431 160,00	31 159,08		462 319,08
			Libre	52					
			Libre	36					
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Aldi Marché	1 570	09/07/2009	1 413 950,00	29 629,00		1 443 579,00
			Lavo'Jet	68					
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra	467	23/07/2009	1 014 700,00		25 520,00	1 040 220,00
			Libre	247					
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/2009	6 700 000,00		421 150,00	7 121 150,00
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Frichti	375	06/10/2009	1 060 000,00		104 750,00	1 164 750,00
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix Exploitation	3 682	03/11/2009	7 290 000,00		345 437,81	7 635 437,81
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	PRUD'HOMME & BAUM	684	13/11/2009	3 900 000,00	258 600,00	446 109,02	4 604 709,02
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2 384	24/11/2009	1 760 000,00		153 757,87	1 913 757,87
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/2009	539 400,00		52 414,89	591 814,89
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	MPF Company	189	30/11/2009	734 700,00		71 049,70	805 749,70
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino France	3 763	01/12/2009	4 440 240,00			4 440 240,00
			Floreal						
IZON	33450	Hameau Maucaillou	Distribution Casino France	4 298	01/12/2009	3 882 841,00			3 882 841,00
			Casino Carburants	947					
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani 4 Murs	2 127 804	22/12/2009	3 442 000,00	668 372,30	178 864,53	4 289 236,83
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4 150	01/02/2010	4 011 511,00		284 473,66	4 295 984,66
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/2010	9 445 031,00		567 863,57	10 012 894,57
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/2010	8 449 045,00		592 754,85	9 041 799,85
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Maria	474	15/04/2010	2 950 000,00	10 590,00	243 836,31	3 204 426,31
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/2010	7 150 000,00		496 702,06	7 646 702,06
ORLEANS	4500	16 rue de la République	Association de Moyens Retraite Complémentaire (AMRC)	164	12/07/2010	10 620 000,00		644 767,76	11 264 767,76
			Unédic	119					
			Unédic (+ Hall d'entrée = 8m ² : 4ème)	216					
			Libre	145					
			FNAC	2 562					
			BNP Paribas Real Estate Transaction	142					
			Devred	212					
			Fox Telecom	125					
			Jeff de Bruges	109					
			SARL SCG Fleury						
			Libre						
			Citya LGC						
			Particulier (parking)						
			Citya République						
			Libre						
			Monsieur Viron						
			Libre						
			Wedrychowski et Associés						
			Libre						
			Libre						
			Particulier (parking)						
			Josette Coymes						
			Drodowski Capelle						
Xaintrailles									
Zivkovic									
Tex Mex									
Citya									
Me Audrey Palmace									
Toutenet									
Particulier (parking)									
Particulier (parking)									
Particulier (parking)									
Particulier (parking)									

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye	3 694	20/07/2010	4 700 000,00		380 493,33	5 080 493,33
			Jardins de Gally	512					
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/2010	3 410 000,00		277 796,98	3 687 796,98
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/2010	4 500 000,00		365 840,31	4 865 840,31
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/2010	3 500 000,00	18 519,00	284 241,69	3 802 760,69
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Carrefour Proximité France	47	30/07/2010	1 150 000,00	33 000,00	114 618,83	1 297 618,83
			Carrefour Proximité France	632					
			Libre	25					
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/2010	715 000,00		34 152,65	749 152,65
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre	612	24/09/2010	1 550 000,00	24 084,00	155 075,80	1 729 159,80
			Pick and Go	211					
			Libre	217					
			Libre	186					
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interior's	137	30/09/2010	800 000,00		68 223,65	868 223,65
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	Clips Mode	120	01/10/2010	11 562 000,00	253 553,85	697 522,42	12 513 076,27
			POKA37	126					
			Photomaton	7					
			H&M	1 637					
			BERSHKA France Sarl	647					
			16 Jean Jau	453					
			SCM BORDEAUX	81,00					
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux	Particulier (logement)	81,00	01/10/2010	2 179 362,10	182 751,16	132 387,26	2 494 500,52
			Particulier (logement)	118,00					
			Particulier (logement)	110,00					
			Particulier (logement)	38,39					
			Particulier (logement)	94,00					
			Particulier (logement)	110,00					
			Particulier (logement)	38,00					
			Particulier (logement)	118,00					
			Particulier (logement)	79,00					
			Particulier (logement)	71,00					
			Particulier (logement)	49,00					
			Particulier (logement)	71,00					
			Libre						
			M. AUBRY Dorian						
			M. BODIN Luc						
			Brasserie de l'Univers						
			Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
			Libre						
			Libre						
			Libre						
			Particulier (logement)						
			Crédit Agricole						
			Crédit Agricole						
			UFLORA						
UFLORA									
UFLORA									
Particulier (logement)									
Crédit Agricole									
Crédit Agricole									
Particulier (logement)									
Le Continental									
Caisse Régionale Crédit									
Le Continental									
Graffiti									
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	La Poste Belgique	212	12/10/2010	905 000,00		121 722,77	1 026 722,77
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fittz Retail	93	12/10/2010	1 030 000,00	63 692,12	128 806,02	1 222 498,14

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
KAPPELEN	2950	Dorpsleijn 1/16	Haute Fashion	187	12/10/2010	2 198 000,00		272 110,00	2 470 110,00
			Le Sable	217					
			Libre	180					
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL Gloria Transport	105	12/10/2010	579 000,00		83 404,67	662 404,67
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	Yves Rocher	172	12/10/2010	1 000 000,00		126 439,76	1 126 439,76
MORTSEL	2640	Statielei 1	Holland & Barrett	173	12/10/2010	935 000,00	-43 259,03	123 186,06	1 014 927,03
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	Tahmo Cosmetics Antwerp	157	13/10/2010	492 100,00		73 752,40	565 852,40
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Top Nado Food	101	21/10/2010	353 151,00		22 203,75	375 354,75
			Libre	106					
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313,00		63 385,26	1 071 698,26
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludivine Passion	156	21/10/2010	490 276,00		30 457,53	520 733,53
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Vap Botanique	57	21/10/2010	435 166,00		27 336,99	462 502,99
MOULINS	03000	39 place d'Allier	Libre	1 064	21/10/2010	1 568 169,00		98 252,56	1 666 421,56
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	La Cabane	67	21/10/2010	586 608,00		32 597,06	619 205,06
			Sarl Authentique	71					
			Sarl Authentique	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Locaposte	429	21/10/2010	1 039 152,00		67 403,70	1 106 555,70
VICHY	03200	2-4 rue Georges Clémenceau	S2R2 VR2P	459 222	21/10/2010	1 408 193,00	25 000,00	85 773,63	1 518 966,63
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	April	478	21/10/2010	1 256 820,00		76 611,11	1 333 431,11
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE	145	21/10/2010	2 159 549,00		130 825,75	2 290 374,75
			SAS Nocibé France Distribution	204					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/2010	743 915,00		45 853,92	789 768,92
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Libre	268	21/10/2010	814 932,00		50 065,53	864 997,53
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF Marne	50	21/10/2010	636 620,00		39 208,30	675 828,30
			Centre Exam	75					
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	M.A.J.O.I	165	21/10/2010	1 045 532,00		63 821,93	1 109 353,93
			Libre	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludivine Passion	58	21/10/2010	417 156,00		26 147,53	443 303,53
			Libre	66					
			Libre	65					
			Libre	70					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Libre	175	28/10/2010	1 100 000,00		142 555,91	1 242 555,91
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Another Labels	557	28/10/2010	2 350 000,00		269 100,61	2 619 100,61
NAMUR	5000	37 rue de Marchevette	Libre	185	03/11/2010	841 000,00		134 035,20	975 035,20
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/2010	557 408,00		34 752,46	592 160,46
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/2010	743 212,00		45 642,23	788 854,23
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/2010	1 375 986,00	101 528,99	83 846,56	1 561 361,55
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix Exploitation	4 826	03/12/2010	9 670 000,00		601 425,00	10 271 425,00
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/2010	532 239,00		49 491,51	581 730,51
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/2010	324 365,00		30 161,85	354 526,85
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Instant Relax	53	02/12/2010	488 054,00		45 382,86	533 436,86
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/2010	799 363,00		74 330,67	873 693,67
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/2010	355 496,00		33 056,64	388 552,64
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144	02/12/2010	1 065 483,00		99 076,47	1 164 559,47
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klienoff	146	01/12/2010	10 544 550,00	108 011,00	745 853,86	11 398 414,86
			Société Générale de Téléphone	272					
			Hardy - Mag Presse	90					
			MDF Hom	174					
			Okaidi	225					
			Exotiperles	130					
			Marionnaud Lafayette	133					
			Style 69	63					
			Libre	88					
			Pharmacie des Orières	131					
			Libre	80					
			SARL Havard	52					
SARL Havard	119								

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	79					
			Europe Services	52					
			Libre	22					
			Pholiphone	50					
			Libre	277					
			Libre	93					
			Boulangerie BG	450					
			Auto Loisir et Compétition	886					
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	LVS Optic	472	14/12/2010	370 000,00		47 952,86	417 952,86
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Mantou	71	10/12/2010	427 500,00		44 546,79	472 046,79
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/2010	2 250 400,00		141 088,43	2 391 488,43
BRIANCON	05100	1 chemin Fanton	Distribution Casino France	5 868	23/12/2010	11 120 700,94	29 090,67		11 149 791,61
			Libre	724					
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino France	1 974	23/12/2010	3 466 369,00			3 466 369,00
			Casino Carburants	828					
LOGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino France	1 606	23/12/2010	1 633 154,00			1 633 154,00
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	Distribution Casino France	2 908	23/12/2010	2 956 154,00			2 956 154,00
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino France	1 596	23/12/2010	1 627 385,00			1 627 385,00
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Auto Bilan France	495	23/12/2010	350 922,00			350 922,00
SAINTE GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	France BKR	585	23/12/2010	5 174 625,00	13 070,00		5 187 695,00
			Sedev	891					
			Darty	2 079					
			New Court	504					
			ABB Rennes	1 095					
			BB2	350					
ANNONAY	07100	avenue de l'Europe	Distribution Casino France	456	23/12/2010	1 859 008,00		17,49	1 859 025,49
			Libre	171					
			Zanioptik	181					
			HVM Pizza	254					
			Pharmacie de l'Europe	393					
BOURG EN BRESSE	01000	12 avenue des Sports	Lidl	4 234	23/12/2010	5 859 319,00		55,13	5 859 374,13
			Libre	2					
			Avenir France	0					
			Casino restauration	896					
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	Kerhadis	1 857	23/12/2010	1 924 602,00	18 865,47	18,11	1 943 485,58
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	Distribution Casino France	648	23/12/2010	251 366,00		3,21	251 369,21
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention	245	23/12/2010	1 819 098,00	32 530,00	17,12	1 851 645,12
			Distrileader Puy-de-Dôme	1 582					
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	Labosud	780	23/12/2010	3 985 005,00	40 900,00	37,49	4 025 942,49
			Aldi Marché Toulouse	1 998					
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Mabrily	1 453	23/12/2010	1 415 664,00		13,32	1 415 677,32
			Mabrily						
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Aldi Marché Honfleur	1 553	23/12/2010	1 119 162,00	20 604,00	10,53	1 139 776,53
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Distribution Casino France	1 574	23/12/2010	3 995 579,00		37,60	3 995 616,60
			Distribution Casino France	13					
			Distribution Casino France	962					
			Avenir						
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	Laboratoire Ayoub Aquaron	112	23/12/2010	800 616,00		13,46	800 629,46
			SAS Du Pin Vert (Jean Claude Biguine)	63					
			SELARL Pharma TNT	190					
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmes	Selurl Saint Jérôme	201	23/12/2010	552 501,00		9,29	552 510,29
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/2010	358 921,00		6,04	358 927,04

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LA DESTROUSSE	13112	lieut dit Souque Nègre	Melle Mayan Muriel	30	23/12/2010	2 220 479,00		37,34	2 220 516,34
			Sivazlian	41					
			Libre	41					
			Libre	59					
			Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence	50					
			Boyadijan	41					
			Perottino	42					
			Girobox Distribution Manège	0					
			Devigne	52					
			Crédit Agricole Alpes	115					
			Crédit Agricole	41					
			PB E-CIG	32					
			AMF	61					
			Girobox Distribution Bonbons	1					
			Libre	41					
			SARL Sudoptic	56					
			Osaka Shi	70					
LA NAPOULE	06210	boulevard des Ecoreuils	Optique Gallée	64	23/12/2010	5 201 393,00	-43 800,96	87,47	5 157 679,51
			SMAGT	60					
			Société Générale	92					
			Organic.T	62					
			SODAM Bonbons	1					
			Société Générale	68					
			Société Générale	82					
			Manège Bellanger	0					
			April	251					
			Libre	131					
			S.D	138					
			AP services M'Shop	74					
			Moana	160					
			Sasu Lila	70					
			Action Menuiseries Glass	80					
			Affinity	82					
			Smart Mobile	57					
			Ongles Passions	43					
			Joeva	58					
			Joeva	60					
Commune de Mandelieu la Napoule	69								
Camille (Force plus production)	0								
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Panneau Publicitaire	0	23/12/2010	2 046 350,00		34,41	2 046 384,41
			ND Flash	84					
			Alice & Arsen	120					
			Ville de Marseille	500					
MOUANS SARTOUX	06370	1006 Chemin des Gourettes	Casino restauration	777	23/12/2010	1 534 362,00		25,80	1 534 387,80
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe	202	27/12/2010	1 000 000,00		112 726,41	1 112 726,41
			Melle De Araujo Lindsay	37					
			Carly Barker	24					
			Vanackere Alain	34					
			Libre	25					
			Libre	44					
Madame Baudasse	22								
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Immo VG	389	28/01/2011	1 200 000,00		154 841,50	1 354 841,50
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Adventure Travel	821	31/03/2011	1 800 000,00		285 598,70	2 085 598,70
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Classy mode	127	30/03/2011	450 000,00		75 632,35	525 632,35
LILLE	59000	79 rue Nationale	Libre	355	30/03/2011	2 160 000,00		131 355,26	2 291 355,26
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/2011	1 792 200,00		109 663,16	1 901 863,16
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	Outdoor Diffusion	235	31/03/2011	1 818 900,00	16 112,55	110 988,00	1 946 000,55
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis	92	31/03/2011	1 998 200,00		121 522,01	2 119 722,01
			Marbrek - CMF	96					
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Magis France	83	31/03/2011	1 900 601,00		116 069,82	2 016 670,82

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris	101	31/03/2011	1 490 301,00	564,00	92 099,44	1 582 964,44
			Risser (Annapurna)	275					
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/2011	1 159 401,00		71 762,90	1 231 163,90
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/2011	203 300,00		13 891,87	217 191,87
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Kazeko	47	31/03/2011	321 900,00		20 914,74	342 814,74
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Saint Mercure	78	31/03/2011	158 501,00		11 907,84	170 408,84
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	Jpharm	70	31/03/2011	422 500,00		26 106,88	448 606,88
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/2011	1 015 400,00		64 453,09	1 079 853,09
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	Flash Couture	38	31/03/2011	198 200,00		13 469,27	211 669,27
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/2011	523 800,00		33 015,15	556 815,15
PARIS	75018	44 rue Damrémont	Barlov	178	31/03/2011	697 901,00		43 568,43	741 469,43
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/2011	1 059 700,00		65 218,83	1 124 918,83
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/2011	490 000,00		89 536,00	579 536,00
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Classy Mode	292	13/05/2011	450 000,00		73 670,95	523 670,95
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	The OC SPRL	165	13/05/2011	640 000,00		108 372,00	748 372,00
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Leavy	489	16/05/2011	18 013 121,00	286 012,55	1 220 933,47	19 520 067,02
			Vermont	460					
			SCP Regent - Durand - Girard	463					
			Libre	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	20 136 879,00	889 496,85	1 436 110,49	22 462 486,34
			Financière d'Uzès	371					
			Zumtobel Lumière	611					
			Arnet	35					
			Valmon	186					
			CN Films	110					
			Imperial	375					
			SA BVS Holding	115					
			Zumtobel Lumière	177					
			Hellow	271					
			SA BVS Holding	222					
			Newscreen	183					
			Sony Music Entertainment France	100					
			Zumtobel Lumière	318					
			Zumtobel Lumière	246					
			PARIS	75017					
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	BVBA Only Dent	70	24/06/2011	410 000,00		78 891,00	488 891,00
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT	97	24/06/2011	590 000,00		90 506,85	680 506,85
			Libre	89					
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Monsieur Steven de Bus	47	05/07/2011	755 000,00		103 337,00	858 337,00
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Inetum	344	27/07/2011	7 610 500,00		603 635,91	8 214 135,91
			Inetum	347					
			Inetum	842					
			Inetum	200					
			Inetum						
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/2011	300 000,00		51 921,25	351 921,25
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Libre	300	18/08/2011	460 000,00		85 862,25	545 862,25
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/2011	1 900 000,00	9 435,83	212 833,25	2 122 269,08
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	AG Brux	165	26/08/2011	2 440 000,00		273 040,95	2 713 040,95
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Sugar & Sweets	128	26/08/2011	905 000,00		118 779,80	1 023 779,80
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred Banque Populaire	218	26/08/2011	3 500 000,00		211 777,19	3 711 777,19
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/2011	675 000,00		70 942,00	745 942,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	Ay-Tez	94	01/09/2011	450 000,00		84 170,10	534 170,10
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Dr Martens Airwair Belgium SA	123	21/09/2011	1 100 000,00		153 663,65	1 253 663,65
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	BB Shakya	35	27/09/2011	305 000,00		29 414,85	334 414,85
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa	95	27/09/2011	1 080 000,00		101 833,33	1 181 833,33
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin)	9 515	13/10/2011	14 862 884,88		1 278 234,25	16 141 119,13
			Cache-Cache	466					
			Show Time (Miss Coquine)	770					
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/2011	3 440 000,00		208 378,95	3 648 378,95
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	Sarl Zaytoon	24	04/11/2011	260 000,00		27 115,87	287 115,87
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/2011	7 068 421,05		567 536,89	7 635 957,94
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/2011	4 000 000,00		248 959,68	4 248 959,68
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	Mme Pascal Myriam	66	22/12/2011	33 786 600,00	349 721,47	19 000,00	34 155 321,47
			Libre	64					
			Guard informatique	55					
			HISTOIRE D'OR	60					
			M.CRUIZ José	44					
			Chic & Choc By Gil	87					
			Aux Délices de Malcom	102					
			SMBG LA COUPOLE	51					
			MOD DIFFUSION	49					
			FG Optique	104					
			Libre	68					
			M. GUEDIRA L'E-Kiosque	53					
			SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSSURES ERBE	105					
			MICROMANIA	64					
			KB Optique	64					
			Elopie	53					
			BOUTIQUE VALERIE MORGAN	68					
			SAS Pascal Coste Coiffure	50					
			LEADER	121					
			QUATOR COIFFURE	60					
			FYDM	74					
			Libre	107					
			CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC	196					
			M.G.M.SKEPPER	54					
			Mon Intérieur Déco	89					
			MINIT FRANCE SA	46					
			Burger King Restauration	482					
			Heraude	572					
			Zeeman TextielSupers	310					
			Sodiji	210					
			Intégral Sport	231					
			FEU VERT	877					
			Mars Lavage Auto	250					
Dugui	500								
BOULANGER	3 437								
LES CAMELIAS	106								
Dugui	118								
Culture Jeans	49								
Libre	36								
O Grain de Folie	45								
SMBG LA COUPOLE	152								
PIZZATOM	71								
JOSE CRUZ	103								
Ness Mode	193								
Libre	110								
Libre	72								
France Pierre	52								
Libre	55								
APSARA (Un amour de soie)	55								

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			FG optique	60					
			Libre	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Libre	12	22/12/2011	7 758 551,00	202 122,74	4 966,41	7 965 640,15
			Money Sarl (AI COIFFURE)	123		-35 391,61			-35 391,61
			Un Parfum de Beauté	47					
			SAS Thethys	148					
			La Compagnie Bio & Nature	874					
			SAS La Chapelle Cordo	21					
			Mode pour elles	69					
			Vape A Donf	48					
			La Chapelaine	107					
			Un Parfum de Beauté	84					
			Pharmacie Viv'erdre	206					
			Erdredis	413					
			Teinturerie Pressing de l'Ouest	69					
			EURL Loire Events	45					
			Galaxie Games	69					
			Magellan	150					
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Caussels"	Libre	44	22/12/2011	6 578 024,00	47 380,82	5 440,78	6 630 845,60
			Libre	29					
			Libre	190					
			JFS Fitness 81	881					
			Libre	152					
			Eric Priem	25					
			Libre	70					
			Yves Rocher	122					
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	Somonet Sarl (BEL & BLANC)	76	22/12/2011	7 550 045,00		7 461,33	7 557 506,33
			Chiken 34	54					
			Fabior (FABIOR)	37					
			Big Services (INTERVIEW)	65					
			Moka Café	33					
			CASINO Distribution France	10					
			Lapin	36					
			LBG 34	47					
			Minit France SA	38					
			SELAS Pharmacie de la Piscine	130					
			Rainbow Photo (PHOTO BLEUE)	33					
			Société d'exploitation Commercial Sud (Sec Sud)	25					
			Optique Vision (OPTIQUE VISION)	85					
			Photomaton	4					
			BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL	10					
			Mlle Félici (Body minute)	49					
			Feu Vert	513					
			M. Aajiki Lahcen (Reparemobile)	15					
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	Amorescence	72	30/01/2012	176 000,00		11 883,65	187 883,65
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	Elkor	48	05/03/2012	420 000,00			420 000,00
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Mindout	242	05/03/2012	670 733,00			670 733,00
CANNES	06400	125 rue d'Antibes	Libre	287	05/03/2012	3 746 219,00			3 746 219,00
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/2012	3 000 000,00			3 000 000,00
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Queen Reine de Beauté	73	05/03/2012	674 648,00			674 648,00
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	Dirty Lemon	88	05/03/2012	403 418,00			403 418,00
PARIS	75008	90 rue Monceau	2TDM	39	05/03/2012	441 371,00			441 371,00
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Distribac	418	05/03/2012	1 861 000,00			1 861 000,00
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Mme Sureau Nathalie	102	05/03/2012	551 913,00			551 913,00
			Mme Sureau Nathalie	164					
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/2012	3 049 733,00			3 049 733,00
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	Libre	118	05/03/2012	910 635,00			910 635,00
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique	53	05/03/2012	1 751 913,00			1 751 913,00
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique	22	05/03/2012	1 278 370,00			1 278 370,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Ground Control	39	15/03/2012	474 952,00			474 952,00
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/2012	3 140 000,00		414 703,72	3 554 703,72
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/2012	510 000,00		80 968,30	590 968,30
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/2012	510 000,00		80 888,92	590 888,92
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	Amplifon	123	16/05/2012	822 000,00		87 382,56	909 382,56
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/2012	6 700 000,00		565 949,15	7 265 949,15
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	Libre	100	12/07/2012	385 000,00		77 966,99	462 966,99
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/2012	5 684 665,00		445 053,02	6 129 718,02
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	Libre	2 914	27/07/2012	3 098 758,00	54 371,48	242 564,49	3 395 693,97
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/2012	3 494 469,00		273 298,70	3 767 767,70
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/2012	5 180 674,00		404 315,09	5 584 989,09
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/2012	5 014 317,00	37 387,28	392 199,71	5 443 903,99
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre Libre Consuel Libre Orsys Libre ASL 4 (Local de stockage)	1 227 566 544 70 926 2 369 109	17/07/2012	33 421 500,00	41 281,54	2 041 550,00	35 504 331,54
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/2012	430 000,00		51 598,36	481 598,36
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/2012	2 177 224,00	33032,05	6 730,76	2 216 986,81
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/2012	5 728 736,00		17 710,05	5 746 446,05
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/2012	8 543 201,00		26 410,81	8 569 611,81
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/2012	6 392 324,00		19 761,50	6 412 085,50
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 985	02/10/2012	2 791 865,00		8 630,89	2 800 495,89
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	Spandis49	424	15/10/2012	460 000,00		32 630,90	492 630,90
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	Libre	57	08/11/2012	340 000,00		49 763,39	389 763,39
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	Libre PSD Profile M2DG 186 SERVICES Paradox Média Quartile Finance M2DG TRIALOG Cabinet PELLETIER First Group Eurodom Bati Stone 186 SERVICES Particulier (logement) TRIALOG (+Cave n°5) TRIALOG (Parking) TRIALOG Geri France ARCAS Conseil Santarome SBP France SBP France Libre Sfr Libre Appartement (Gardienn)	65 58 250 229 139 140 63 64 62 64 242 63 64 222 57 222 64 53 60 180 90 68	13/11/2012	20 000 000,00	92 435,09	1 310 277,74	21 402 712,83
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4 536	29/11/2012	4 899 748,00		21 743,28	4 921 491,28
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/2012	4 729 092,00		14 619,71	4 743 711,71

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	Aubay	1 329	10/12/2012	25 200 000,00	122 164,59	1 527 144,63	26 849 309,22
			Aubay	1 016					
			Aubay	563					
			Libre	545					
			Libre	254					
			Libre	278					
			Aubay	357					
			Sennheiser	257					
			SAS DIA France	258					
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	Optique Le Peletier	71	17/12/2012	14 650 000,00	9 618,00	1 104 009,19	15 763 627,19
			Libre	45					
			Libre	44					
			Alpega France	306					
			Flexoffice	145					
			Flexoffice	240					
			Fayat Metal	303					
			SARL The Body Shop France	280					
			Wolters Kluwer Financial Services France	255					
			Libre	16					
			Particulier (logement)	57					
			Particulier (logement)	22					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/2012	1 100 000,00		155 582,62	1 255 582,62
			HEMA Belgie Bvba	339					
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	Ventiuno	85	20/12/2012	30 000 000,00	19 263,86	104 799,37	30 124 063,23
			Delta Lingerie	87					
			RMBCM-Devred	168					
			PC Coiffure	85					
			Armand Thiery (Homme)	275					
			DIDAL	88					
			JT2A	34					
			Aciam	239					
			Ventiuno	68					
			April	184					
			Pharmacie du Garet	141					
			Libre	117					
			Hair Géant	81					
			A.Lebrun	341					
			Armand Thiery (Femme)	190					
			JFB	76					
			Comcentre Nord	45					
			Optic Caladois	82					
			JML	76					
			Cafan	110					
			Crely	100					
			Adopt'	50					
			MICROMANIA	100					
			Libre	157					
			Aloni	95					
			Comcentre Nord	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			KTS Corp	119					
			KTS Corp	171					
			Pharmacie du Garet	535					
			Pil'Vite	10					
FEU VERT	939								
LHA Développement	232								
Univers Loisirs	13								
Européenne du Crédit Mutuel	0								
Yves Rocher France	102								

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Vega	156					
			Ventiuno	9					
			Libre	17					
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	McDonald's France	802	21/12/2012	1 136 773,00		81,86	1 136 854,86
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/2012	2 230 212,00	199 152,51	160,59	2 429 525,10
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Libre	670	21/12/2012	2 224 773,00		160,21	2 224 933,21
			Libre	54					
			Libre	100					
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	Nibelis	214	21/12/2012	426 303,00		30,70	426 333,70
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Locataire professionnel	5 752	06/02/2013	46 000 000,00	7 869 479,61	2 878 234,88	56 747 714,49
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. Wegro	330	06/03/2013	1 000 000,00		105 105,70	1 105 105,70
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff)	447	25/03/2013	5 850 000,00		614 200,00	6 464 200,00
			Café Sirène France	800					
BRETAGNE SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/2012	2 715 000,00		27 458,00	2 742 458,00
LA LOUVIERE	07100	Rue Albert 1er, 29	Libre	250	24/04/2013	950 000,00		147 992,91	1 097 992,91
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Greg Boutique	181	16/05/2013	260 000,00		29 770,88	289 770,88
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/2013	710 000,00	989,42	95 004,96	805 994,38
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	Decathlon Belgium	1 563	03/07/2013	21 475 000,00	25 728,48	2 185 902,47	23 686 630,95
			Albert Heijn Belgie N.V.	1 952					
			Jysk Sprl	1 292					
			H&M	1 735					
			Grands Opticiens Belgium SA	102					
			C&A Belgique	1 035					
			SportsDirect.com	1 061					
			New Vanden Borre	1 179					
			Mc Donald's Belgium	2 823					
			Libre	1 496					
			Libre	779					
			Brico Belgium	4 661					
			Auto 5	804					
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2 476	17/09/2013	4 750 000,00		448 831,13	5 198 831,13
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/2013	4 100 000,00		389 064,44	4 489 064,44
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3 341	17/09/2013	6 250 000,00		589 165,43	6 839 165,43
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	Auchan Supermarché	2 808	18/09/2013	7 650 000,00		762 047,64	8 412 047,64
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Da Rosa 2	50	02/12/2013	920 000,00	22 181,10	107 112,72	1 049 293,82
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	Actor Sécurité	984	11/12/2013	28 830 000,00	1 013 829,51	2 218 071,16	32 061 900,67
			Moongy	523					
			Moongy	991					
			SIST CMB	193					
			SAS Octapharma France	688					
			Moongy	551					
			Mobile Payment Services	488					
			VP & White	407					
			Moongy	285					
			Humando	162					
			EVS France SARL	390					
			Moongy	385					
			Libre	0					
			VP & White	216					
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour)	1 046	27/12/2013	2 150 000,00		334 342,15	2 484 342,15
			Zeeman TextielSupers	583					
			Delshop	425					
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	SCCS	70	27/01/2014	600 000,00		66 681,34	666 681,34
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/2014	3 060 000,00		11 271,30	3 071 271,30
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France	594	27/02/2014	1 260 000,00		4 637,33	1 264 637,33
			HSBC France	333					
			Maîtres De Boislaville-Vandierendonck-Desnain	267					
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1 376	27/02/2014	10 800 000,00		47 186,77	10 847 186,77

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutenberg	HSBC France	1172	27/02/2014	7 115 000,00		34 852,61	7 149 852,61
			Libre	133					
			Particulier (logement)	200					
			Libre	100					
			Particulier (logement)	98					
			Libre	30					
CHATEAUX	36000	11-13 Rue Jean Jaures/15 Pl de la République	HSBC France	1 008	27/02/2014	1 380 000,00		5 088,19	1 385 088,19
AGEN	47000	36 Bld République	DS Mucho	720	26/03/2014	1 500 000,00	310 979,97	132 093,74	1 943 073,71
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	Sieurs Distribution	1 077	26/03/2014	1 400 000,00		132 042,66	1 532 042,66
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Artiste Associé	305	26/03/2014	1 500 000,00	46 624,79	131 971,41	1 678 596,20
			Nicolas Investissement	163					
			Sérénité Promotion	123					
			Libre	247					
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	Libre	136	26/03/2014	450 000,00		40 252,21	490 252,21
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Vert et Compagnie	82	26/03/2014	550 000,00		49 112,99	599 112,99
LILLE	59000	42 Rue de Paris	Libre	219	26/03/2014	1 700 000,00		149 480,70	1 849 480,70
LILLE	59000	38 Rue de Paris	Pila Pyla	49	26/03/2014	750 000,00		66 412,00	816 412,00
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	Adental Groupe	945	26/03/2014	1 400 000,00		123 245,92	1 523 245,92
THONON LES BAINS	74200	16 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/2014	1 450 000,00		127 646,92	1 577 646,92
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery	842	26/03/2014	2 400 000,00	110 408,37	210 649,26	2 721 057,63
			Edouard Denis Développement	106					
			Nexity Immobilier Résidentiel Région Sud	106					
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Libre	155	26/03/2014	900 000,00		80 262,71	980 262,71
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	D.M Store	547	26/03/2014	5 310 000,00		476 037,89	5 786 037,89
			SAS Hygena Cuisines	463					
			Label Habitat	384					
			Boulangier	442					
			MACI - Panneau Publicitaire						
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	L'Etat - DDFP Des Yvelines	1 746	31/03/2014	6 510 000,00		523 908,18	7 033 908,18
			Keolis	94					
			Keolis	524					
			Libre	127					
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3 221	31/03/2014	6 150 000,00		480 007,20	6 630 007,20
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1 773	10/04/2014	929 000,00		77 975,28	1 006 975,28
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Libre	128	10/04/2014	542 000,00		45 840,95	587 840,95
			Libre	222					
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules	487	10/04/2014	4 282 000,00	13 716,91	325 147,90	4 620 864,81
			SAS Gencla (Enseigne Ixina)	398					
			Textilot	509					
			Pro-Duo France	356					
			Hygena Cuisines	354					
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/2014	954 000,00	13 280,00	79 605,09	1 046 885,09
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/2014	651 000,00		54 113,85	705 113,85
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/2014	772 000,00		64 613,89	836 613,89
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	Nora & Co	112	10/04/2014	968 000,00		81 071,89	1 049 071,89
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com	1 409	16/04/2014	10 052 941,00	208 206,85	1 503 355,10	11 764 502,95
			Electro AV	800					
			SPRL Coffee Shop	385					
			Carrefour Belgium	4 254					
			Jadoli	603					
			Savoureuse Gourmandise	99					
			Libre	3 271					
			Libre	50					
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	Basic Fit België	1 247	10/07/2014	1 175 000,00		153 082,64	1 328 082,64
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI	421	06/06/2014	1 950 000,00		309 795,78	2 259 795,78
			Gulbeyaz Nursel	50					
			Zeeman TextielSupers	534					
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/2014	1 415 000,00		118 358,73	1 533 358,73

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	We R Monkey BVBA	432	17/07/2014	2 512 180,00		300 552,61	2 812 732,61
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/2014	2 226 910,00		257 728,55	2 484 638,55
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/2014	3 500 390,00		402 609,10	3 902 999,10
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	Libre	208	17/07/2014	1 698 400,00		240 831,43	1 939 231,43
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	Libre	200	17/07/2014	1 576 530,00		184 007,18	1 760 537,18
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Libre	355	31/07/2014	757 930,00		94 622,96	852 552,96
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/2014	1 251 625,00	13 750,30	147 324,99	1 412 700,29
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1 594	29/07/2014	3 254 000,00		206 077,81	3 460 077,81
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	OMM	70	29/08/2014	440 000,00		61 669,12	501 669,12
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	Libre	899	15/09/2014	16 000 000,00	-98 138,21	1 164 280,00	17 066 141,79
			Société Générale	1 114					
			Société Générale	803					
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	Libre	3 859	17/09/2014	50 491 486,05	26 045,00	4 183 719,78	54 701 250,83
			Newrest Wagons-Lits France	476					
			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	24 744 150,00		1 745 121,36	26 489 271,36
LE BOIS PLAGES EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air		03/10/2014	3 291 850,00		234 878,64	3 526 728,64
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	P&S International	185	01/10/2014	24 640 700,00	994 833,27	1 580 950,11	27 216 483,38
			Particulier (logement)	50					
			Particulier (logement)	104					
			Particulier (logement)	56					
			Victoires Express	93					
			Regate	154					
			Anjac	247					
			SCM Docteurs Amiot et Giraud	57					
			SAS Completel	23					
			Libre	197					
			Space Management	179					
			P&S International	176					
			Space Management	460					
			L'Atelier DCHP	227					
			MadameMonsieur Communication(s)	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	7 300 000,00		568 772,26	7 868 772,26
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21 777	01/12/2014	42 432 000,00		2 671 124,11	45 103 124,11
			Mediascape Communications						
			Telefonica Germany						
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	Nouvelle Victoire	316	27/02/2015	900 000,00		114 974,98	1 014 974,98
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	Symbiose	89	25/02/2015	2 115 000,00		208 713,72	2 323 713,72
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	Libre	665	13/04/2015	1 660 000,00		185 948,71	1 845 948,71
			SOSSAI	227					
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000,00		93 776,86	973 776,86
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	Orange Belgium	261	17/04/2015	1 550 000,00		240 170,00	1 790 170,00
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/2015	7 200 000,00		750 958,43	7 950 958,43
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air		28/05/2015	6 500 000,00		460 843,71	6 960 843,71
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/2015	2 009 858,09		230 677,71	2 240 535,80
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/2015	857 389,34		98 405,26	955 794,60
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Only Stores Holland B.V.	294	11/06/2015	1 737 397,90		199 406,61	1 936 804,51
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243	11/06/2015	845 450,61		97 035,02	942 485,63
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	Holland & Barrett BV	124	11/06/2015	524 219,46		60 166,31	584 385,77
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/2015	908 666,95		104 290,55	1 012 957,50
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	Libre	299	11/06/2015	357 017,64		40 976,03	397 993,67

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL Be-Poles	178	22/06/2015	35 266 937,00	479 195,66	2 959 940,57	38 706 073,23
			Carrefour Proximité France	909					
			Ascovae	160					
			CNAC Georges Pompidou	2 162					
			Revevol France	993					
			Studio Gang	147					
			Association Videomuseum	339					
			Libre	40					
Libre	55								
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A Nederland	1 350	09/07/2015	4 550 000,00		397 630,60	4 947 630,60
			Libre	62					
			Particulier (logement)	215					
			Particulier (logement)	145					
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	Spie Batignolles IDF	507	21/07/2015	17 320 000,00	56 101,23	1 471 920,76	18 848 021,99
			SA Finrec	496					
			Spe Batignolles IDF	3 577					
			Libre	659					
			Seproov	287					
			Libre	96					
WAALWIJK	5141 PB	Van Andelstraat 17	Burger King Nederland B.V.	350	09/07/2015	2 125 000,00		131 331,80	2 256 331,80
PARIS	75007	23 rue de Lille	Obumex	37	24/07/2015	740 000,00		46 891,03	786 891,03
FECAAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/2015	255 000,00		18 832,34	273 832,34
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V.	38	24/07/2015	710 000,00		49 979,62	759 979,62
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4 415	18/08/2015	13 800 000,00		870 746,18	14 670 746,18
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou	3 125	07/09/2015	12 808 000,00	2 246,10	475 027,85	13 285 273,95
			But International	5 968					
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15 366	01/10/2015	41 250 000,00		2 078 460,94	43 328 460,94
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	But International	5 715	19/10/2015	15 574 500,00		1 133 660,00	16 708 160,00
			But International	6 111					
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Libre	580	21/10/2015	1 660 000,00		174 650,67	1 834 650,67
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinhamerstraat 3-5	Van Dalen Cigard Bosh	105	21/10/2015	770 000,00	60 204,88	81 012,65	911 217,53
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67	De Dribergse Barbier B.V.	30	21/10/2015	870 000,00		91 533,79	961 533,79
			Takko Nederland B.V.	390					
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/2015	820 000,00		86 273,23	906 273,23
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	220	21/10/2015	380 000,00		39 980,28	419 980,28
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shoebly Leasing Partners B.V.	438	21/10/2015	2 700 000,00		284 070,35	2 984 070,35
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	Wasserij Stomerij Ilias	205	21/10/2015	550 000,00		57 866,18	607 866,18
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinhamerstraat 57	Brownies & Downies Den Bosh	171	21/10/2015	721 220,00		75 880,45	797 100,45
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V.	253	14/10/2015	738 497,01		51 055,56	789 552,57
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV Particulier (logement)	510	14/10/2015	1 738 296,43		110 261,61	1 848 558,04
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 258,94		134 171,00	2 038 429,94
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V.	243	14/10/2015	2 765 745,68		193 867,94	2 959 613,62
			Libre	192					
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V.	256	14/10/2015	958 768,98		66 684,26	1 025 453,24
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V.	88	14/10/2015	581 713,03		36 558,27	618 271,30
			DE HEER L. VAN WIJK						
			DE HEER D.F. THUIS						
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	Libre	448	14/10/2015	4 001 266,96		279 839,57	4 281 106,53
			Libre	421					
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	Libre	439	14/10/2015	2 668 679,26		187 632,67	2 856 311,93
			Libre	738					
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129,47		66 481,00	1 018 610,47
VENLO	5911 JC	VELDSTRAAT 39-41	Libre	595	14/10/2015	2 756 084,74		191 041,34	2 947 126,08
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	Libre	375	14/10/2015	1 326 633,73		93 279,07	1 419 912,80
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	Hunkemöller International B.V.	183	14/10/2015	999 862,89		62 506,64	1 062 369,53
			ERPlastics B.V.						
			ERPlastics B.V.						
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	Only Stores Holland B.V.	242	14/10/2015	936 209,86		65 806,70	1 002 016,56

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	Libre	1 085	14/10/2015	12 986 109,04		958 141,88	13 944 250,92
			Boekenvoordeel Nederland BV	189					
			BART'S RETAIL B.V	138					
			KIN Netherlands B.V.	202					
			PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND	256					
			Hans Anders Nederland B.V	356					
			Elvira BV	84					
VODAFONE LIBERTEL B.V	73								
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhau-105 rue du Père Brottier	O'Buro	1 525	24/11/2015	9 700 000,00	90 048,04	662 970,83	10 453 018,87
			Astragale	1 767					
			Astragale	1 723					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Libre	2 561	03/12/2015	5 380 000,00	21 076,88	556 845,25	5 957 922,13
			Carrefour Belgium	2 297					
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Libre	216	25/11/2015	710 000,00		91 543,00	801 543,00
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8 598	16/12/2015	30 000 000,00	527 357,37	2 209 566,88	32 736 924,25
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But	4 550	22/12/2015	12 144 259,66		237 173,90	12 381 433,56
			Pro Duo	354					
			Sodipram	558					
			Décor Heytens France	354					
			4 Murs	784					
			Buffalo Grill	443					
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	Tapis Saint Maclou	1 412	21/12/2015	1 779 119,00		37 800,00	1 816 919,00
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Libre	313	31/12/2015	4 870 000,00		449 640,13	5 319 640,13
			Square Eight BV	164					
			Unconventional Wardrobe B.V.	164					
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Nederland B.V	137	31/12/2015	350 000,00		43 400,00	393 400,00
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	Mooci BV	139	27/01/2016	8 200 000,00		756 717,15	8 956 717,15
			Action Nedeland B.V	1161					
			C&A Nederland	2 735					
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	Debou	1 000	28/01/2016	2 600 000,00		170 762,49	2 770 762,49
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	La Provence	225	28/01/2016	380 000,00		25 095,30	405 095,30
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	Norah BV	535	28/01/2016	4 136 343,00		324 855,32	4 461 198,32
			Wave International B.V.	219					
			N.V. Nuon Infra West	0					
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78	WE Netherlands B.V.	819	28/01/2016	4 470 595,00	207,55	351 106,41	4 821 908,96
			ANWB Retail B.V.	421					
			Solinox Fabriekswinkel Nijmegen B.V.	250					
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	WE Netherlands B.V.	479	28/01/2016	2 489 648,00		195 529,10	2 685 177,10
			Big Bazar B.V.	249					
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'Moda Schoenen B.V.	818	28/01/2016	2 862 115,00		224 781,48	3 086 896,48
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE Netherlands B.V.	580	28/01/2016	4 900 881,00		373 358,16	5 274 239,16
			Particulier (logement)	140					
			Libre	135					
ENSCHEDÉ	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/2016	2 430 837,00	8 801,33	190 910,26	2 630 548,59
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	WE Netherlands B.V.	324	10/02/2016	1 852 532,00		139 449,15	1 991 981,15
			Libre	37					
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE Netherlands B.V.	651	10/02/2016	3 244 383,00		244 221,95	3 488 604,95
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	Fidelia Assistance	5 100	01/03/2016	26 987 500,00	17 000,00	2 678 027,23	29 682 527,23
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	Libre	454	15/03/2016	1 814 092,00		140 458,28	1 954 550,28
			BCC (Electro Speciaalzakken) B.V.	147					
			Libre	48					
			Sonova Audiological Care Neder	123					
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE Netherlands B.V.	345	15/03/2016	4 704 845,00		351 966,97	5 056 811,97
			JD Sports fashion PLC	698					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	VanDalMannenmode B.V Libre	348 140	15/03/2016	831 167,00		62 179,18	893 346,18
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	Cegos	1 690	11/04/2016	9 860 000,00		800 712,94	10 660 712,94
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	Darty Grand Est	1 947	15/04/2016	3 023 000,00		214 500,00	3 237 500,00
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	Vitalys Plein Air		27/04/2016	5 900 000,00		391 409,87	6 291 409,87
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	Mme Ebrahimzada	77	12/05/2016	285 000,00		26 942,75	311 942,75
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	Libre Particulier (logement)	93	12/05/2016	478 000,00		37 119,00	515 119,00
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	Libre Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	471	12/05/2016	1 259 000,00		97 737,46	1 356 737,46
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	Libre Retail Optical Stores The Netherlands 1 B.V Bon Appetit Kindt v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f.	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000,00		195 859,76	2 263 859,76
DRIEBERGEN- RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	Hema B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	721	12/05/2016	1 813 000,00		143 055,16	1 956 055,16
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestaat 127	Manna Corporation B.V Particulier (logement)	81	12/05/2016	244 000,00		18 214,13	262 214,13
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB Retail B.V.	612	12/05/2016	1 954 000,00	3 167,10	185 045,44	2 142 212,54
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	De Kleine Fietshoek	99	12/05/2016	412 000,00		38 745,72	450 745,72
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	KPN B.V.	356	12/05/2016	647 000,00		61 271,45	708 271,45
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	Libre	143	12/05/2016	716 000,00		67 444,80	783 444,80
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	Centrakor Stores	2 542	28/06/2016	4 230 000,00		568 650,00	4 798 650,00
ENSCHEDÉ	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49	WE Netherlands B.V. E & M B.V JD Sports fashion PLC	742 90 345	01/07/2016	8 860 004,00		635 610,50	9 495 614,50
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brilmij Groep B.V.	175	19/09/2016	405 000,00		35 236,64	440 236,64
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	Libre	59	19/09/2016	640 000,00		46 636,87	686 636,87
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Libre	273	19/09/2016	1 410 000,00		122 675,71	1 532 675,71
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/2016	997 054,00		80 298,89	1 077 352,89
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	Watson B.V.	192	19/09/2016	772 946,00		67 249,43	840 195,43
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	Trendwatcher de Wendy Kahlé	265	19/09/2016	1 400 000,00		121 805,67	1 521 805,67
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	ABC Munt B.V	228	19/09/2016	670 000,00	1 535,77	58 292,71	729 828,48
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	Libre	136	19/09/2016	231 117,00		51 543,27	282 660,27
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	Particulier (logement)	154	19/09/2016	142 502,00			142 502,00
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 3	Proud Men Fashion V.O.F.	177	19/09/2016	296 381,00			296 381,00
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	J.Dijkstra Dijkstra	72	19/09/2016	570 000,00		49 592,31	619 592,31
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/2016	775 000,00		67 428,13	842 428,13
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/2016	1 890 000,00		164 437,65	2 054 437,65
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	B32 Nederland B.V.	720	19/09/2016	1 520 000,00		132 246,15	1 652 246,15
BOULOGNE- BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Loiselet Père, Fils et F. Daigremont Greenshoot Alternative Vision of Business	1 450 0 194 220	27/09/2016	10 900 000,00	117 066,26	861 800,00	11 878 866,26

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	La Boulangerie de l'Hippodrome	186	14/10/2016	31 539 948,10	423 046,14	836 889,34	32 799 883,58
			Libre	4 908					
			Libre	2 236					
			AB Distribution	148					
			NHP	200					
			Libre	151					
			Action France	1 416					
			Libre	3 506					
			Libre	1 537					
			Mamy's	402					
			Pharma2N	458					
			Libre	187					
			M.S.G Coiffure	110					
			Zeeman TextielSupers	312					
Cesam Café	125								
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	Astec Distribution	434	16/11/2016	3 960 000,00		224 960,58	4 184 960,58
			Greenpress	73					
			CPM	258					
			Etablissements Nicolas	63					
			Wendy,C	74					
L.A.V	144								
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	Totaal Bed B.V.	1 304	01/12/2016	7 150 000,00		588 504,76	7 738 504,76
			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	520 000,00		43 241,47	563 241,47
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	Libre	263	23/12/2016	390 000,00		32 431,11	422 431,11
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	Libre	125	23/12/2016	470 000,00		39 083,64	509 083,64
			Libre						
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Digipas Retail B.V.	225	23/12/2016	650 000,00		50 051,84	700 051,84
			Wendy's						
			Libre						
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	Libre	194	23/12/2016	283 000,00		26 359,46	309 359,46
HEERENVEEN	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	Libre		23/12/2016	122 000,00		2 440,00	124 440,00
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	MNFLD B.V.	580	23/12/2016	1 500 000,00		124 635,01	1 624 635,01
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	Brands Club GmbH	335	23/12/2016	1 256 000,00	24 200,00	111 021,28	1 391 221,28
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23A	Particulier (logement)	35	23/12/2016	142 000,00		2 840,00	144 840,00
VENLO	5911 GM	Lomstraat 25	Particulier (logement)	57	23/12/2016	142 000,00		2 840,00	144 840,00
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	Basic Parfums	142	23/12/2016	500 000,00		41 478,84	541 478,84
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	Libre	321	23/12/2016	1 538 000,00		139 859,69	1 677 859,69
VENLO	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	Particulier (logement)		23/12/2016	142 000,00		2 840,00	144 840,00
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1 490	23/12/2016	27 174 000,00	83 861,60	1 977 011,62	29 234 873,22
			Goedhart Bouwmarkt B.V.	5 858					
			Sb Home BV	981					
			Bruynzeel Keukens B.V.	603					
			Goedhart Bouwmarkt B.V.	771					
			Jysk B.V.	1 395					
			J&T Keukens V.O.F	677					
			De MandemakersGroep B.V.	1 014					
			Carpet-Land B.V.	1 103					
			Leen Bakker B.V.	1 775					
			De Hook Impex	778					
			Grando Keukens Delft V.O.F.	774					
			Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft	224					
			Libre	475					
			Libre	468					
			BMFIT Personal Trainer Delft	231					
			Libre	295					
			Kwantum Nederland B.V.	2 292					

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Avontura Delft B.V.	3 176					
			Beter Bed B.V.	1 142					
			M. Roobol Woontextiel B.V.	1 141					
			Basic Fit Nederland B.V.	1 516					
			Signal Infrastructure Netherlands BV	0					
			PTT-Telecom B.V.	0					
			Kwantum Nederland B.V.	0					
			Goedhart Bouwmarkt B.V.	0					
			Beter Bed B.V.	0					
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	MH France	232	23/12/2016	39 000 000,00	459 040,16	3 102 250,00	42 561 290,16
			MH France	135					
			Conix Services	1 252					
			Withings	3 593					
			Ineo Postes et Centrales	323					
			Withings	527					
			Ruag Defence France	284					
			Withings	132					
			Ixin	94					
			Eurosae	617					
			Philippe Lavaud notaire	94					
			Vorwerk France	190					
			Caste ING	234					
			Advyteam Consulting Group	327					
			L'informatique Communicante	227					
			Sercomm France	82					
			RIF (Réseau Immobilier de France)	98					
			Libre						
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3 857	27/12/2016	5 000 000,00	63 523,10	376 275,22	5 439 798,32
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sépard	Anais Distri	542	09/02/2017	1 532 000,00		33 333,63	1 565 333,63
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 857	17/02/2017	3 800 000,00		320 818,61	4 120 818,61
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	5 137	17/02/2017	4 540 000,00		383 293,81	4 923 293,81
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 511	17/02/2017	1 595 000,00		134 659,39	1 729 659,39
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 455	17/02/2017	1 205 000,00		101 733,27	1 306 733,27
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 367	17/02/2017	1 972 500,00		166 530,19	2 139 030,19
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 946	17/02/2017	2 107 500,00		177 927,69	2 285 427,69
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7 361	17/02/2017	4 520 000,00		381 605,29	4 901 605,29
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 305	17/02/2017	1 585 000,00		133 815,13	1 718 815,13
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweeg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 675	17/02/2017	1 425 000,00		120 306,98	1 545 306,98
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 132	17/02/2017	2 250 000,00		189 958,39	2 439 958,39
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	New Court	345	06/04/2017	880 582,00		79 076,95	959 658,95
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	New Court	373	06/04/2017	1 825 426,00		161 249,54	1 986 675,54
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	New Court	360	06/04/2017	1 103 489,00		98 463,06	1 201 952,06
ROANNE	42300	60 rue de Matel	New Court	378	06/04/2017	1 046 256,00		93 485,54	1 139 741,54
BUHELAY	78200	11 bd de la Communauté	New Court	345	06/04/2017	1 337 441,00		117 800,97	1 455 241,97
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	New Court	349	06/04/2017	860 890,00		77 364,36	938 254,36
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	262	14/04/2017	914 402,00		97 140,81	1 011 542,81
PURMEREND	1441 BC	Westersteeg 7	Particulier (logement)	75	14/04/2017	235 598,00		15 604,65	251 202,65
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	Blokker B.V.	567	14/04/2017	547 386,00		53 813,96	601 199,96
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A1	Particulier (logement)	97	14/04/2017	119 307,00		7 902,20	127 209,20
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A2	Particulier (logement)	102	14/04/2017	119 307,00		7 902,20	127 209,20
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	Bestseller Stores Holland B.V.	534	14/04/2017	1 204 000,00		127 906,01	1 331 906,01
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/2017	560 000,00		59 491,18	619 491,18
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air		22/05/2017	3 450 000,00		246 500,00	3 696 500,00
VARNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	New Court	360	24/05/2017	896 156,00		80 318,35	976 474,35

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	New Court	378	24/05/2017	1 523 184,00		147 260,68	1 670 444,68
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	New Court	371	24/05/2017	984 003,00		90 819,92	1 074 822,92
LONGEVILLE-SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air		12/06/2017	6 896 400,00		472 076,19	7 368 476,19
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/2017	1 120 000,00		109 603,12	1 229 603,12
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Libre	142 80 79 67	14/06/2017	2 004 500,00		149 680,19	2 154 180,19
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	Volksbank N.V. Full Body Clinic Particulier (logement)	102 116 112	14/06/2017	760 000,00		65 133,52	825 133,52
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	Libre	468	14/06/2017	802 000,00		79 136,61	881 136,61
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 94	Libre	307	14/06/2017	445 000,00		42 894,69	487 894,69
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B.V.	282	14/06/2017	465 000,00		45 504,86	510 504,86
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V. Particulier (logement)	223 155	14/06/2017	1 116 000,00		95 411,68	1 211 411,68
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/2017	1 266 000,00		123 890,65	1 389 890,65
HAARLEM	2037 AD	Rivierdreef 21	Libre	230	14/06/2017	415 000,00		42 033,77	457 033,77
HAARLEM	2037 AD	Rivierdreef 23	KIN Netherlands B.V.	229	14/06/2017	360 000,00		34 701,32	394 701,32
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Rumi Denim B.V.	183	14/06/2017	733 000,00		71 512,34	804 512,34
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Libre	211	14/06/2017	805 000,00		78 996,21	883 996,21
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V. Particulier (logement) Libre	331 126 126	14/06/2017	1 411 500,00		118 674,16	1 530 174,16
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Libre	227	14/06/2017	810 000,00		75 266,53	885 266,53
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	New Court	392	05/07/2017	925 766,00		78 092,23	1 003 858,23
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Decathlon Netherlands B.V. ToyChamp B.V. Fit For Free 45 B.V. Inter Apeldoorn B.V. Alleblas Sanitair en Keukens Libre Jysk B.V. Prénatal Moeder en Kind B.V.	359 4 428 4 116 1 555 1 720 3 091 1 624 1 128 1 484 1 888	04/09/2017	28 903 000,00	8 228,49	2 061 422,94	30 972 651,43
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V. Jysk B.V. De Mandemakers Groep B.V. Jysk B.V.	560 1 153 1 154 560	04/09/2017	4 320 000,00	79 079,90	308 111,78	4 707 191,68
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Centra Meubel B.V.	2 948 1 204 2 006 884	04/09/2017	6 760 000,00		462 167,67	7 222 167,67
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11 547	04/09/2017	15 740 000,00		1 122 610,99	16 862 610,99
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9 193	04/09/2017	8 220 000,00		586 268,27	8 806 268,27
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	9 470 000,00		675 420,98	10 145 420,98
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Nederland B.V.	208	04/09/2017	675 941,46		58 228,31	734 169,77
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Only Stores Holland B.V.	280	04/09/2017	1 036 004,85	5 490,06	89 249,14	1 130 744,05
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Libre	252	04/09/2017	796 275,96		68 595,78	864 871,74
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	Hans Anders Nederland B.V.	239	04/09/2017	1 096 172,10	1 065,61	94 431,37	1 191 669,08
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	Tiger Stores Nederland B.V.	283	04/09/2017	929 790,12		80 125,23	1 009 915,35
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 21	Particulier (logement) Libre	65 71	04/09/2017	150 874,00		6 933,64 0,00	157 807,64

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/2017	1 083 010,51		93 298,23	1 176 308,74
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Libre	297	04/09/2017	1 362 224,16		117 351,03	1 479 575,19
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Libre	199	04/09/2017	784 994,60		68 806,69	853 801,29
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/2017	464 882,64	5 068,65	38 260,62	508 211,91
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	Only Stores Holland B.V.	268	04/09/2017	1 216 680,57		110 580,84	1 327 261,41
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77-A	Libre		04/09/2017	125 000,00			125 000,00
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/2017	1 447 086,85		117 844,97	1 564 931,82
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	Wam Denim Winkel B.V.	246	04/09/2017	1 238 045,58		106 689,50	1 344 735,08
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 2	Libre	75	04/09/2017	200 965,00			200 965,00
			Libre	142				9 236,31	9 236,31
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/2017	827 299,69		71 267,00	898 566,69
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	Bestsellers Stores Netherlands B.V.	226	04/09/2017	1 208 045,58		104 067,59	1 312 113,17
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/2017	1 628 450,21		140 287,21	1 768 737,42
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Only Stores Holland B.V.	220	04/09/2017	822 599,13	6 102,82	70 862,06	899 564,01
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/2017	2 124 656,03		183 033,82	2 307 689,85
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/2017	640 217,15		55 152,20	695 369,35
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	Parfumerie Douglas B.V.	76	04/09/2017	702 264,63		60 529,55	762 794,18
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27-A	Libre	75	04/09/2017	171 363,00		7 875,81	179 238,81
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	MSNL B.V.	310	04/09/2017	566 888,31		48 854,61	615 742,92
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 13	Particulier (logement)		04/09/2017	111 614,00		5 129,65	116 743,65
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/2017	2 438 653,87		149 308,67	2 587 962,54
NICE	06000	64 avenue Jean Médecin	Hôtel 64	1 159	05/12/2017	3 600 000,00		385 003,70	3 985 003,70
HEROUVILLE-SAINTE-CLAIRE	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	Serse	2 958	14/12/2017	2 250 000,00	2 019 995,79	257 024,45	4 527 020,24
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	Geldmaat BV	11	20/03/2018	1 705 000,00		163 780,77	1 868 780,77
			Shoebey Leasing Partners B.V.	480					
			Particulier (logement)	100					
			Particulier (logement)	100					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisingang 4	Vila Stores B.V.	667	20/03/2018	1 350 000,00		143 773,62	1 493 773,62
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	Libre	204	20/03/2018	600 000,00		63 899,38	663 899,38
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36	Particulier (logement)	100	20/03/2018	565 000,00		37 571,92	602 571,92
			Particulier (logement)	100					
			Particulier (logement)	108					
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	205	20/03/2018	600 000,00		63 899,38	663 899,38
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156	KPN B.V.	326	20/03/2018	2 120 000,00		215 377,84	2 335 377,84
			Particulier (logement)	158					
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	Phonehouse Oosterhout B.V.	103	20/03/2018	420 000,00		44 729,57	464 729,57
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	Holland & Barrett	260	20/03/2018	1 120 000,00		119 278,86	1 239 278,86
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28	Particulier (logement) t	188	20/03/2018	1 020 000,00		103 628,96	1 123 628,96
			Jeans Centre B.V.	274					
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	Roller GmbH	9 382	21/06/2018	15 100 000,00		1 150 455,77	16 250 455,77
			MC Donald'S Immobilien GmbH	579					
SON EN BREUGHEL	5692 DA	Woonboulevard Ekkersrijt 4016-4024	Brugman Keukens B.V.	1 385	25/07/2018	11 040 000,00		1 007 457,62	12 047 457,62
			Bruynzeel Keukens B.V.	546					
			Praxis Vastgoed B.V.	3 714					
			De Mandemakers Groep B.V.	1 051					
			Tulp Verkoop B.V.	914					
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	WOK 168	1 014	27/07/2018	1 750 000,00		182 392,61	1 932 392,61
SCHWENTIMENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	Roller GmbH & Co. KG	10 198	01/02/2019	9 350 000,00		957 430,85	10 307 430,85
AMSTERDAM	1019CD	Th. K. van Lohuizenlaan 196 - 198	Eigen & Winjzer Het Wijze Eiland BV	838	08/07/2019	6 720 000,00	53 044,56	538 171,17	7 311 215,73
			Ambassadors B.V.	537					
			Ambassadors B.V.	1 025					
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	Leroy Merlin France	13 601	15/02/2016	34 870 198,00	2 550,00	1 027 522,97	35 900 270,97
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	Devred	13 124	18/09/2019	5 300 000,00		573 394,46	5 873 394,46
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	Bouygues Construction	7 576	15/10/2019	24 000 000,00	37 140,33	1 850 723,82	25 887 864,15

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	Relais Colis	6 009	11/10/2019	6 150 000,00	20 950,00	599 950,00	6 770 900,00
			Libre	590					
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	My GSA Romainville	2 096	09/12/2019	10 781 900,00		852 712,86	11 634 612,86
			My GSA Romainville	103					
			Melibody	53					
			Oxigen	74					
			Bio Crèche Concept	357					
			2M Romainville	129					
			Apap Auto Ecole	70					
			AMB	72					
			Libre	109					
			Libre	67					
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	Caisse d'Épargne et de prévoyance IDF	149	09/12/2019	3 530 500,00		269 856,19	3 800 356,19
			Extracloud	65					
			Picard Surgelés	306					
			Avenir Santé Services	390					
BRUXELLES	1210	33 rue de la Charité	Prometric B.V.	309	19/12/2019	17 370 578,15		2 180 079,66	19 550 657,81
			Bruegel AISBL	1 248					
			Fonds Commun de Garantie Belge	1 973					
			GIZ GmbH	687					
			GIZ GmbH	398					
			Libre	38					
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	Indigo	-	17/12/2019	997 300,00		22 700,00	1 020 000,00
			Okko Hotels	-					
			Les Jardins de Rueil Malmaison	-					
VILLEJUIF	94800	42 boulevard Maxime Gorki	LCV Laboratoires de Centre Ville	109	04/03/2021	1 003 496,00	5 302,30	49 493,46	1 058 291,76
			ABJ Villejuif	320					
PARIS	75005	7 rue Laromiguiere	Institut de Développement des Arts Appliqués	2 076	30/04/2021	28 000 000,00		2 184 800,00	30 184 800,00
CESSON	77240	Centre commercial Boissénart	Press 77	60	29/09/2021	37 000 000,00	31 350,00	3 345 259,00	40 376 609,00
			Boissénart Eyewear	92					
			Prosport	2 409					
			Nocibé France Distribution	226					
			Séphora	338					
			Adanal	54					
			Audio 2 C	24					
			Alphi	151					
			Arcy Cuir	111					
			Libre	79					
			Grandvision	152					
			GG Cesson - Gina Gino	81					
			Titaview - Franck Provost	93					
			Sm Belleville	92					
			Libre	716					
			Julie K	51					
			Promod	214					
			RougeGorge Lingerie	97					
			La Maison d'Isis	192					
			Le Bistrot	153					
			Passionément Chocolat	59					
			Vae-Innovation - Flampizz	51					
			Maxi Zoo	890					
			Zeeman TextielSupers	219					
			Larah Createur	71					
			Libre	111					
			Micromania	68					
			Libre	81					
			Libre	257					
			Réseau Club Bouygues Télécom	95					
Optical Bois Sénart - Optical Discount	96								

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Ervap	113					
			Miracle Sa - Bel Chou's	91					
			Libre	221					
			Libre	199					
			Emounah - Cabinet médical	355					
			Original Waffle (kiosque)						
			Best Eyes Boissénart	75					
			L'Affaire Immobilière	58					
			Doll (manège)						
			Najma Diffusion (kiosque)						
			Boulangerie B.G	504					
			Société Générale	82					
			Armand Thierry - Toscane	94					
			NC	163					
			Senart Optic - Optic 2000	82					
			Laboratoire de Biologie Végétale Yves Rocher	120					
			Sport Co Cesson	196					
			Sport Co cesson						
			Privilège	104					
			Minit France	36					
			Karavel	36					
			Grande Pharamcie de Boissénart	470					
			Gourmet de Boissénart	124					
			ID-Fix - jean louis david	81					
			Jcma						
			Bois Sénart Optique (Krys)	178					
			Bois Sénart Optique & Audition	163					
			Thom - histoire d'or	82					
			Boissénart Eyewear	111					
			Libre	250					
			Libre	264					
PARIS	75011	155 rue de Charonne	Studi	468	02/06/2022	8 960 000,00		801 293,20	9 761 293,20
			Ville de Paris	546					
AIX EN PROVENCE	13100	550 avenue Pierre Berthier	CBRE Conseil & Transaction	138	15/06/2022	6 795 000,00		266 700,00	7 061 700,00
			Indi	117					
			Orsys	909					
			Siemens	703					
MONTREUIL	93100	105 bd Chanzy, 86 rue Parmentier	RATP	3 998	16/06/2022	12 600 000,00		962 600,00	13 562 600,00
WASQUEHAL	59290	4 allée du Château Blanc	GIE AXA France	5 688	24/06/2022	16 300 000,00		1 250 000,00	17 550 000,00
			GIE AXA France	1 997					
WASQUEHAL	59290	4 allée du Château Blanc	Compagnie Générale de Location	546	29/12/2022	5 050 000,00		448 903,51	5 498 903,51
			GSF Ploton	534					
			Pegase	1 158					
AIX EN PROVENCE	13100	Green Corner - 20 rue Georges Claude	Coppernic	1 359	01/07/2022	4 524 000,00	105 533,00	194 500,00	4 824 033,00
TOULOUSE	31300	6 Impasse Alice Guy	Atos Intégration	8 906	19/07/2022	49 500 000,00		184 958,27	49 684 958,27
			Eca Aerospace	5 911					
			Hella Engineering France	3 835					
			Sobarest	633					
			Diehl Aerospace GmbH	3 003					
Toulouse	31000	7-8 Esplanade Compans Caffarelli	L'Food	114	22/09/2022	30 917 000,00		2 572 200,00	33 489 200,00
			Jean-Claude Aubry Prestige	64					
			Sub2j	130					
			Caisse de Crédit Mutuel de Toulouse Compars	306					
			Société d'Investissement France Hotels	415					
			S.M.T.C	555					
			S.M.T.C	530					
			S.M.T.C	905					
			S.M.T.C	415					
			S.M.T.C	480					
			SNCF	635					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Région Occitanie	2 675					
			Coopérative d'HLM de Production de la Haute Garonne	195					
			Regus	565					
			Regus	995					
			Urbain des Bois	345					
			Alstorm	455					
Nice	06000	Rue Binet, rue de Dijon, rue Roassal, Rue Thivin, Av. Malausséna, Place du Général de Gaulle, Rue et Place de la Gare du Sud	Naturalia France	255	23/09/2022	3 800 000,00		23 576,50	3 823 576,50
			Libre	233					
Pantin	93500	rue du pré st Germain, avenue Jean Lolive, rue des Grilles et rue de Moscou	Courir France	1172	23/09/2022	26 200 000,00		94 438,19	26 294 438,19
			Upstore Pantin	184					
			Univers des Marques	156					
			Eliaou Amram	132					
			Sarl Toffee	89					
			Forum de la Mode	79					
			Sadely	75					
			Lola Guerron	48					
			M.T.H	47					
			New Angelia	41					
			Mr Joel Nouha Nana	20					
			Mr Messaoudi Karim	978					
			My games	114					
			S.A.J.E.S.S.	53					
			Sacripan	45					
			Aamaria Kameche	12					
			Pandis Boulangerie	202					
			Mani Food	218					
			Five pantin	133					
			RSM	85					
			Marionnaud	221					
			ASM	207					
			Pharmacie du centre	174					
			Diwa	93					
			Bodyboix	58					
			PX5	20					
			Générale de Serices	73					
			Cente Education Cynophile Canina	71					
			Minit France	54					
			Pandis Distribution	46					
			KLM	38					
			Kayard & Co	30					
			City Mobile	22					
			Amazon	5					
			Photomaton	5					
			Pandis Distribution	112					
			Pandis Distribution	61					
			Libre	65					
			Libre	80					
ST GERMAIN EN LAYE	78100	Rue des Coches et rue de la Salle	Séphora	495	23/09/2022	27 000 000,00		97 168,97	27 097 168,97
			Isaint-Germain	909					
			So.Bio	299					
			Fremaux Delorme	56					
			Nature et Découvertes	316					
			Lepape	149					
			Figaret	55					
			GRJ	72					
			Générale de Téléphone	241					
			Me Group France	-					
			Orange	-					

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Hivory	-					
			Sylvester Barber	53					
			Bleu libellule France	91					
			JPFC Optique	113					
			GD Distribution	105					
			Libre	223					
			Libre	47					
			Libre	37					
			Libre	58					
			Libre	0					
Paris	75016	11-13 rue Gros, 14 av de Versailles	La Plateforme	657	07/11/2022	5 085 000,00		390 000,00	5 475 000,00
Chatenay Malabry	92290	4-6 Chemin de la Croix Blanche	Andra	6 196	10/11/2022	28 400 000,00		1 022 750,00	29 422 750,00
Montpellier	34000	Avenue de Maurin	Cantidis	2 558	18/11/2022	19 867 680,00		103 516,34	19 971 196,34
			Em VI	76					
			Basic Fit II	1 047					
			SBRM	122					
			Libre	94					
			Libre	130					
			Libre	85					
			Libre	237					
			Libre	204					
			Libre	376					
			Libre	117					
Paris	75018	98 rue de la Chapelle	LM	149	18/11/2022	635 000,00		49 500,00	684 500,00
Paris	75015	42 rue de la convention - 24 rue Gutenberg	SFMG Convention	156	18/11/2022	1 040 000,00		79 800,00	1 119 800,00
Aix en Provence	13080	19 Chemin du Coton Rouge	Maaf Assurances	289	18/11/2022	570 000,00		41 300,00	611 300,00
Lille	59800	333 rue Pierre Legrand	Maaf Assurances	374	18/11/2022	630 000,00		45 400,00	675 400,00
Maisons Alfort	94700	99 avenue du Général Leclerc	Maaf Assurances	151	18/11/2022	445 000,00		35 400,00	480 400,00
Montreuil	93100	19 rue Parmentier, 8 bd Chanzy, 9 à 15 rue de la résistance	Maaf Assurances	76	18/11/2022	400 000,00		32 000,00	432 000,00
Montmorot	39570	5827 rue du 19 mars 1962	MAXI ZOO FRANCE	800	22/12/2022	7 817 000,00		582 128,56	8 399 128,56
			JYSK	991					
			JUVIDISLO DARTY	795					
			BLACK STORE	797					
			LEDOSPORT	1 507					
			TLO	600					
			KIABI EUROPE - KFR	1 500					
			Libre	68					
			Libre	470					
Vigneux sur Seine	91270	rue de la Fosse Montalbot, rue de la Longerais, rue Gaulois et rue du bac d'Ablon (à Montgeron)	SB VIGNEUX	38	22/12/2022	17 990 000,00		1 443 561,26	19 433 561,26
			Libre	105					
			VAPFLOW	62					
			MD SERVICES	62					
			PHARMACIE CENTRALE	141					
			GARI BAG	52					
			PHARMACIE CENTRALE	236					
			PHARMACIE CENTRALE	0					
			GRANDVISION FRANCE	173					
			RCBT	75					
			Libre	40					
			Libre	190					
			Libre	113					
			APT VIGNEUX	70					
			GENERALE DE	139					
			MICROMANIA	71					
			THOM	115					
			SAOUDI MOHAMMED	115					
			Libre	161					
			S.D.V FLEURS	210					
			SFR DISTRIBUTION	94					
			SB VIGNEUX	88					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	108					
			LES DELICES DE	50					
			LWGM	53					
			VIVA MEUBLES	381					
			Libre	181					
			L'OCCITAN	31					
			MALIYA PHOTO	81					
			Libre	0					
			YVES ROCHER FRANCE	127					
			Mc DONALD'S FRANCE	0					
			JSK MEDICAL	314					
			SMP	175					
			CELIO FRANCE	101					
			CELIO FRANCE	200					
			COURIR FRANCE	145					
			Mc DONALD'S FRANCE	379					
			OPTIQUE DU VALDOLY	99					
			Libre	154					
			MEALI	70					
			ME GROUP FRANCE	15					
			NOCIBE FRANCE	317					
			DEV MANAG	177					
			PHARMACIE CENTRALE	0					
			Libre	80					
Geispolsheim	67118	4 rue du Fort	GEDIS	947	22/12/2022	21 775 000,00		1 562 124,41	23 337 124,41
			GEDIS	999					
			MINIT FRANCE	27					
			GEDIS	29					
			MAROQUINERIE DU	227					
			MISE AU GREEN	169					
			Libre	168					
			SEPAL	90					
			Libre	67					
			Libre	85					
			NALEO GEISPOLSHEIM	76					
			LEJEUNE MARGOT	88					
			NAIL TECH	88					
			MEDIC ALSACE	154					
			Libre	319					
			SXBG	247					
			OKAIDI SAS	146					
			PALAZ CAFE	139					
			BARBE DE PAPA	83					
			JULES	226					
			OLISAM	81					
			PATISSERIE GROSS	140					
			APPARENCE	93					
			OPTIQUE GEISPO	116					
			THOM	86					
			GENERAL D'OPTIQUE	146					
			NOCIBE FRANCE	160					
			ATHMANE KADDOUR	252					
			PROMOD	175					
			CLAIR DE LORRAINE	49					
			CLOPI RESEAU	37					
			MP4/3	1 981					
			FED.CREDIT MUTUEL	8					
			AAF	52					
			BRETZEL BURGARD	131					
			ME GROUP FRANCE	2					
			Libre	9					
			SODAM	2					
			CLEOR	109					

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			MICROMANIA	100					
			Libre	9					
			OLISAM	9					
La Ricamarie	42150	Lieudit "Bayon"	Libre	71	22/12/2022	8 060 000,00		568 695,65	8 628 695,65
			NUEVO	68					
			MOMACA	130					
			GRANDVISION FRANCE	139					
			NOVITA	190					
			PILVITE	25					
			M.N.C. COIFFURE	74					
			LALIEADEL	68					
			Libre	350					
			COTE OPTIQUE	129					
			Libre	63					
			Libre	240					
			Libre	137					
			Libre	67					
			Libre	93					
			PREST-NET	95					
			Libre	666					
			LALIEADEL	192					
			Libre	34					
			Libre	0					
			Libre	34					
			Libre	37					
			DFC GASTEL	77					
			DFC GASTEL	16					
			DFC GASTEL	86					
			CRCA LOIRE HAUTE	20					
			DFC GASTEL	91					
			Libre	0					
			BRICO DEPOT	9 013					
			IN STORE MEDIA FRAN	0					
			PHARMACIE DE LA BER	426					
			FEU VERT	876					
			Libre	4					
			ELCEY DISTRIBUTION	28					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			CARSUZAA ERIC FRANC	0					
Limoges	87000	32 à 60 avenue des Casseaux	CANE-SALORD	41	22/12/2022	1 080 000,00		76 968,27	1 156 968,27
			Libre	21					
			NGLIMOGES	47					
			Libre	19					
			GRILL'INN	1 324					
			Libre	16					
			FAYARD CENTRE AUTO	161					
			Libre	3					
			EURO-INFORMATION	6					
			ME GROUP FRANCE	2					
Lons le Saunier	39000	9001 rue des Salines	MCJ M ET MME JEUNET	97	22/12/2022	4 807 000,00		370 756,35	5 177 756,35
			DCF	29					
			Libre	54					
			Libre	64					
			A.D.2.M	60					
			Libre	60					
			BCB BESANCON COIFFU	86					
			Libre	47					
			PILVITE	20					
			PMC	85					
			ME GROUP FRANCE	26					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			CREDIT AGRICOLE	71					
			Libre	320					
			ELEACORP	352					
			POMO	78					
			GMM'BIJOUX FANTAISY	10					
			AC LONS RESTAURATIO	406					
			AC LONS RESTAURATIO	595					
			DCF	38					
			MINIT FRANCE	23					
			RCBT	33					
			Libre	0					
			SODAM	5					
			RCBT	76					
Torcy	71270	Les Vingts Arpents	Libre	712	22/12/2022	700 000,00		61 574,23	761 574,23
			Libre	121					
			Libre	51					
			Libre	103					
			MATEO'S CAFE	50					
			Libre	56					
			COIFFURE MARINE	59					
			VAVASSEUR	48					
			PHARMACIE DU LAC	122					
			Libre	52					
			D.C.F	17					
			MCLP AUTO TORCY	883					
			Libre	25					
			Libre	54					
			ME GROUP FRANCE	1					
			EURO-INFORMATION	4					
			MATEO'S CAFE	90					
Villeneuve D'Ornon	33140	Route Nationale 13 - 2 à 14 et 16 à 38 avenue des Pyrénées	Libre	91	22/12/2022	2 159 000,00		151 335,30	2 310 335,30
			Libre	91					
			TASTE & GRILL	1 359					
			EURO-INFORMATION	1					
			FEU VERT	965					
			J.Y.S BUSINESS	67					
			Libre	67					
			libre	37					
			LIBERTILDA	40					
			Libre	16					
Barbercy-Saint-Sulpice	10600	168 Noue à l'Herbe	Libre	81	22/12/2022	5 684 000,00		406 857,65	6 090 857,65
			SOREFICO COIFFURE	86					
			Libre	57					
			BARBEREY OPTIQUE	24					
			Libre	50					
			Libre	36					
			Libre	24					
			FALLAY	1 000					
			BEAUTY SUCCESS	251					
			BRICO DEPOT	7 551					
			BASIC FIT II - cc4633	910					
			BARBEREY OPTIQUE	86					
			Libre	64					
			ME GROUP FRANCE	8					
			Libre	883					
			Libre	3					
			Girobox Distribution	-					
Les Sables d'Olonne	85180	Avenue du Maréchal Juin	AUX TROIS ORS	55	22/12/2022	10 488 000,00		760 511,13	11 248 511,13
			Libre	166					
			Libre	61					
			Libre	150					
			Libre	231					

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			PHARMACIE LES OCEAN	115					
			Libre	76					
			Libre	234					
			Libre	41					
			QIPAO BLANCAO	81					
			GMCA	78					
			MADEMOISELLE PARISI	84					
			AERO AIR ATLANTIC	54					
			VENDEE CLOPS	41					
			CATHERINE BOUHIER	37					
			AMAND GAELE	61					
			Libre	94					
			ESPACE SERVICES COR	24					
			JODIN FORM	686					
			Libre	85					
			S.D.E	69					
			MADEMOISELLE VRAC	108					
			SELAS ACTIVBIOLAB	167					
			SELAS ACTIVBIOLAB	65					
			Libre	71					
			Libre	223					
			BOULANGERIE B.G	104					
			TISSUS DU RENARD	1 810					
			ACTION FRANCE	1 327					
			PETIT LES SABLES	710					
			Libre	89					
			BOULANGERIE B.G	143					
			Libre	253					
			BOULANGERIE B.G	79					
			PHARMACIE LES OCEAN	231					
			Libre	120					
			VENSI	98					
			GRAND VISION FRANCE	202					
			Libre	54					
			DUPONT SABRINA	64					
			Libre	42					
			ME GROUP FRANCE	14					
			Libre	230					
			Libre	34					
			Libre	147					
			Mc DONALD'S FRANCE	407					
			Libre	7					
Gonfreville L'Orcher	76700	Za de la ZAC du Campdolent-Cantipou	FLOROCEAN	125	22/12/2022	18 960 000,00		1 463 376,95	20 423 376,95
			QUICK GESTION	476					
			Libre	137					
			ARMAND THIERY	205					
			Libre	114					
			Libre	146					
			Libre	230					
			MINIT FRANCE	30					
			THOM	104					
			Libre	45					
			PROVALLIANCE SALONS	101					
			GONFREVILDIS	115					
			MCDS	246					
			GENERAL D'OPTIQUE	253					
			PROMO DU PRET	198					
			Libre	81					
			Libre	120					
			Libre	215					
			M.S	231					
			Libre	90					

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	215					
			Libre	69					
			MICROMANIA	82					
			Libre	175					
			ARMAND THIERY	66					
			ARMAND THIERY	232					
			Libre	106					
			CIC	20					
			GONFREVILDIS	581					
			Libre	169					
			Libre	86					
			SEPHORA	180					
			OCEANE EVASION	126					
			DE NEUVILLE	45					
			Libre	282					
			LES LUSTONS	103					
			Libre	85					
			YVES ROCHER FRANCE	125					
			PROVALLIANCE SALONS	41					
			Libre	390					
			FRALY	115					
			SFR DISTRIBUTION	64					
			GO VAP	64					
			RCBT	80					
			G SQUARE ATOL	128					
			ARMAND THIERY	114					
			Libre	106					
			Libre	187					
			PHARMACIE	124					
			TW FRANCE RETAIL	249					
			Libre	145					
			Libre	63					
			GONFREVILLE	157					
			YVES ROCHER FRANCE	20					
			Libre	0					
			B&M FRANCE	3 375					
			GRILL LI	1 491					
Lorient	56100	9001 rue Monistrol	Libre	20	22/12/2022	1 500 000,00		102 122,21	1 602 122,21
			Libre	11					
			Libre	11					
			CREDIT MUTUEL ARKEA	11					
			ME GROUP FRANCE	4					
			JDNC - MR DUVIVIER	91					
			Libre	98					
			PIROT	30					
			100% LORIENT	57					
			JDNC - MR DUVIVIER	91					
			5 A SEC R.I.F	63					
			MENGUY PHILIPPE	64					
			JDNC - MR DUVIVIER	65					
			D.C.F	941					
			D.C.F	102					
			AMC DISTRIBUTION	40					
			Libre	288					
Paris	75013	13 rue de la Butte aux Cailles	L'Olivier	43	23/12/2022	500 000,00		38 433,74	538 433,74
Paris	75018	16 rue des Trois Frères	Del Mondo	24	23/12/2022	290 000,00		22 088,57	312 088,57
Paris	75018	7 rue Poulet	BA Paris 1943	47	23/12/2022	485 000,00		36 941,22	521 941,22
Paris	75018	71 rue Marx Dormoy	Espace Vêtement	88	23/12/2022	990 000,00		75 405,80	1 065 405,80
Paris	75019	2,4,6 rue du Plateau, 31 bis, 33,35,37,39,41,43 rue des Alouettes, 1,3 rue du Tunnel	FRAC IDF	87	23/12/2022	440 000,00		33 513,69	473 513,69
Paris	75020	72 rue Belleville	Viet Passion	26	23/12/2022	400 000,00		30 466,99	430 466,99
TOTAL GÉNÉRAL				1306 547		2 704 293 694	62 951 957	174 338 198	2 941 583 849

1

2

3

4

5

6

7

2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
SCI Amplitude (détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	1 rue Jacques Monod	Waters	5 567	23/12/2016	12 968 020	13 272 854
SCI SYREF 1 (détenue à 67 % par IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	Léon de Bruxelles	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	Léon de Bruxelles	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	Léon de Bruxelles	442	29/03/2018	1 758 858	1 901 140
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	Léon de Bruxelles	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	Léon de Bruxelles	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	Léon de Bruxelles	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	Léon de Bruxelles	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clermont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	Léon de Bruxelles	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1				5 457		19 950 000	21 394 770
SCI Traction (détenue à 80 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	Socotec	7 389	09/11/2018	16 232 459	16 232 459
SCI SYREF 3 (détenue à 60 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée" - 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 378 039	66 294 471
Suresnes	92150	24 quai Gallieni	COHERIS	-	18/07/2019	20 254 862	21 135 655
			COYOTE SYSTEM	-			
			PHENOMENE	857			
			KEONYS	1136			
			MESSER	1 496			
			PROXIMUM 365	269			
			AMEA SYNERGIE	305			
			CPL AROMAS FRANCE	806			
			ONDULINE	815			
			COHERIS	1 713			
			Libre	824			
			SERIOUS FACTORY	328			
			ENSIATE	727			
			PIXYS	306			
			Libre	-			
			E-LEARNING	-			
			E-LEARNING	1577			
			EFICIENCE SANTE AU TRAVAIL	246			
			FVS	274			
			Libre	1007			
			Libre	-			
			Libre	-			
			Libre	-			
			CANON MEDICAL SYSTEMS France	1648			
			COHERIS	263			
			COHERIS	341			
			Libre	-			
TOTAL SCI SYREF 3				32 480		80 632 900	87 430 126
SCI SYREF 5 (détenue à 59 % par IMMORENTE)							
Suresnes	92150	1 Quai Marcel Dassault	Acergy France	12 672	27/09/2019	117 881 381	127 701 157
			Libre	2 121			
			Elis Service	3 156			
			Waycom France	2 127			
TOTAL SCI SYREF 5				20 076		117 881 381	127 701 157
SCI SYREF 6 (Détenue à 47,5 % par IMMORENTE)							
Diemen	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 388 569

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

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

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
SCI SYREF 7 (DÉTENUE À 50 % par IMMORENTE)							
Londres	EC1Y 8HQ	2-14 BUNHILL ROW	The University of Law Limited	7 117	17/12/2020	51 332 593	54 399 583
Londres	SW1V 2SA	20 VAUXHALL BRIDGE ROAD	The Random House Group Limited	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
Londres	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	Cognita School Limited	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
TOTAL SCI SYREF 7				16 651		149 519 388	160 044 351
SCI SYREF 9 (DÉTENUE À 25 % PAR IMMORENTE)							
Aachen	52062	Großkölnstraße 57 - 63	B&B Hotels Germany GMBH DM Droguerie GMBH	4 930 767	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
Halle sur Saale	6112	Delitzscher Straße 54	Hornbach Baumarkt AG	11 349	21/04/2022	20 950 000	22 475 107
TOTAL SCI SYREF 9				17 046		39 450 000	42 357 278
SCI SYREF 10 (DÉTENUE À 27,5 % PAR IMMORENTE)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commissioners of Public Works in Ireland	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
Dublin	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	Glandore Business Centres Ltd	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 942 211
Dublin	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	Signal Education Limited	164	14/03/2022	17 750 000	19 561 885
			Libre	175			
			St James Place International PLC	185			
			Libre	275			
			Whiteside Cullinan	158			
			Libre	503			
			CSC Capital Markets (Ireland) Limited	157			
			CSC Capital Markets (Ireland) Limited	274			
			Kennelly Tax Advisers Limited	469			
			TWM Select Asset Management Limited	142			
			Sparkasse Bank Malta	213			
			Yondr Tech Ireland Limited	-			
			Saint James Place International	-			
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	Mediahuis Ireland Limited	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 783 200
			Kane's Supermarket	955			
			Charles Henry Brett	74			
TOTAL SCI SYREF 10				14 140		105 800 000	115 355 718
SCI SYREF 11 (DÉTENUE À 100 % PAR IMMORENTE)							
Lyon	69002	69 rue de la République	Etam Prêt à porter	1 497	30/06/2021	34 000 000	37 230 395
			Ville de Lyon	1 084			
			Ville de Lyon	1 028			
			Libre	294			
TOTAL SCI SYREF 11				3 903		34 000 000	37 230 395
FIS SOFIIS 1 (DÉTENU À 100 % PAR IMMORENTE)							
Bruxelles	1000	15 rue Paul Spaak	B&B Hotels	7 624	29/10/2021	21 000 000	21 825 889
OPPCI SOREF 1 (DÉTENU À 43,5 % PAR IMMORENTE)							
Bègles	33130	9001 rue des Frères Lumières	Diffusion Equipement Automobile	268	16/12/2021	11 593 109	12 566 697
			Contrôle technique Bredois	310			
Bègles	33130	9004 rue Denis Papin	Objet et Cie	5 561	16/12/2021		
		rue Denis Papin	Go Sport	1 850	16/12/2021	10 168 880	11 022 862
			Maisons du Monde	1 786			
Bègles	33130	Parc de la Goutte d'eau	Conforama France	11 014	16/12/2021	41 084 505	44 534 778
			Picard surgelés	529			
			Saphidis	663			
			Guyenne Literie	544			
			Nike Retail B.V.	1 228			
			Libre	533			
			Libre	732			
			Mosto	1 049			
			Maxi Zoo	1447			
			Vert Baudet	297			
			Vert Baudet	23			
			Neworch	1644			
			Pegase	1225			
			Maxi Toys	1185			
Bègles	33130	rue des Frères Lumières	Décathlon	6 403	16/12/2021	13 920 162	15 089 176

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Bègles	33130	9011 rue Denis Papin	Socultur	7 672	16/12/2021	25 733 344	27 894 428
			Darty	2 683			
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 388 207
TOTAL OPPCI SOREF 1				59 521		143 500 000	156 496 149
FIIS SOFIIS 2 (DÉTENU À 25% PAR IMMORENTE)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	JAT Café	443	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
			Les Dunes d'Or SPRL	178			
			Libre	899			
			Conservation International Europe	368			
			Milieu International	1 453			
			TAG Belgium	471			
			Alten Belgium SPRL	2 589			
			Widnell Europe SA	486			
			Positive Thinking Company	1 900			
			Libre	1 715			
			Libre	1 250			
			Libre	1 012			
			Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation	2 123			
			Agence Bruxelloise pour l'accompagnement de l'entreprise	893			
TOTAL FIIS SOFIIS 2				15 780		46 153 281	447 153 281
SCI SYREF 17 (DÉTENU À 20% PAR IMMORENTE)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	B & B Hotel Germany GmbH	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 523 338
Bremen	28195	Faulenstraße 45	B & B Hotel Germany GmbH	3 829	01/12/2022	13 000 000	14 495 868
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	B & B Hotel Germany GmbH	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 188 575
Aachen	52070	Zollenstraße 2-4	B & B Hotel Germany GmbH	6 599	15/12/2022	14 000 000	14 903 885
TOTAL SCI SYREF 17				23 319		59 600 000	64 111 667

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

7

**Rapport du conseil de
surveillance à
l'Assemblée Générale**

3

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 2022.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 14 mars 2022, le 9 juin 2022, le 10 novembre 2022 et le 13 mars 2023 pour examiner l'activité et les comptes 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. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 400,6 M€ en 2022, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de plus de 10 % et s'élève au 31/12/2022 à 4 161 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retraits ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2022, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de plus de 426,4 M€ en 2022 en s'appuyant sur une politique d'investissement toujours aussi sélective et diversifiée, axée sur la qualité des emplacements, la diversification géographique, et la qualité de signature des locataires.

IMMORENTE a poursuivi sa diversification géographique en investissant en Irlande, en Belgique ou en Allemagne. En outre, notre SCPI a également investi ou pris des engagements d'investir dans des fonds d'investissement immobiliers professionnels de diversification pan-européen spécialisés notamment en logistique, en immobilier scandinave et en hôtellerie de plein air.

Financements bancaires

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts, votre SCPI a su profiter de conditions encore intéressantes en bloquant des taux d'intérêts dès le début d'année, lui permettant de finaliser un programme d'optimisation du passif engagé en 2020

Votre SCPI a ainsi augmenté son endettement consolidé à 634 M€ soit 16,3 % du patrimoine (contre 14,5 % du patrimoine en fin 2021), lui permettant de bénéficier de la fenêtre d'opportunité présentée par l'environnement de taux bas en début d'année, et d'ancrer des taux fixes sur des durées exceptionnellement longues.

Cette stratégie de financement et refinancement s'accompagne d'un allongement de la durée de la dette et d'un étalement de celle-ci au travers de prêts amortissables long termes permettant d'éviter un mur de la dette et assure un amortissement régulier des encours.

Par ailleurs, dans le contexte de hausse des taux de financement, la SCPI Immorente bénéficie d'une collecte en forte croissance et affiche un niveau de trésorerie très significatif lui permettant tout d'abord de générer du résultat additionnel grâce au placement de celle-ci, et de disposer de liquidités importantes afin de continuer le déploiement de son capital en faisant preuve de sélectivité et sans avoir recours à de nouveaux financements, lui assurant un avantage compétitif indéniable dans un environnement de grande incertitudes pour les vendeurs.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Cette année encore, les différents arbitrages réalisés ont totalisé 79,8 M€ et généré plus de 30,0 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires (en vendant 16,5 % au delà des valeurs d'expertises) tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 94,35 %⁽¹⁾. Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, que l'implication de la Société de Gestion a permis d'améliorer le taux d'occupation du patrimoine de notre SCPI.

Dans un contexte particulier lié à la crise que nous connaissons, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2022 de 93,0 % à fin décembre, et de 96,0 % à la date de rédaction du rapport⁽²⁾.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2022 à 14,23 €. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 14,28 € par part ayant pleine jouissance en 2022. Un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve de plus-value de 1,18 € vient compléter ce dividende ordinaire. Rapporté au prix acquéreur au 1^{er} janvier 2022, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité étrangère de 4,82 % et nette de fiscalité étrangère de 4,55 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables et en progression par rapport à l'année précédente (respectivement 4,64 % et 4,53 %).

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie de l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"
(2) Au 24/03/2023

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2022, la valeur des actifs immobilier progresse de +0,4 % sur un an (à périmètre constant). Cette hausse témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE.

La valeur de reconstitution par part est en baisse de -0,52 % à 339,92 € contre 341,68 € à fin 2021. Cette baisse s'explique principalement par le montant important des travaux immobilisés témoignant de l'engagement de la Société de gestion à valoriser le patrimoine de votre SCPI. Le prix de souscription est resté stable sur 2022 à 340 € par part.

Projet de texte des Résolutions

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

PERSPECTIVES 2023

Grâce à ces bons résultats et ses bons fondamentaux, IMMORRENTE est bien armée pour aborder sereinement les évolutions sociétales du monde

de demain. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement. En outre, SOFIDY continuera à diversifier IMMORRENTE vers des géographies européennes solides et des classes d'actifs par ailleurs résilientes à l'environnement actuel tel que le secteur de la logistique, du résidentiel ou de l'hôtellerie de plein air.

Enfin, la Société de Gestion poursuivra l'intégration des critères ESG sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance

EN CONCLUSION

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

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

Laurent GRAVEY

Président du Conseil de Surveillance

4

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

4.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 116

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 118

4.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 mars 2023

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associé

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé :

Bail conclu avec SOFIDY, en 2022

La société de gestion SOFIDY a signé un bail commercial 3/6/9 avec effet rétroactif au 1er décembre 2021 portant sur la location d'une surface de bureaux de 71 m² sis 304, square des Champs Elysées à Evry. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de €9 982 a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2022, un loyer de €10 823 hors taxes et hors charges locatives.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
 - des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Au cours de l'exercice 2022, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €20 319 845 hors taxes.

- Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : 10 % hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2022, un montant de €48 142 488 a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

- Au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
 - Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune rémunération n'est supportée par votre société à ce titre.

- Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrage égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :
 - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier,
 - en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
 - en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : du prix de vente des parts de la société non contrôlée.

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

Votre société a enregistré une commission à payer de €1 995 575 hors taxes en diminution des plus ou moins-values réalisées au titre des cessions d'immeubles intervenues en 2022.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2014

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2022, un loyer de €30 025 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m² sis 303, square des Champs Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €5 850 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre €110 et €120 / m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de €5 070 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits à en 2022, un loyer de €5 496 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 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 149 m² sis 307, square des Champs Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €18 920 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre €110 et €120 / m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de €22 360 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2022, un loyer de €24 237 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2017

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2022, un loyer de €43 893 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2021

La société de gestion SOFIDY a signé un bail commercial 3/6/9 avec effet rétroactif au 2 juillet 2020 portant sur la location d'une surface de bureaux de 219 m² sis 304, square des Champs Elysées à Evry. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de €30 604 a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2022, un loyer de €31 201 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 30 mars 2023

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associé

5

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte

5.1 De la compétence de l'Assemblée
Générale ordinaire 122

5.2 De la compétence de l'Assemblée
Générale extraordinaire 124

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 2022 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 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 1 799 938,02 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 161 218 354,10 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2022	161 218 354,10
Report à nouveau des exercices antérieurs	17 274 028,41
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 799 938,02
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	180 292 320,53

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 161 726 336,24 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 18 565 984,29 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 14,28 € au titre de l'exercice 2022.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, d'un montant de 1,52 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2022.

Sixième 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.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORENTE au 31 décembre 2022, à savoir :

- valeur comptable : 3 168 097 661 €, soit 258,84 € par part ;
- valeur de réalisation : 3 500 822 618 €, soit 286,02 € par part ;
- valeur de reconstitution : 4 160 450 758 €, soit 339,92 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 13 450 156,00 € 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 juillet 2022 sous forme d'un versement de 1,18 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Neuvième 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 2023.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 1 400 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, 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. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 30 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 40 000 € pour l'année 2022, 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.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée : Monsieur Laurent GRAVEY, la société SCI ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Yves PERNOT et la société SOGECAP ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER.

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

Candidats :

- Monsieur Nicolas ANDRIEU
- Monsieur Alain BALESSENT
- Monsieur Gilles BALLERAT
- Monsieur Yves BOUGET
- Monsieur Laurent BOUSQUET
- Monsieur David BRICE
- Monsieur Philippe CABANIER
- Monsieur Antony COUSTOU
- Monsieur Patrice CRÉTÉ
- Monsieur Guillaume DELBECQ
- la société SC DUTILLEUL représentée par Richard VEBER
- Monsieur Bruno FISCHER
- la société SCI GALA représentée par Monsieur Van Chinh HUYNH
- Monsieur Emmanuel KERISOUET
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE
- Monsieur Guillaume LE DORTZ
- Madame Anaïs MACARET
- la société SAS MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO
- Madame Julie PERNOT
- Monsieur Philippe-Olivier PINET
- Monsieur Eric SCHWARTZ

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- La société SCI ARTEMIS représentée par Monsieur André PERON
- Monsieur Laurent GRAVEY
- La société SOGECAP ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Treizième résolution

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

5.2 De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire

Quatorzième résolution

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

- d'augmenter le capital plafond de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante des articles 6 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction -

Article 6 Capital social

.../...

Le montant du capital plafond est de 2 000 000 000 €.

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 6 Capital social

.../...

Le montant du capital plafond est de 2 500 000 000 €.

.../...

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, décide de modifier les statuts de la Société selon la rédaction suivante :

Ancienne rédaction -

Article 30

.../...

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

Président du tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 30

.../...

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

.../...

Seizième résolution

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

Rapport périodique SFDR

6

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 80% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif social.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier du respect de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds IMMORANTE a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Afin de mesurer le respect des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 80% (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des trois indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année N	Source & méthodologie
Intensité énergétique	195 kWh _{eq} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 19 % de données réelles ; 81 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique	0 % de kWh consommés parmi les consommations gérées par Sofidy	Méthode de calcul : Part de consommation d'électricité verte dans les contrats d'électricité avec garanties d'origine, sur le périmètre dont le fonds est propriétaire, divisée par la consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.
Pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques	0 %	Méthode de calcul : Part des actions mises en œuvre dans les plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs du fonds, divisées par les actions totales préconisées. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.

Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 30 à 36.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année 2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030 Part des actifs (en surface) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)	0,85 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 19 % de données réelles ; 81 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Objectif à 2025 Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées) et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.
Objectif à 2025 Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.
Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le fonds IMMORENTE a mis en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices concerne l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds IMMORENTE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds IMMORENTE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2022, 65 % des actifs (en surface) ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1^{er} janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds IMMORENTE a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Exercice N	Source & Méthodologie
Energies fossiles 17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.
Efficacité énergétique 18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	86 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 65 % des actifs en surface.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Emissions de gaz à effet de serre 18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO ₂ eq/m ² .an), Scopes 1, 2 et 3	21 kgCO ₂ eq/m ²	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 19 % données réelles ; 81 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Consommation d'énergie 19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	195 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 19% données réelles ; 81% données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non concerné.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds IMMORENTE. De plus, un actif immobilier durable a une contribution positive significative en termes d'environnement ou d'impact social et ne nuit pas aux autres objectifs environnementaux :

- Pas d'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport ou la manufacture de produits fossiles (en lien avec la politique d'exclusion groupe)
- Pas de DPE G ou F sans plan d'action associé.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-contre.

Les indicateurs reportés sur l'exercice 2022 apparaissent dans ce même tableau.

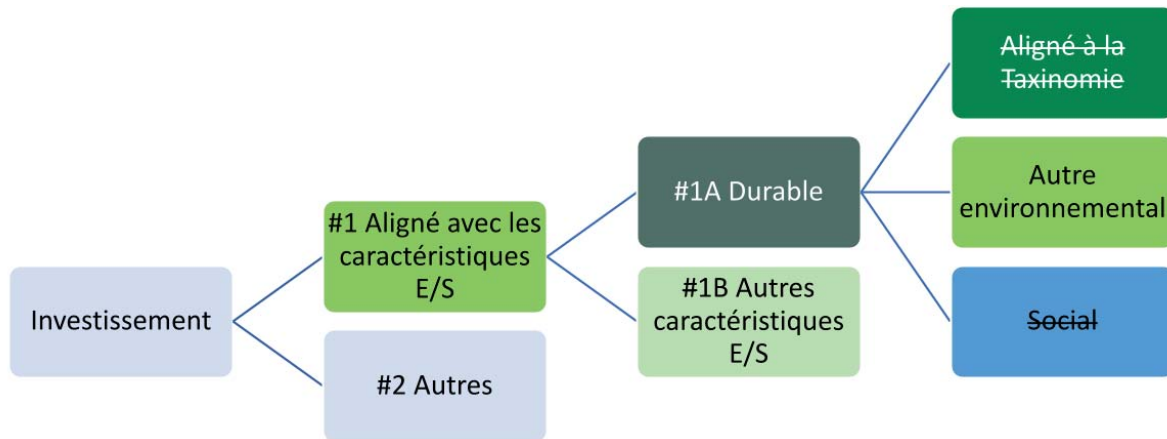
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Toulouse - Espace St-Martin - 6 Impasse Alice Guy	Bureaux	1,2 %	France
Chatenay Malabry - Chemin de la Croix Blanche	Bureaux	0,7 %	France
Toulouse - Esplanade Compans-Caffarelli	Bureaux	0,8 %	France
Saint-Germain-en-Laye - Passage Saint-Germain	Galeries commerciales	0,6 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100% des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0% des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 20% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 80% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 100% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0% ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022 ont été dans les secteurs suivants :

- 47 % du bureaux ;
- 39 % de galeries de centres-commerciaux ;
- 7 % de commerces de centre-villes ;
- 3 % d'hôtels ;
- 2% de campings ;
- 1% de moyennes surfaces de périphérie ;
- 1 % de commerces de vent aux professionnels ;
- 0,5 % de logistique.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes

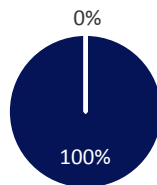
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, Cadre juridique.

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds IMMORENTE vise à investir à minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds IMMORENTE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0%	0%
% d'investissements en termes d'OPEX	0%	0%
% d'investissements en termes de CAPEX	0%	0%

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour rappel, le fonds IMMORENTE s'est fixé un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 80% (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie européenne sur l'exercice 2022 est de : 88 %.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, le fonds IMMORENTE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0%).

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Dans le processus d'investissement du fonds IMMORENTE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds IMMORENTE s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « *Taxinomie Européenne* ».

Le fonds IMMORENTE a prévu des actions d'améliorations dès 2023 concernant l'efficacité énergétique, les sources d'énergie et la biodiversité, ces actions se trouvent sur les pages 32 et 33.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

7

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT – TABLEAU DE CONCORDANCE

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT – TABLEAU DE CONCORDANCE

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	Le Groupe Tikehau Capital a signé en 2021 la « Net Zero Asset Manager Initiative », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m ² avec la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), à horizon 2030.
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans. Les émissions GES du fonds se trouvent sur la page 128 de l'annexe SFDR.
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique	SOFIDY a réalisé en 2022 une consultation dans le but de réaliser une charte biodiversité, qui sera rendue publique dans le courant de l'année 2023. L'objectif est de définir les grands objectifs de la société de gestion en matière de biodiversité, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ce travail sera réalisé avec un écologue spécialité en immobilier durable.
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	<p>SOFIDY veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville.</p> <p>Etant donné son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDY artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.</p>
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	<p>SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine.</p> <p>Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs :</p> <ul style="list-style-type: none">● Pourcentage de parcelle de pleine terre● Installation des équipements favorisant la biodiversité● Mise en œuvre des process de gestion favorable à la biodiversité● Réalisation d'une étude par un écologue <p>Des indicateurs complémentaires pourront être définis en 2023 à l'échelle des actifs détenus par le fonds.</p>
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	<p>Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont :</p> <ul style="list-style-type: none">● Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes) ;● Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiment, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.)● Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse) <p>Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, SOFIDY a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le pourcentage du patrimoine exposé à l'activité exercée de distribution de carburant. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par SOFIDY et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation.</p>



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com