

IMMORENTE

La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2021

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION

DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ÉDITORIAL

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

Chers associés,

Malgré le contexte dégradé lié à la crise sanitaire de la COVID-19, IMMORENTE a démontré en 2021 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 95 % et 97% au titre de l'exercice 2021 et 2020 à la date de rédaction du rapport et de maintenir un taux d'occupation financier⁽¹⁾ élevé à 92,4% en moyenne sur l'année. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles d'IMMORENTE.

Les valeurs d'expertise affichent une hausse de +2,2 % à périmètre constant sur un an, révélatrices de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE particulièrement dans un environnement chahuté.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent un niveau de distribution de dividendes de 15,28 € par part pour l'année 2021, en hausse par rapport à l'exercice précédent (14,88 € par part) soit un taux de distribution brut de fiscalité étrangère de 4,64 %⁽²⁾ supérieur à la moyenne du marché des SCPI.

Votre SCPI a réalisé un programme d'investissement de 242 M€ en 2021, marquant une forte progression par rapport à 2020, tout en gardant une approche disciplinée dans la sélection des actifs. Ce programme d'investissement a été marqué par une poursuite de la diversification du patrimoine, tant géographique que par type d'actif, avec notamment trois quart du volume investi au coeur de capitales ou métropoles européennes les plus dynamiques (Paris, Londres, Dublin, Bruxelles, Lyon et Bordeaux).

Le niveau de trésorerie d'IMMORENTE et son taux d'endettement mesuré (14,5%) vont permettre à votre SCPI de poursuivre son développement en 2022 en captant de nouvelles opportunités tout en continuant à profiter de l'environnement de taux bas. À ce titre, IMMORENTE est déjà engagée dans plusieurs nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers de qualité notamment en Irlande, en Allemagne et en Belgique, ainsi que dans des prises de participations dans des fonds d'actifs logistiques ou de campings de bord de mer.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement 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.

La Société de Gestion

(1) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM.

(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 1er janvier de l'année N.

SOMMAIRE

►	ÉDITORIAL	3
►	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
►	IMMORENTE EN UN COUP D'ŒIL	6

1

	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021	9
1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14
3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	16
4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	23
5	DÉMARCHE ESG	27
6	RÉSULTATS FINANCIERS	30
7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	34
8	FISCALITÉ	36
9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	38
10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	40
11	PERSPECTIVES	41
12	EVÉNEMENTS POST CLÔTURE	41
13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	42

2

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021	43
1	ÉTAT DU PATRIMOINE	44
2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	45
3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	45
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	46
5	ANNEXE	48
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021	57

3

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	101
--	--	------------

4

	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)	105
1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	106
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	108

5

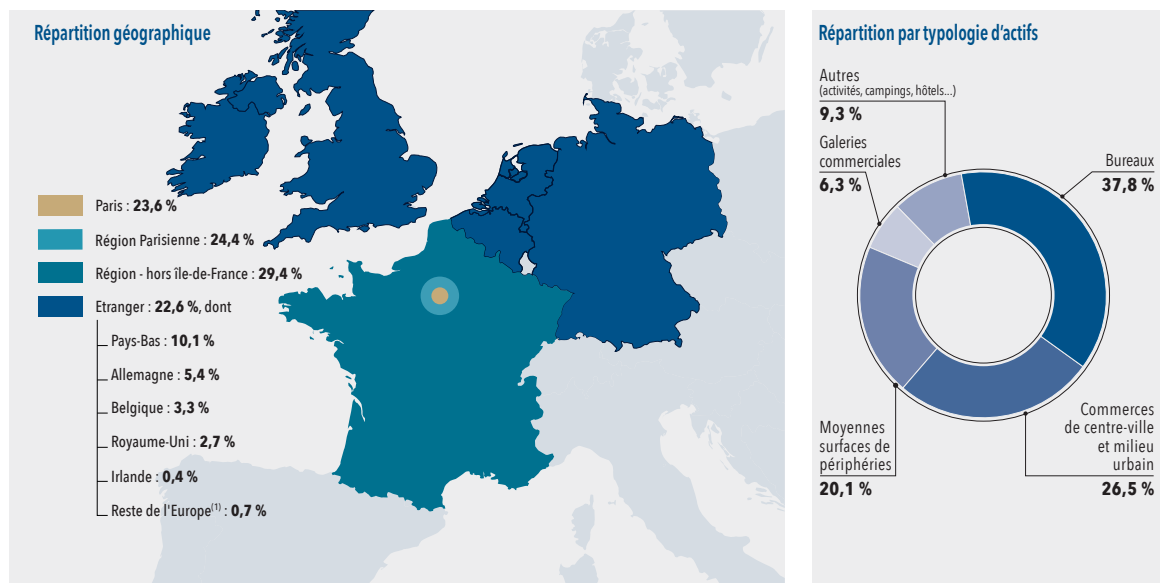
	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	111
1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	112
2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	114

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020.
	Date de création : 1988
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	Monsieur Laurent GRAVEY, Président
	Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
	Madame Martine CHASSERIEAU
	Monsieur Patrick CALMET
	Monsieur Olivier BLICQ
	La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON
	Monsieur Hubert MARTINIER
	Monsieur Yves PERNOT
	La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	La Compagnie d'Assurance SOGECAP ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
	Madame Françoise LEROY
	La SC COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
	R.C.S. Évy B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

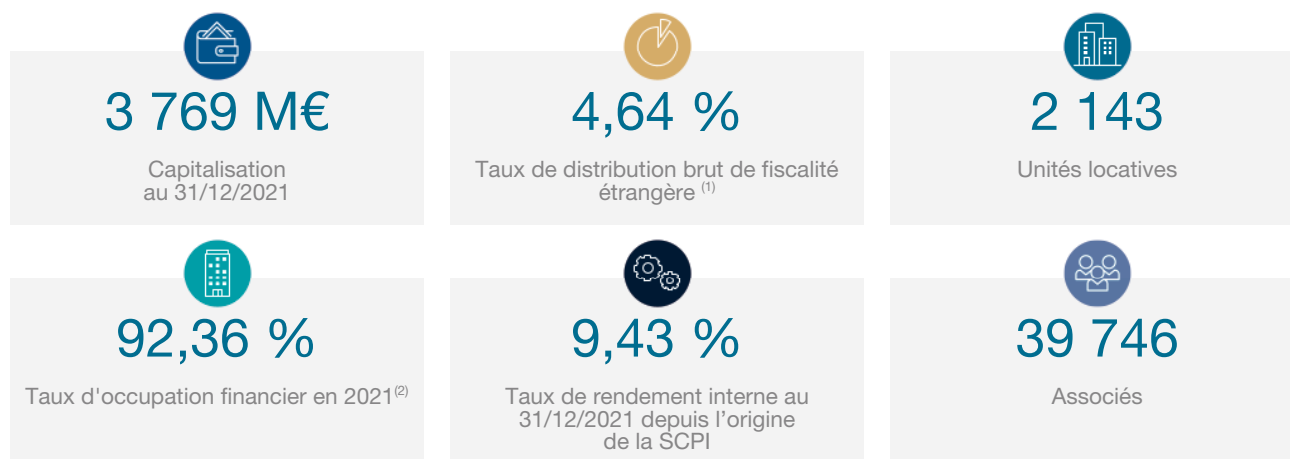
IMMORENTE en un coup d'œil

► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénale hors droits)



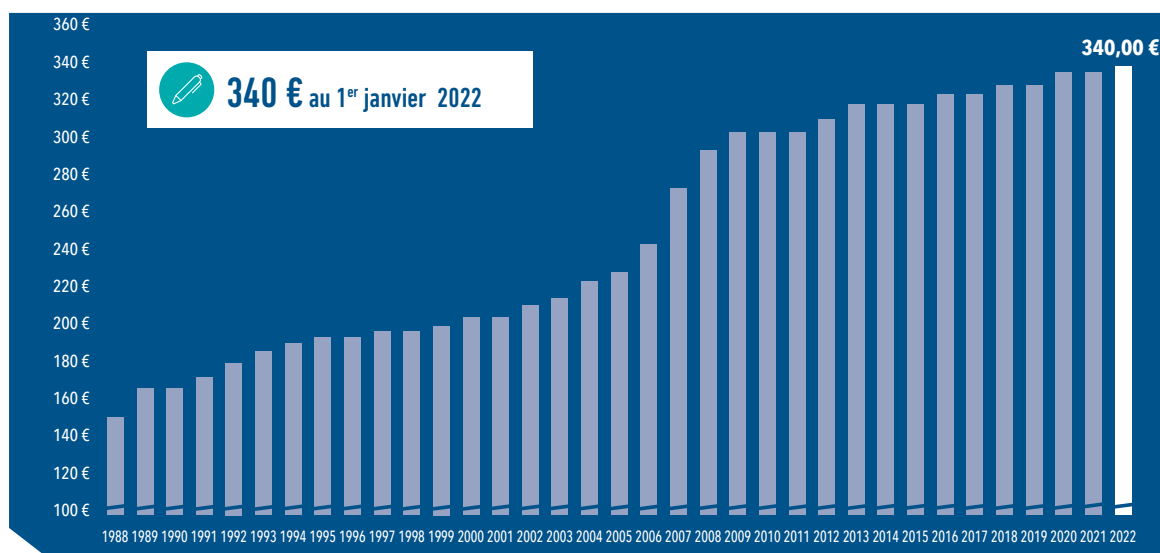
(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Chiffres clés 2021



(1) déterminé par le rapport entre : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance. L'acompte exceptionnel prélevé sur les plus-values de cessions représente 6,5 % de la distribution totale 2021.

(2) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM -voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"

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

	31.12.21		31.12.20	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	284 298 033		257 867 351	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	177 609 712		174 794 156	
Charges	134 692 184		118 307 631	
Résultat	149 605 849	14,35	139 559 719	14,00
Bénéfices distribuable	166 098 200		161 475 943	
Dividende	159 580 126	15,28	148 159 478	14,88
<i>dont dividende ordinaire</i>	148 824 171	14,28	139 559 719	14,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>			8 599 759	0,88
<i>dont dividende exceptionnel ⁽¹⁾</i>	10 755 955	1,00		

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 684 815 120		1 569 228 088	
Total des capitaux propres	2 818 817 269		2 591 050 179	
Dettes bancaires globale ⁽³⁾	511 566 237		412 537 376	
Nombre de parts	11 084 310		10 323 869	
Nombre d'associés	39 746		37 042	
Capitalisation	3 768 665 400		3 479 143 853	
Prix de souscription		340,00		337,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		337,99		337,00
Valeur de retrait		306,00		303,30

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	3 535 736 965		3 263 713 597	
Valeur comptable	2 818 817 269	254,31	2 591 050 178	250,98
Valeur de réalisation	3 185 380 893	287,38	2 907 706 291	281,65
Valeur de reconstitution	3 787 271 915	341,68	3 459 869 139	335,13
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	1 278 128 m ²		1 258 754	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	92,36 %		93,39 %	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en janvier 2022 pour un total de 10 755 955 €.

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

(3) montant total de la dette bancaire, comprenant par transposition la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour un montant de 170 634 458 € en 2021.

(4) dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 2 836 848 600 € (y compris les VEFA pour 12 100 000 €), la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour 440 730 638 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 258 157 727 €.

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

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

PERFORMANCE	2021	2020
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽⁷⁾⁽¹⁰⁾	4,64 %	4,54 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	4,53 %	4,42 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹⁰⁾	+ 0,29 %	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 0,89 %	-
Rendement global immobilier ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	6,67 %	4,11 %

(7) 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 1er janvier de l'année N.

(8) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹¹⁾	Au 31.12.21	Au 31.12.20
TRI sur 10 ans	5,33 %	5,32 %
TRI sur 15 ans	7,79 %	7,72 %
TRI sur 20 ans	8,63 %	8,86 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,43 %	9,46 %

(11) 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)



Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	36
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	38
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	16	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	40
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	23	1.11 PERSPECTIVES	41
1.5 DÉMARCHE ESG	27	1.12 EVÈNEMENTS POST CLÔTURE	41
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	30	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	42
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	34		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte

progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économique devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année. A la date de rédaction de ces lignes (février 2022), le contexte géopolitique est marqué par le conflit Russie-Ukraine qui pourrait avoir une influence sensible sur la croissance en 2022 et le niveau d'inflation (actuellement 3,9% sur un an glissant).

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'occasion de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1er semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les retail parks ont été plus dynamiques cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux prime. Les taux des meilleurs retail parks prime en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du e-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

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 2021, l'investissement en immobilier de bureaux en France a connu un recul de 17 % par rapport à l'année dernière avec 15,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2021. Les investisseurs ont notamment fait preuve de prudence sur le marché tertiaire francilien avec 12,6 milliards investis en 2021 en recul de 23 % par rapport à 2020. En revanche les marchés régionaux affichent leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3 milliards d'euros (+12 % en 2021) dans les métropoles régionales, portés par la bonne dynamique des métropoles de Lyon, Bordeaux et Lille.

Paris demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs, même si les volumes dans Paris Intra-muros ont baissé de -28 % en 2021 (5,7 milliards d'euros investis). La baisse a été plus marquée sur le marché du Croissant Ouest, qui a vu le volume de transactions divisé par deux entre 2020 et 2021 liée à l'attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles labellisés, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs (proximité des nœuds de transport, modularité des espaces...).

Dans ce contexte, les taux de rendement bureaux prime sont restés stables sur l'année 2021 à 2,70 % pour Paris QCA, 3,20 % pour le croissant ouest et 3,95 % à la Défense. Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une baisse en 2021 à 3,35 % à Lyon, 3,70 % à Bordeaux, et sous les 4,0 % pour Aix-Marseille.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1^{ère} couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles prime du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/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. Ainsi en moyenne sur 2021, 22 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56 % des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36 % en région parisienne et entre 10 % et 23 % en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36 % des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4 % pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

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 et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel en France s'est montré très dynamique en 2021, affichant à fin novembre un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,2 millions de transactions (hors Mayotte, source CGEDD) en hausse de +17,5 % sur un an.

Les Français ont accéléré, dans leur ensemble, la concrétisation de leur projet immobilier dans un marché toujours marqué par un déficit important d'offres et par des conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.

En province, la hausse des prix s'accroît avec +8,8 % entre le 3^{ème} trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 3^{ème} trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont également en hausse avec +4 % entre le 3^e trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Cette hausse est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an) que pour celui des appartements (+2,5 % sur un an). A Paris les prix des appartements restent stables en moyenne sur un an à 10 790 € par m² au 3^{ème} trimestre 2021 (Source Bases immobilières de Notaires de France et indices notaires INSEE).

TOURISME (EN FRANCE)

Après une année 2020 durement impactée par les mesures de restrictions sanitaires, le secteur touristique hexagonal a connu une année 2021 tout en nuances. Les cinq premiers mois de l'année ont été impactés par la seconde vague épidémique mais la levée des restrictions sanitaires a permis de relancer l'activité touristique du pays. Ainsi, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme a pu atteindre entre mai et août 81 % de son niveau de 2019, et même 93 % sur la période d'août.

Comme en 2020, les campings ont été moins durement touchés que les autres types d'hébergements collectifs (-7 % de fréquentation par rapport à l'été 2019 contre -33 % pour les hôtels).

Il faut cependant noter la baisse de la clientèle étrangère (-56 % de fréquentation par rapport à 2019), ce qui a surtout impacté le segment haut de gamme et urbain. Les établissements haut de gamme en bord de littoral et notamment les campings 4 ou 5 étoiles ont par contre su bénéficier de la clientèle française qui serait habituellement partie à l'étranger (+7 % de nuitées pour les hôtels et +13 % pour les campings de ce segment par rapport à 2019).

LOGISTIQUE / LOCAUX D'ACTIVITÉS

Avec 6,7 milliards d'euros d'investissements en 2021, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France a enregistré un record historique, en hausse de +60 % par rapport à l'année précédente, avec un engouement croissant des investisseurs qui anticipent une forte progression des valeurs locatives sur cette classe d'actifs.

Ce segment représente cette année 25 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15 % l'an dernier et moins de 10 % avant 2018.

Le marché des transactions aura particulièrement été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles d'envergure (notamment le portefeuille Optimus loué au groupe Auchan). Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a également été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries.

En conséquence, les taux de rendement prime ont continué de se contracter pour être désormais compris entre 3,00 % et 3,25 %, soit une baisse de 65 à 90 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans.

► 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 connu un net rebond de la croissance en 2021 avec un PIB en hausse de +4,5 % après une baisse de -3,8 % en 2020. Après des années de baisse ininterrompue du chômage aux Pays-Bas, puis une hausse en 2020 pour atteindre 4,6 % en août, le taux de chômage est retombé à ses plus bas niveaux historiques et atteint 2,7 % fin 2021.

Le volume des investissements immobiliers d'entreprise atteint 11,5 milliards d'euros sur l'année 2021 en baisse de 8 % par rapport à 2020. L'augmentation programmée en 2021 des droits de mutation immobilière a entraîné une accélération des transactions fin 2020. Seul le marché de la logistique a connu une nouvelle année record, devenant le secteur le plus performant en termes de volume avec 5,3 milliards d'euros investis contre 4,5 milliards pour les bureaux et seulement 1,6 milliard d'euros pour les actifs de commerce.

A l'exception des centres commerciaux, toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition à leurs plus bas niveaux depuis 10 ans. La logistique prime s'acquiert désormais à un taux de 3,4 %, légèrement supérieur au bureaux prime à 3 % et au résidentiel prime à 2,6 %. On trouve ensuite les boutiques de pied d'immeuble à 3,6 %, le bureau secondaire et les supermarchés prime à 4 % et enfin les centres commerciaux à 6 %, à leur plus haut niveau depuis 10 ans.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB progresser de +2,7 % (source Destatis) en 2021 après une baisse de -5,0 % en 2020. La performance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et n'a ainsi pas encore retrouvé son niveau d'avant crise.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a affiché une année record avec près de 64,1 milliards d'euros investis en 2021 soit une hausse de +7 % par rapport à 2020 et la deuxième meilleure année après celle de 2019 où les volumes investis atteignaient près de 73 milliards d'euros.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec plus de 48 % de l'ensemble des capitaux placés (30,7 milliards d'euros). La logistique vient en deuxième position à un niveau encore jamais atteint de 15 % des volumes de transactions (9,9 milliards d'euros). Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 14 % des volumes (8,7 milliards d'euros), secteur ayant souffert du prolongement du contexte pandémique et des différentes mesures sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 58 % des montants investis en 2021 soit une hausse de +14 % par rapport à 2020. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 11,2 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Munich (7,7 milliards d'euros) Francfort (6,7 milliards d'euros) puis Cologne (3,8 milliards d'euros).

Le fort intérêt des investisseurs pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 20 points de base en 2021. Le marché des bureaux prime affiche toujours un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin (2,40 %), Munich (2,50 %), Hambourg (2,55 %), Cologne (2,60 %) Francfort (2,65 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (2,75 %). La même tendance à la baisse est visible sur les retail parks avec des taux moyens à 3,50 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

L'économie britannique a fortement rebondi en 2021 avec une croissance de +7,5 % permettant à son PIB de retrouver ses niveaux de février 2020. Le taux de chômage s'établit quant à lui à 4,8 % soit 0,9 point de moins qu'en février 2020.

Le pays connaît cependant une forte inflation (+5,4 % en rythme annuel en décembre), ce qui a poussé la Banque d'Angleterre à relever ses taux de +0,25 % pour s'établir à 0,5 % au début du mois de février 2022.

Le marché immobilier est reparti vivement avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise s'établissant à 60 milliards de livres soit +28 % par rapport à 2020 et +12 % par rapport à 2019. Le marché est notamment porté par le secteur de la logistique et par l'intérêt croissant des

investisseurs américains qui représentent à eux seuls un volume de 13,3 milliards de livres. Le marché de bureaux londoniens n'est pas en reste avec un volume d'investissement de 12,5 milliards de livres, soit une hausse de +31 % par rapport à 2020. Le taux de vacance est resté relativement stable à un niveau équilibré de 7,9 % tout comme les taux de rendement prime pouvant aller jusqu'à 3,25 % dans le quartier de West-End. Sur le marché locatif, la demande placée a connu une accélération de +14 % cette fin d'année mais reste cependant toujours en deçà des niveaux de début 2020.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN IRLANDE

L'Irlande a été une des économies les plus résilientes pendant la pandémie avec une hausse du PIB de +3,4 % en

2020 et qui devrait atteindre près de 9 % en 2021 selon le gouvernement irlandais. Cette bonne santé économique s'explique par un environnement des affaires et une fiscalité particulièrement attractifs qui poussent de nombreuses multinationales notamment nord-américaines à s'installer sur l'île pour en faire leur base européenne.

Le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, est à l'image de cette dynamique économique et affiche en 2021 un volume d'échanges de 3,2 milliards d'euros en hausse de +84 % par rapport à 2020.

Les taux de rendement prime restent stables autour de 4,0 % à Dublin, alors que les loyers prime baissent légèrement en 2021 à 619 €/m²/an compte tenu d'un nombre important de livraisons d'immeubles neufs sur la période.



Rue Beaubourg - Paris (4^{ème})

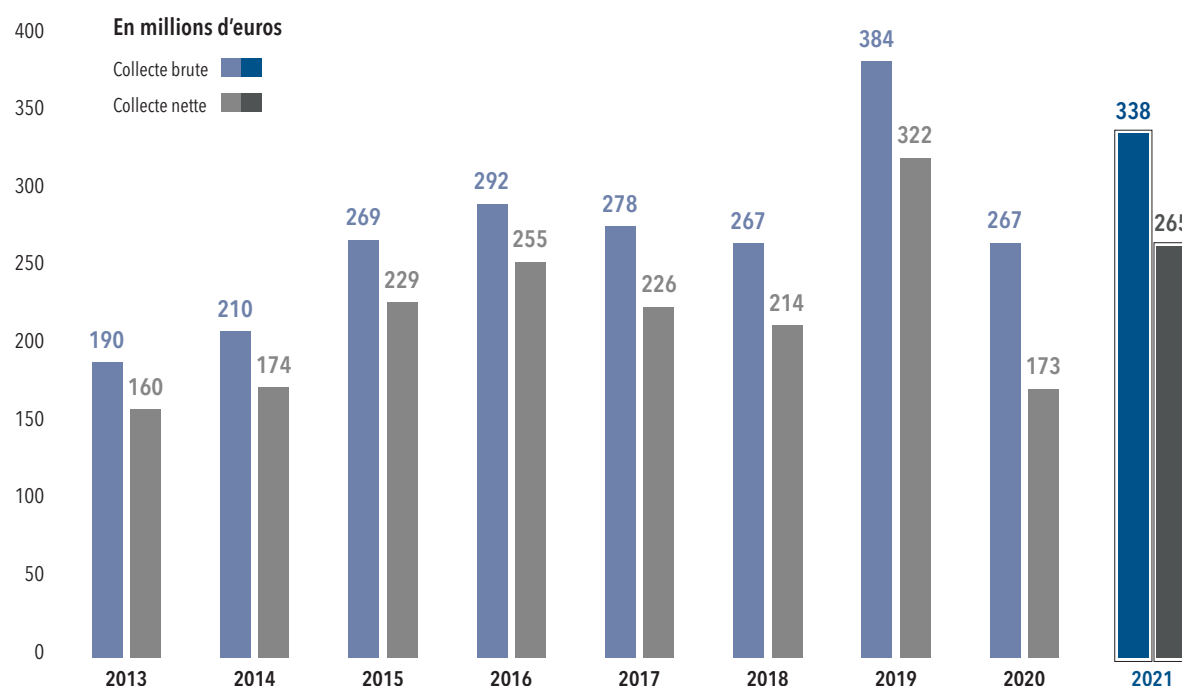
Principaux locataires : Centre national d'art et de culture Georges-Pompidou, Carrefour, Revevol France

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

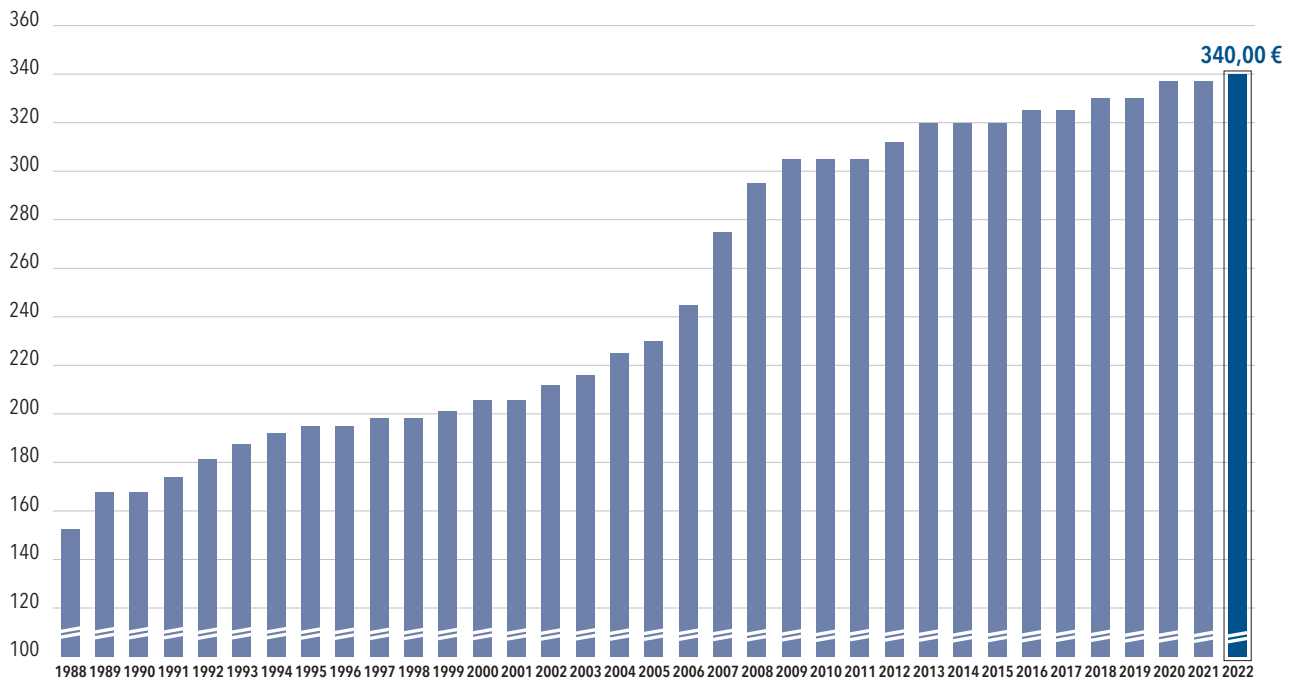
La collecte brute de l'exercice s'élève à 337,6 M€ et la collecte nette des retraits à 265,2 M€. 760 441 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les neuf derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Le nombre d'associés a progressé de 7,30 % en passant de 37 042 fin 2020 à 39 746 au 31 décembre 2021. Parmi ceux-ci, vingt-et-une compagnies d'assurance détenaient 34,34 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2021 (33,6 % à fin 2020) :

- SOGECAP - ORADEA VIE (9,33 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- BPCE Vie (3,94 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SURAVENIR (3,69 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,31 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (2,85 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,24 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- CNP ASSURANCES (2,18 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SPIRICA (1,70 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,23 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies APICIL (0,99 %), GENERALI-VIE (1,01 %), SKANDIA (0,63%), AGEAS (0,44%), LA MIF (0,27 %), ARCALIS (0,17 %), AVIVA (0,15%), NATIXIS LIFE (0,09 %), HSBC ASSURANCE (0,07%), MILLEIS VIE (0,07 %), PREPAR VIE (0,01%) 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

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, 238 519 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2021. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 998 960 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi en 2021, 760 441 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, 9 039 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 2021 représente 2,2 % du capital 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 cessons ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessons (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

(1) hors décès et successions.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements⁽¹⁾

Les investissements de l'exercice 2021 se sont élevés à 242 millions d'euros frais inclus et ont porté sur 11 actifs acquis en direct ou via des participations indirectes contrôlées, pour 225 M€, et sur des prises de participation dans des club deals ou fonds de diversification de sociétés de gestion tierces pour 16 M€.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 5,2 % (stable par rapport à 2020), ce qui constitue une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

LES FAITS MARQUANTS ET LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2021

Cette année, IMMORENTE a poursuivi la diversification de son patrimoine au niveau géographique, avec des acquisitions au Royaume-Uni, en Irlande, en Allemagne, en Belgique ou dans les pays scandinaves. Cette diversification s'est également exprimée en termes de typologie d'actifs avec l'acquisition de biens commerciaux (53 % des acquisitions de l'année), de bureaux (31 %) ou d'hôtellerie (10 %) et des prises de participations dans des véhicules professionnels ou club-deals dédiés aux secteurs de la logistique (4%), du camping ou de la santé.

Les différents investissements de l'exercice ont porté sur :

- **Un immeuble de bureaux situé 3-5 rue Laromiguière à Paris (5^{ème} arrondissement) pour 30,1 M€** : acquisition d'un immeuble situé à 200m du Panthéon sur la Montagne-Sainte-Geneviève au cœur du Quartier Latin, le quartier étudiant historique de Paris. L'immeuble de 2 431 m² a été entièrement rénové et est loué depuis septembre 2019 à l'école de mode et de design LISAA pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.
- **Un immeuble mixte de commerce en pied d'immeuble et de bureaux aux étages supérieurs situé 69 rue de la République à Lyon (2^{ème} arrondissement) pour 36,3 M€** : acquisition d'un immeuble de style haussmanien à usage mixte de commerces et de bureaux sur la rue de la République, principale artère commerçante au cœur de la Presqu'île, à 200m de la place Bellecour. L'immeuble de 3 903 m² accueille au rez de chaussée et au premier étage l'enseigne Etam et la Ville de Lyon dans la partie bureaux en étage.
- **La galerie commerciale Bois-Sénart située à Cesson (77) pour 40,1 M€** : acquisition d'une galerie commerciale de 64 cellules attenantes à l'un des hypermarchés Auchan les plus dynamiques d'Ile-de-France. La galerie commerciale, agrandie à deux reprises en 2005 et 2014, développe une superficie de 11 809 m² sur une assiette foncière totale de 150 000 m² pour 1800 parkings. Accessible en 15 minutes de voiture depuis Melun, le site bénéficiera de l'ouverture d'une

ligne de bus en site propre T-Zen dans les prochaines années. Cet investissement opportuniste réalisé à un taux de rendement attractif bénéficie d'une situation privilégiée au sein d'un des territoires les plus dynamiques du Grand-Paris en termes de démographie.

- **L'hôtel Qbic situé 5 rue Paul Spaak à Bruxelles (Belgique) pour 21,0 M€** : acquisition d'un hôtel de 148 chambres pour 7 924 m² exploité par la marque Qbic, un concept innovant du groupe B&B. Situé dans le quartier dynamique d'Ixelles, l'immeuble a été entièrement restructuré en 2020, lui permettant d'afficher 4 étoiles. En outre un restaurant ouvert à tous se situe au rez-de-chaussée.
- **Deux cellules commerciales en pied d'immeuble situées 42 boulevard Maxime Gorki à Villejuif (94) pour 1,0 M€** : cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une vente en Etat futur d'Achèvement en 2018 et a été livrée au cours de cet exercice. La première cellule est occupée par un laboratoire d'analyses médicales et la seconde par un restaurant. Elles sont idéalement situées sur l'artère principale de Villejuif reliant la ville à Paris. La station du métro 7 Villejuif - Paul Vaillant Couturier se trouve juste en face.
- **Un immeuble mixte composé d'un hôtel et d'un commerce en pied d'immeuble situé au 57-63 Großkölnstraße à Aix-la-Chapelle (Allemagne) pour 5,0 M€ (quote-part IMMORENTE)** : une prise de participation (25 %) dans l'acquisition d'un actif mixte neuf situé au cœur de la ville d'Aachen (Aix-la-Chapelle), représentant un volume d'investissement de 5,0 M€ pour IMMORENTE. L'actif développant une surface totale de 5 545 m² se situe à 400 m de l'hôtel de ville et de la cathédrale (séulture de Charlemagne), deux sites patrimoniaux qui suscitent l'attractivité culturelle et touristique. L'hôtel (occupant les étages) est loué à B&B Hotels GmbH et le commerce (1 117 m² en rez-de-chaussée) à l'enseigne de distribution DM, deux locataires de premier plan, pour une durée résiduelle moyenne des baux de 17 ans.
- **Un immeuble de bureau situé au 76-78 Harcourt Street à Dublin (Irlande) pour 6,4 M€ (quote-part IMMORENTE)** : une prise de participation (27,5 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de style géorgien, récemment restructuré situé à Dublin. Cet investissement constitue ainsi le premier pas de votre SCPI en Irlande. L'immeuble situé en bordure d'Iveagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'actif d'une surface totale de 2 317 m² est loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982, et présente une durée ferme des baux de 6 ans.

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

- **Un immeuble de bureau situé au 379/381 Euston Road - Grafton House à Londres (Royaume-Uni) pour 10,5 M€ (soit 11,7 M€ - quote-part IMMORENTE) :** une prise de participation (50 %) aux côtés d'autres fonds de SOFIDY dans l'acquisition d'un immeuble situé à Londres, d'une superficie de 1 620 m², rénové en 2018 et à usage mixte enseignement/bureaux. Situé dans le quartier de Fitzrovia à 50m de la station de métro "Great Portland Street", il est entièrement loué à Cognita Schools, un groupe d'enseignement privé international, pour une durée ferme de 25 ans.
- **Un immeuble de bureau situé au 25-25A Fitzwilliam Place à Dublin (Irlande) pour 9,1 M€ :** une prise de participation (27,5 %) aux cotés d'autres fonds gérés par SOFIDY visant l'acquisition de l'immeuble de bureaux Fitzwilliam Hall situé à Dublin. L'immeuble bénéficie d'un foncier stratégique à l'entrée du Quartier Central des Affaires de Dublin lui assurant une visibilité exceptionnelle. L'actif d'une surface totale de 2 858 m² est loué à Glandore, spécialiste du Co-Working, et présente une durée résiduelle ferme des baux de 6,4 ans à l'acquisition.
- **Le club deal SOREF - Hyper Géant Casino Masséna (Paris) & Retail Park Rives d'Arcins (Bordeaux) - 64,9 M€ :** une prise de participation (42,5 %) dans un club deal institutionnel structuré par SOFIDY composé de deux actifs : un Hypermarché Géant Casino de 10 480 m² dans le 13^{ème} arrondissement de Paris loué 7 ans fermes et un Retail Park « Prime » de 43 700 m² situé à Bègles en périphérie sud de Bordeaux.

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 - 3,6 M€ :** premiers appels de fonds d'un montant total de 3,6 M€ dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 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...).
- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 9,7 M€ :** investissement correspondant à 7 appels de fonds réalisés au cours de l'exercice au bénéfice d'un fonds, géré par GreenOak Europe, dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 15,0 M€.
- **PREIM SANTE - 3,1 M€ :** participation complémentaire dans un OPCI géré par Primonial, lui-même investi à hauteur de 71 % dans la société IMMO CARE, second acteur sur le marché de l'immobilier de santé en France, qui détient 67 actifs (environ 1,3 milliard d'euros de valorisation) répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire français.
- **European Logistics Fund - 0,1 M€ :** un appel de fonds d'un montant total de 0,1 M€ réalisé durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification European Logistics Fund (ELF) dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Pour rappel, ce fonds géré par BNP REIM, est dédié aux actifs logistiques de qualité («Core»), entièrement loués, situés dans des zones d'activités établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'ouest. Au 31 décembre 2021, 9,5 M€ de cet engagement ont été appelés.



À gauche : Rue de la République - Lyon (2^{ème}) - Crédit photo : Guillaume Perret

Locataires : Etam et la ville de Lyon

À droite : Grafton House - Euston Road - Londres (Royaume-Uni) - Crédit photo : CBRE

Locataire : Cognita Schools

LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENTS

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

La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs

L'emplacement des actifs est resté, en 2021 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, les investissements en bureaux au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés dans des grandes capitales européennes (Londres, Dublin, Paris, Lyon) réputées pour leur dynamisme tertiaire et la profondeur de leur marché immobilier. Les investissements de commerces ont eux été réalisés dans des secteurs à fort potentiel de développement tout en ayant une commercialité établie. Les actifs hôteliers ont quant à eux porté sur des biens situés dans des métropoles attractives tant pour la clientèle d'affaire que touristique (Aix-la-Chapelle, Bruxelles) et exploités par des marques fortes répondant à une attente du marché.

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 (6, 7, 10, 17 et 25 ans) et de locataires de qualité (La mairie de Lyon, un ministère irlandais et la marque hôtelière européenne B&B par exemple).

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, IMMORENTE a intégré les critères ESG dans la sélection de ses investissements, en s'attachant à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et éventuellement certifiés.

La diversification du patrimoine

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2021 à poursuivre sa dynamique de diversification tant par classe d'actifs en investissant en bureau, en logistique, en camping et en hôtellerie que par la géographie en réalisant deux premiers investissements en Irlande, un troisième au Royaume-Uni et en consolidant sa position en Belgique et en Allemagne.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 22) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 43 % des loyers répartis sur 278 unités locatives.



Rue Paul Spaak - Bruxelles (Belgique)

Crédit Photo : Eastdil Secured
Locataire : B&B Hotels

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 3 juin 2021, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêts toujours historiquement attractifs.

Sur l'exercice 2021, IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 158,0 M€ (dont 78,5 M€ en direct et 79,5 M€ dans des participations financières contrôlées) sur des durées longues (de 6 à 15 ans) à taux fixes (entre 0,9 % et 2,64 %).

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à **511,6 M€**, soit 14,5 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 171,0 M€.

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût de la dette en moyenne en 2021 est de 1,64 % contre 1,66 % en 2020,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des swaps de taux) s'élève à 97,73 %, le reliquat (2,27 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée⁽¹⁾ est de 5 ans et 8 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans et 1 mois,
- les emprunts, généralement amortissables ont été contractés auprès d'une dizaine de banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et généralement sans covenants financiers.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,11 et 1,10.

► 1.3.3 Arbitrages 2021

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2021 répondant à un double objectif : (i) céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement et (ii) générer de la Plus-Value distribuable.

Les arbitrages de l'année 2021, d'un montant global de 54,2 M€, représentent en moyenne un gain de +20,7 % par rapport aux valeurs d'expertises.

Les arbitrages ont porté sur :

- 7 plateaux ou immeubles de bureaux, tous majoritairement vacants, pour un montant net vendeur de 37 785 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 6 493 K€. Ces actifs se situent à Evry-Courcouronnes (91), Villejust (91), Marseille (13), Levallois-Perret (92), Valence (26) et Bobigny (93).
- 1 surface de vente de matériaux de construction se situant à Morangis (91) pour un montant net vendeur de 6 200 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 2 639 K€.

- 3 moyennes surfaces de périphérie, dont 2 principalement vacantes, pour un montant net vendeur de 6 240 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 3 749 K€. Ces actifs se situent à Mondeville (14), Saint Barthélémy d'Anjou (49) et Montigny-lès-Cormeilles (95).
- 5 commerces de centre-ville majoritairement vacants, pour un montant net vendeur de 2 045 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 293 K€. Ces actifs se situent à Strasbourg (67), Voisins-le-Bretonneux (78), Taverny (95), Saint-Raphaël (83) et Calais (69).
- 1 galerie commerciale se situant à Saint-Laurent-des-Arbres (30) pour un montant net vendeur de 1 135 K€ générant une moins value de 365 K€.
- 2 appartements situés dans le centre-ville de Tours (37) pour un montant net vendeur de 564 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 209 K€.
- 2 places de parking situées dans le centre-ville de Paris (8^{ème}) pour un montant net vendeur de 236 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 123 K€.

(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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de 13,6 M€ et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2020)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
54 205 298 €	13 140 341 €	44 895 787 €	+ 20,7 %

De plus, votre SCPI a liquidé l'intégralité de ses titres dans la SICAV luxembourgeoise TSC Berlin spécialisée en immobilier résidentiel allemand et gérée par ThreeStones Capital (investissement initial de 5 M€ en septembre 2020). Cette opération a généré une plus-value de 282 K€ et un taux de rendement interne (TRI) final d'environ 6,2 %.

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 2021, cette commission s'est établie à 1 355 132 € 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. *neuvième résolution*).

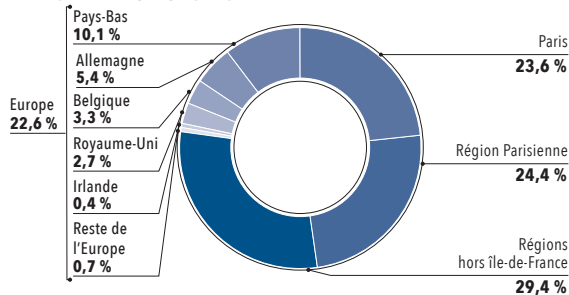


Participation dans l'OPPCI PAPF 1 - Fonds professionnel géré par BNPP REIM en partenariat avec Sandaya
Crédit Photo : BNPP REIM

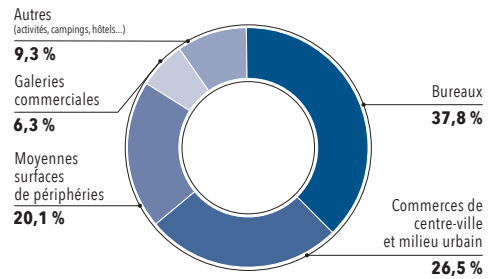
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2021

Au 31 Décembre 2021, le montant total du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **3 536 M€⁽¹⁾**.

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



**VALEUR
DU PATRIMOINE :**
3 536 M€

Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 34)

L'exposition aux commerces est restée stable à 53 % du patrimoine (également 53 % fin 2020 et 56 % fin 2019). La part des bureaux est également restée stable à 38 % (également 38 % fin 2020 et 36 % fin 2019).

La poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé représente à fin 2021 9 % du patrimoine (également 9 % fin 2020 et 7 % fin 2019).

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 48 % fin 2021 (49 % en 2020).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres ⁽¹⁾	TOTAL 2021	TOTAL 2020
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	9,8 %	0,0 %	-	-	12,8 %	1,0 %	23,6 %	22,4 %
Région Parisienne	4,4 %	2,7 %	1,1 %	0,3 %	15,4 %	0,5 %	24,4 %	26,3 %
Province	7,7 %	11,6 %	3,0 %	0,0 %	1,6 %	5,5 %	29,4 %	29,2 %
Allemagne	0,0 %	0,9 %	-	-	3,7 %	0,8 %	5,4 %	5,4 %
Belgique	1,2 %	0,4 %	0,6 %	-	0,5 %	0,6 %	3,3 %	2,9 %
Pays-Bas	3,4 %	4,0 %	1,6 %	-	0,9 %	0,2 %	10,1 %	11,2 %
Grande-Bretagne	0,0 %	-	-	-	2,3 %	0,4 %	2,7 %	2,1 %
Irlande	0,0 %	-	-	-	0,4 %	0,0 %	0,4 %	-
Autres	0,0 %	0,2 %	-	-	0,1 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %
TOTAL 2021	26,5 %	19,8 %	6,3 %	0,3 %	37,8 %	9,3 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2020	26,7 %	20,2 %	5,9 %	0,5 %	38,1 %	8,6 %		

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 2021 (M² - HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS⁽¹⁾)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres ⁽²⁾	TOTAL 2021	TOTAL 2020
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	47 516	-	-	-	31 639	1 972	81 128	74 438
Région Parisienne	53 592	57 438	13 250	11 283	143 532	-	279 095	282 769
Régions - hors île-de-France	111 481	312 620	51 613	1 800	28 402	44 463	550 379	528 790
Allemagne	192	20 15	-	-	40 364	5 648	66 363	64 938
Belgique	16 874	16 976	20 482	-	4 653	-	58 985	58 985
Pays-Bas	42 815	134 138	40 837	-	11 608	3 032	232 431	242 281
Royaume-Uni	-	-	-	-	8 325	-	8 325	6 553
Irlande	-	-	-	-	1 423	-	423	-
TOTAL	272 470	541 332	126 182	13 083	269 947	55 115	1 278 128	1 257 044

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

(1) et hors surfaces de campings détenues en direct

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

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

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 198 €/m² au 31 décembre 2021 contre 2 123 €/m² à fin 2020. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 565 €/m² à la fin de l'exercice 2021 contre 2 401 €/m² à la fin de l'exercice 2020.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2021 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9^{ème} (107,9 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2^{ème} (85,8 M€),
- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12^{ème} (69,3 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (quote-part IMMORENTE de 67,1 M€ pour une valeur totale de 112,8 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (62,6 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (57,2 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4^{ème} (53,7 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (43,9 M€),
- l'immeuble de bureaux rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92) (43,0 M€),
- l'immeuble « 24 QG », Quai Gallieni à Suresnes (92) (quote-part IMMORENTE de 41,9 M€ pour une valeur totale de 69,9 M€).

► 1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2021, le patrimoine détenu en direct et via des participations indirectes contrôlées était très largement diversifié avec 2 143 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 40 locataires les plus importants (loyer > 650 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers		Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Maxeda (Praxis, Brico, ...)	14	3,16 %	Groupe Bertrand	11	0,68 %
Groupe Rallye (Casino, Monoprix, ...) ⁽¹⁾	39	2,93 %	Waters	1	0,65 %
Odalys (campings)	6	2,12 %	Saint-Gobain	5	0,53 %
Carrefour (Carrefour, Promocash, ...) ⁽¹⁾	26	2,05 %	PPR	2	0,53 %
C&A	12	2,01 %	Gamma	4	0,50 %
Locataire Professionnel (Bureaux)	1	1,88 %	Pochet	2	0,50 %
Jardiland	11	1,77 %	Société Générale	10	0,50 %
Groupe Auchan/Mulliez	14	1,76 %	Etam Développement	4	0,48 %
Etablissements publics	12	1,75 %	Aubay	1	0,47 %
Subsea7	1	1,69 %	Courtepaille	10	0,44 %
Ville d'Hambourg	2	1,63 %	Darty/Fnac	3	0,44 %
But	6	1,56 %	Spie	2	0,42 %
Vodafone	4	1,34 %	CNAC Georges Pompidou	1	0,42 %
Sodexo	1	1,26 %	Engie	1	0,39 %
Covéa	9	1,14 %	Babou	2	0,35 %
Véolia	1	1,09 %	H&M	4	0,35 %
KingFisher (Brico Dépôt)	3	1,05 %	Picard Surgelés	13	0,34 %
Bouygues	5	0,99 %	Cegos	1	0,34 %
Aldi ⁽²⁾	16	0,89 %	TOTAL	278	42,86 %
Roller	2	0,85 %	<i>(1) dont certains franchisés.</i>		
WE	11	0,82 %	<i>(2) incluant les magasins sous enseigne Leader Price rachetés au Groupe Rallye en 2020.</i>		
HSBC	5	0,79 %	<i>Note : les locataires les plus importants incluent les filiales des groupes et les entités possédant un lien capitalistique.</i>		

1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

► 1.4.1 Taux d'occupation financier

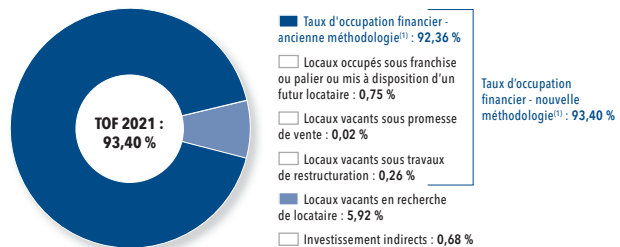
Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 93,40 % (nouvelle méthode⁽¹⁾) et à 92,36 % (ancienne méthode⁽¹⁾) sur l'exercice 2021, contre 93,39 % (ancienne méthode⁽¹⁾) sur l'exercice 2020.

Au 31 décembre 2021, la vacance est répartie sur 248 unités locatives. Cette vacance financière de 7,64 % (ancienne méthode⁽¹⁾) correspond à un manque à gagner locatif de 17 665 K€..

Le montant de cette vacance financière porte sur des actifs sur lesquels des restructurations sont en cours pour 0,26 %, des actifs en cours de vente pour 0,02 % et des actifs sur lesquels des périodes d'accompagnement de locataires en place (franchise ou paliers) ont été accordées pour 0,72 %.

La vacance financière correspondant à des actifs libres (en recherche de locataires) s'élevant ainsi à 5,92 % sur 2021.

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 désormais 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.



En haut : Club deal SOREF - Hyper Géant Casino Masséna - Paris (13^{ème})

Crédit photo : Sylvain Bardin
Locataire : Casino Distribution

En bas : Club deal SOREF - Retail Park Rives d'Arcins - Bègles (33)

Crédit photo : Eric Bouloumié
Locataires principaux : Cultura, Décathlon, Maisons du Monde, Conforama...

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2021 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1er janvier au 31 décembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	139	55 710 m ²	10 777 129 €	10 429 515 €
Renouvellements de baux	90	107 043 m ²	11 887 247 €	10 878 760 €
Déspecialisations	4	968 m ²	207 115 €	208 699 €
TOTAL	233	163 721 m²	22 871 491 €	21 516 973 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				22 000 €

L'année 2021 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 233 actes de gestions.

RELOCATIONS

139 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 10 430 K€. Elles ont concerné 72 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 22 954 m², 16 moyennes surfaces de périphérie pour 9 419 m², 25 surfaces de bureaux pour 18 146 m², 10 cellules de galeries commerciales pour 2 039 m², 1 local d'activité pour 2 170 m², 14 appartements pour 1 022 m² et un parking. On note une légère baisse de -3,2 % entre les loyers précédents et les loyers de relocation obtenus.

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants :

- Saint-Maurice (94), place Montgolfier : relocation d'une surface de bureau à une filiale du groupe Veolia. Le loyer annuel s'élève à 2 100 K€, soit une baisse de 12 % par rapport au loyer précédent.
- Arcueil (94), avenue Aristide Briand : relocation de l'actuel locataire sur 4 097 m² de bureaux à un loyer annuel de 813 K€, soit une baisse de 11,9 % par rapport au loyer précédent (à surface constante). Cette baisse permettant le maintien du locataire actuel pour une durée ferme de 6 ans.
- Strasbourg (67), place Kléber : relocation d'une surface de commerce de centre-ville idéalement située à l'enseigne d'ameublement. Le loyer annuel obtenu s'élève à 380 K€, soit une hausse de +170 % par rapport au loyer précédent.
- Paris (75) - bd Poissonnière : relocation d'une surface de bureau à un loyer de 326 K€, soit une hausse de 52 % par rapport au loyer précédent.
- Paris (75), rue du Faubourg St-Honoré : relocation à une galerie d'art de 412 m² de surface commerciale à un loyer annuel de 280 K€, soit une hausse de +88 % par rapport au loyer précédent. Cette prise à bail s'accompagne d'un certain nombre de travaux entrepris par le locataire permettant la valorisation de l'actif.

- Paris (75), rue de Richelieu : relocation d'un commerce situé dans le 2ème arrondissement de Paris à une start-up de formation professionnelle digital. Le loyer obtenu s'élève à 280 K€, soit une hausse de +23 % par rapport au loyer précédent.

RENOUVELLEMENTS

90 renouvellements de baux ont été réalisés en 2021, portant sur un loyer total de 10 879 K€, en baisse de -9,0 % par rapport aux loyers précédents.

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

- **Enseigne BUT** : renouvellements de baux sur un portefeuille d'actifs loués à l'enseigne d'ameublement BUT. Le nouveau loyer de l'ensemble des 5 surfaces commerciales de périphéries représente un total de 2 527 K€, soit une baisse de -11 % consentie en contrepartie d'un engagement du locataire sur une durée ferme de 6 ans et l'abandon par l'enseigne d'un contentieux en cours.
- **Enseigne Aldi** : renouvellements de baux sur un portefeuille d'actifs loués à l'enseigne de grande distribution Aldi, anciennement exploités sous l'enseigne Leader Price. Le nouveau loyer de l'ensemble des 10 surfaces commerciales représente un total de 1 241 K€, soit une baisse de -6 % consentie en contrepartie d'un d'engagement du locataire sur des durées fermes allant de 6 à 10 ans.

CESSIONS

31 cessions de baux ont été réalisées, dont 4 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. 2 déspecialisations en France et une cession de fonds de commerces aux Pays-Bas ont fait l'objet d'une révision des loyers.



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



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

► 1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2021 s'établissent à 162 532 236 € contre 161 547 386 € en 2020.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se traduit en 2021 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 91,7 % à fin décembre 2021 et à 95,3 % à la date de rédaction du présent document ⁽¹⁾ (contre 97,5 % pour les loyers et charges de 2020).

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2021, 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 172 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€ constituée au 31 décembre 2020 a été maintenue au 31 décembre 2021.
- du loyer de renouvellement qu'il estimait trop élevé. La reprise de ces provisions suite au jugement s'est accompagnée du paiement d'indemnités ou d'avoirs à hauteur de 574 K€.
- 136 K€ étaient provisionnés au 31 décembre 2020 dans le cadre de l'assignation d'un locataire concernant un remboursement de trop versés liés à un litige d'indexation. Suite à une réévaluation du risque par notre conseil juridique, les 136 K€ de provision pour risques et charges a été reprise et d'un autre côté une provision pour créances douteuses de 86 K€ a fait l'objet d'une dotation.

De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2021 de plusieurs provisions constituées au 31 décembre 2020 :

- 609 K€ étaient provisionnés au 31 décembre 2020 dans le cadre d'un contentieux avec un locataire sur la fixation

► 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 2021, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2020	1 908 400 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2021	-310 451 €
+ Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-1 753 949 €
- Nouvelle provision (PGE) constituée en 2021	+ 1 939 840 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2021	1 783 840 €

La nouvelle dotation aux provisions de 1 940 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2021, non réalisés et repoussés sur 2022 pour un montant de 462 K€.

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2021 au titre des gros entretiens ont concerné :

- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue de la Banque) pour 200 K€,
- des travaux de ravalement de façade à Duiven aux Pays-Bas pour 36 K€,
- des travaux de ravalement de façade à Paris (bd Poissonnière / rue d'Uzes) pour 32 K€;
- des travaux de ravalement de façade à Paris (rue de Charenton) 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 immobilisations de remplacement se sont élevées à un montant de 8 676 K€ en 2021. Elles ont concerné principalement :
- des travaux de réfection de la toiture d'une moyenne surface louée à l'enseigne Jardiland à Perpignan (66) pour un montant de 586 K€,
- des travaux de remise en état et de rénovation d'un immeuble de bureaux situé boulevard Poissonnière à Paris (75) pour 465 K€,
- des travaux de rénovation d'un immeuble situé à Toulon (31) pour 419 K€
- des travaux de réfection du toit-terrasse d'un immeuble situé à Amersfoort (Pays-Bas) pour un montant de 419 K€,
- des travaux de restructuration suite à un sinistre d'un immeuble situé à Bois-le-Duc (Pays-Bas) pour 293 K€,
- des travaux de restructuration d'un centre commercial situé à Béziers (34) pour 235 K€,
- des travaux de mise en conformité et réfection de l'installation électrique d'un immeuble situé à Osny (95) pour 227 K€,
- des travaux de rénovation d'un centre commercial situé à Rotterdam (Pays-Bas) pour 209 K€,
- des travaux de rénovation de la charpente et de la couverture d'un immeuble à Luneville (54) pour 209 K€.

(1) Au 24/03/2022.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Les immobilisations de création en 2021 s'élèvent à 5 963 K€ et concernent principalement :

- des travaux de restructuration complète d'un immeuble de bureau situé rue d'Amsterdam à Paris (75) pour 2 561 K€ ;
- des travaux de restructuration complète d'un immeuble situé à Villeneuve-d'Ascq (59) pour 2 545 K€.

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



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

1.5 DÉMARCHE ESG

► 1.5.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il représente 44 %⁽¹⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

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 en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process

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

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

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

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

Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « Science Based Targets », 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.



► 1.5.2 Gouvernance de la démarche

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

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe et un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusions mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes

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

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration.
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

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

(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

► 1.5.3 Mise en oeuvre pour IMMORENTE

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

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

POLITIQUE D'EXCLUSION

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

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

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

NOTATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition sur des critères extra-financiers. L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment.

Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition selon les trois catégories :

- Environnementale, tels que notamment les performances énergétiques et carbone ;
- Sociale, tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun ;
- Gouvernance, tels que notamment l'engagement des parties prenantes.

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion ont pour objectif d'identifier et de mettre en oeuvre des axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

En 2022, les critères ESG seront intégrés sur l'ensemble du patrimoine de SOFIDY, 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, permettant une amélioration continue de ces critères (démarche « **Best in progress** »).

La SCPI IMMORENTE est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXEMPLES ILLUSTRATIFS

A titre d'exemple, IMMORENTE a engagé actions suivantes :

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

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

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

► 1.5.4 Impliquer les parties prenantes

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

COLLABORATEURS DE SOFIDY

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

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

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

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

ENGAGEMENT DES 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 des fonds gérés.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1€ versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1 000 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.

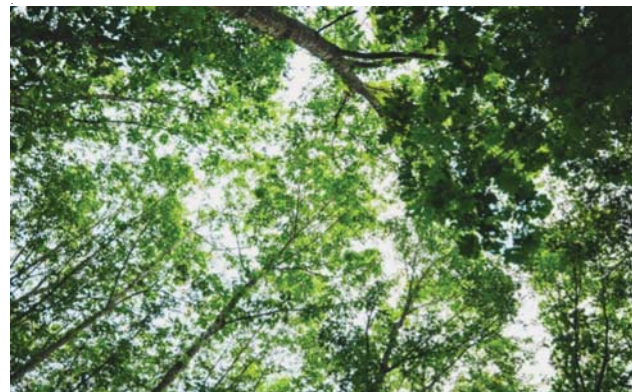
ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

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

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY 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 ESG afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

ENGAGEMENT DES DISTRIBUTEURS ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. 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.



1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2021 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 2021, le résultat courant par part s'établit à 14,35 €, en hausse de +2,5 % par rapport à 2020 principalement en raison d'une bonne gestion du calendrier de déploiement du capital et d'une entrée en jouissance de certains investissements indirects entrant dans leur période de distribution. A noter que les revenus des participations non contrôlées a été impacté positivement de 0,88 € par part a la suite de la vente d'une participation en fin d'année.

Les charges supportées par la SCPI sont en légère diminution, s'établissant à 5,38 € par part (contre 5,42 € par part en 2020). Cette baisse a été réalisée grâce à l'attention particulière aux couts de structures et aux charges immobilières engagée par IMMORENTE. De plus, l'accélération du recouvrement des créances locataires liées à la crise sanitaire de la COVID-19 ont permis des reprises de provisions pour créances douteuses.

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 évitent d'être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 14,70 € en 2021, contre 14,42 € en 2020.

En Euros par part ayant jouissance sur le 12 mois de l'exercice ⁽¹⁾	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	En € HT des revenus	En % du total	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	20,07	96,00 %	19,82	93,29 %	19,04	84,73 %	18,03	92,84 %	17,47	88,49 %
Revenus des participations non contrôlées	0,83	4,00 %	1,43	6,71 %	3,43	15,27 %	1,39	7,16 %	2,27	11,51 %
TOTAL DES REVENUS	20,90	100,00 %	21,24	100,00 %	22,47	100,00 %	19,42	100,00 %	19,74	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,01	9,60 %	2,00	9,43 %	1,94	8,64 %	1,86	9,57 %	1,86	9,41 %
Autres frais de gestion	1,59	7,60 %	1,89	8,89 %	1,45	6,44 %	1,09	5,60 %	0,94	4,78 %
Charges locatives non récupérées	1,00	4,80 %	1,10	5,19 %	0,95	4,22 %	0,82	4,22 %	1,04	5,25 %
Sous total CHARGES EXTERNES	4,60	22,00 %	5,00	23,52 %	4,33	19,29 %	3,76	19,38 %	3,84	19,44 %
Charges financières	0,90	4,30 %	0,86	4,03 %	2,39	10,62 %	0,71	3,66 %	1,16	5,88 %
Amortissements nets	0,01	0,10 %	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %	0,01	0,07 %
Provisions	0,36	1,70 %	0,34	1,61 %	0,45	2,00 %	0,93	4,80 %	0,37	1,89 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,27	6,10 %	1,21	5,70 %	2,85	12,68 %	1,66	8,53 %	1,55	7,84 %
TOTAL DES CHARGES	5,87	28,10 %	6,21	29,22 %	7,18	31,97 %	5,42	27,92 %	5,38	27,28 %
RÉSULTAT COURANT ⁽²⁾	15,02	71,90 %	15,04	70,78 %	15,29	68,03 %	14,00	72,08 %	14,35	72,72 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)	15,56	74,50 %	15,67	73,77 %	15,75	70,10 %	14,42	74,25 %	14,70	74,23 %
dont :										
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	15,00	71,80 %	15,00	70,61 %	15,12	67,29 %	14,88	76,62 %	14,28	72,35 %
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,73	70,50 %	14,57	68,58 %	14,64	65,16 %	14,51	74,71 %		
VARIATION DU REPORT A NOUVEAU ⁽⁵⁾	0,02		0,04		0,17		-0,88		0,07	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	2,11		2,20		2,05		2,12		1,49	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ APRES AFFECTATION ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	2,14		2,24		2,22		1,39		1,56	

(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.

► 1.6.2 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⁾
2017	156 040 121 €	46 226 085 € [15 681 926 €]	29,62 %	27,24 %
2018	166 460 471 €	51 814 394 € [16 834 778 €]	31,13 %	28,96 %
2019	173 037 828 €	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 %

(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 Évolution du taux de distribution

	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽³⁾
2017	325,00 €	4,94 %	4,77 %
2018	330,00 €	4,89 %	4,70 %
2019	330,00 €	4,84 %	4,70 %
2020	337,00 €	4,54 %	4,42 %
2021	337,00 €	4,64 %	4,53 %

(1) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} 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 avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 15,28 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur la valeur de part au 1^{er} Janvier 2021 de 4,53 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre :

En Euros	2020	2021	Date de paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,36 €	3,51 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,39 €	3,51 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,42 €	3,51 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ^{(1) (2)}	4,71 €	3,75 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽³⁾	-	1,00 €	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	14,88 €	15,28 €	

(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 5,9 % de la distribution totale 2020.

(3) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles. L'acompte exceptionnel représente 6,5 % de la distribution totale 2021.

1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2021 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

FACTURES RECUES

D.441-4, I. 1° : FACTURES RECUES 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	571					1 489
Montant total des factures concernées (TTC)	7 063 810	424 734	63 819	99 105	1 644 418	2 232 076
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	5,60 %	0,34 %	0,05 %	0,08 %	1,30 %	1,77 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	Délai légaux : 30 jours					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					4 478
Montant total des factures concernées (TTC)	0	967 288	920 163	7532 589	22 575 662	25 215 702
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,44%	0,42%	0,34%	10,28%	11,48%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	Délai légaux : 0 jour					

Se référer à la partie « Loyer encaissé et taux de recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 25).



Rue Meissonier - Paris (17^{ème})

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31 dec-20 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31 dec-21 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	3 369 718 151	299 248 974	3 668 967 125
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	229 761 012	40 580 415	270 341 427
Plus / moins values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	99 389 776	13 140 341	112 530 117
Emprunts	319 167 266	22 056 393	341 223 659
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-791 516 287	-76 424 473	-867 940 760
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 651 068 216	-99 006 478	-2 750 074 694
Investissements immobiliers indirects	-468 614 211	-98 572 481	-567 186 692
Dépôts et cautionnements	-1 424 127	-59 456	-1 483 583
Divers ⁽⁵⁾	-96 638 625	-12 595 629	-109 234 254
SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 774 740	88 367 605	97 142 345

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

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

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

► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2020	2021
Résultat de l'exercice	139 559 719	152 781 734
Dotations nettes aux provisions	4 874 226	1 673 372
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	144 433 946	154 455 107
Variation du besoin en fond de roulement	- 6 286 434	- 3 079 374
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	138 147 512	151 375 733
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	- 14 232 705	- 79 426 168
Acquisitions indirectes	- 162 837 402	- 152 507 212
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	37 368 413	57 675 609
Autres variations d'immobilisations	26 542 286	24 573 954
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	- 113 159 408	- 149 683 817
Collecte nette	172 558 558	263 043 782
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 26 675 505	- 34 285 008
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 143 321 576	- 156 284 021
Nouveaux emprunts contractés	30 000 000	78 500 000
Remboursements d'emprunts	- 57 700 335	- 56 276 205
Variations des dépôts de garantie	228 529	394 368
Autres variations financières	2 668	- 167 402
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	- 24 907 660	94 925 514
VARIATION DE TRÉSORERIE	80 443	96 617 429
Trésorerie d'ouverture	105 425 242	105 505 685
Trésorerie disponible en fin de période	105 505 685	202 123 114
VARIATION DE TRÉSORERIE	80 443	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 3 536 M€ au 31 décembre 2021 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 2 837 M€⁽¹⁾, soit 80,2 % 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 441 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 12,5 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽²⁾ pour un montant de 258 M€, soit 7,3 % 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 (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2021, 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 1,0 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises augmentent de +2,2 % à périmètre constant sur un an. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2021 affichent quant à eux une progression de +5,3 % 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 +2,5 % en moyenne sur un an à périmètre constant.



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

(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 2021,
- **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-21	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 406 111 895	2 824 748 600	2 824 748 600
Montant des droits et frais d'acquisitions	179 628 293		209 234 824
Amortissements	-179 628 293		
Provision pour gros entretiens	-1 783 840		
SOUS TOTAL	2 404 328 055	2 824 748 600	3 033 983 424
Agencements	38 200 134		
Amortissements	-1 475 469		
SOUS TOTAL	36 724 665	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	35 535 019	12 241 928	12 314 678
Immobilisations financières	568 670 275	574 831 111	588 687 367
Liquidités nettes à investir	-226 440 746	-226 440 746	-226 440 746
SOUS TOTAL	377 764 548	360 632 293	374 561 299
Commission de souscription	400 372 270		378 727 191
Amortissements	-400 372 270		
SOUS TOTAL	0	0	378 727 191
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	2 818 817 269	3 185 380 893	3 787 271 915
Nombre de parts sociales au 31 dec-21	11 084 310	11 084 310	11 084 310
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2021 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2021 ET DU DIVIDENDE EXCEPTIONNEL ⁽¹⁾	254,31	287,38	341,68

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

En Euros	31 dec-20	31 dec-21	Δ 2021/2020
Valeur comptable / part	250,98	254,31	+ 1,33%
Valeur de réalisation / part	281,65	287,38	+ 2,03%
Valeur de reconstitution / part	335,13	341,68	+ 1,95%

(1) Valeurs après distribution en janvier 2022 du solde du dividende 2021 et du dividende exceptionnel de 10 755 955 €.

FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2021 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2021
Revenus fonciers bruts	19,88
Frais et charges déductibles	-5,72
Intérêts d'emprunts	-0,33
REVENUS FONCIERS NETS	13,83
dont revenus fonciers de source française	10,83
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	3,00
dont revenus nets ouvrant droit au CIMR	0,02
PRODUITS FINANCIERS	1,36
Rappel dividende ordinaire versé	14,28
Rappel dividende exceptionnel (net de fiscalité) ⁽¹⁾	1,00

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

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

- Revenu imposable : 15,23 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	285,59
Pour les non-résidents fiscaux	220,04

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.8.2 Régime fiscal

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

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

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

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI 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.



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

1.9 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.



Großkölnstraße 57-63 - Aix-la-Chapelle (Allemagne)

Locataires : B&B Hotels, D&M

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

► 1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

2021 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 26 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment en région parisienne. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 98 647 € HT en 2021, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2021.

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 22,6 équivalents temps plein en 2021.

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 16 471 921,74 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,0 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986,06 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2022, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective et diversifiée visant notamment des actifs de bureaux très bien placés en centre-ville ou dans des zones tertiaires européennes bénéficiant d'un bassin d'emploi solide et visant l'augmentation de son exposition aux thématiques alternatives historiquement développées chez Sofidy (Campings, Logistique, Résidentiel...). Elle attachera une importance toute particulière à la qualité de signature des locataires, au niveau raisonnable de loyers et aux caractéristiques techniques des immeubles à la fois respectueux de l'environnement et modulables afin de répondre aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs. La période actuelle que nous vivons actuellement avec notamment l'apparition du télétravail, ne devrait avoir qu'un impact limité et progressif sur l'immobilier "bien acquis et bien géré" qui continuera selon notre conviction à jouer son rôle de valeur refuge, sous réserve qu'il soit sélectionné avec rigueur.

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

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

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2021, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi des arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau de bonnes performances en 2022.

1.12 EVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts que les frais suivants sont à la charge de la SCPI :

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).

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





Office of Public Works - Harcourt Street - Dublin (Irlande)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	44	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	46
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	45	2.5	ANNEXE	48
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN	45	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021	57

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N clos le 31 dec-21		Exercice N clos le 31 dec-20	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Terrains et constructions locatives	2 437 474 110	2 816 826 600	2 404 516 508	2 721 644 900
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	7 922 000	6 837 919	8 071 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-1 475 469		-1 324 427	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	17 009 305	12 241 928	648 728	1 016 205
Immobilisation travaux en cours	18 525 715		10 628 477	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-1 783 840		-1 908 400	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	180 540 091	182 682 743	124 911 067	131 746 792
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 657 127 831	3 019 673 271	2 544 309 871	2 862 478 897
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	254 207 042	258 157 727	242 755 252	240 877 466
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-67 499		-364 872	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	132 477 398	132 477 398	101 283 104	101 283 104
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)	386 646 601	390 664 785	343 703 143	342 190 230
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 483 583	1 483 583	1 424 127	1 424 127
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	33 835 552	33 835 552	29 445 453	29 445 453
Autres créances	40 399 931	40 399 931	31 095 623	31 095 623
Provisions pour dépréciation des créances	-18 789 127	-18 789 127	-16 201 991	-16 201 991
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	20 001 331	20 001 331	30 002 226	30 002 226
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	182 121 782	182 121 782	75 503 458	75 503 458
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	259 053 052	259 053 052	151 268 895	151 268 895
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-172 462	-172 462	-916 900	-916 900
DETTES				
Dettes financières	-364 480 878	-364 480 878	-341 970 661	-341 970 661
Dettes d'exploitation	-118 672 815	-118 672 815	-104 481 548	-104 481 548
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-483 326 155	-483 326 155	-447 369 109	-447 369 109
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	167 835	167 835	152 937	152 937
Produits constatés d'avance	-2 031 460	-2 031 460	-1 015 559	-1 015 559
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 179 565	1 179 565		
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-684 060	-684 060	-862 622	-862 622
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 818 817 269		2 591 050 178	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 185 380 893		2 907 706 291

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	1 569 228 088		115 587 032	1 684 815 120
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	1 800 490 063		183 661 942	1 984 152 004
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-791 516 287		-76 424 473	-867 940 760
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	-833 215		985 026	151 811
RÉSERVES	365 065			365 065
REPORT À NOUVEAU	21 916 224	-6 469 035	1 045 162	16 492 351
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			149 605 849	149 605 849
Résultat de l'exercice n-1	139 559 719	-139 559 719		
Acomptes sur distribution	-148 159 478	148 159 478	-148 824 171	-148 824 171
TOTAL GÉNÉRAL	2 591 050 178	2 130 724	225 636 367	2 818 817 269

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31 dec-21	Exercice N, clos le 31 dec-20
Dettes garanties ⁽²⁾	511 566 237 €	412 537 378
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	75 969 150 €	46 251 012
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁴⁾	13 028 509 €	14 465 618
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-21	Exercice N-1, clos le 31 dec-20
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	163 480 406	167 348 174
Charges facturées	25 195 021	27 348 264
Produits des participations contrôlées	14 129 305	7 445 982
Produits annexes	4 331 557	3 391 782
Reprises de provisions pour créances douteuses	8 623 480	2 763 894
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 064 400	4 549 690
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		-
Transfert de charges immobilières	5 934 273	890 859
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	223 758 443	213 738 645
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 195 021	27 348 264
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	6 926 012	6 713 152
Travaux de gros entretiens	361 788	285 758
Frais d'acquisitions	5 934 273	890 859
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 939 840	2 366 600
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	101 566	-
Dépréciation pour créances douteuses	11 210 616	9 991 517
Dépréciations des titres de participations contrôlées		-
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	5 485 298	5 836 672
Autres charges immobilières	5 592 632	5 722 086
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	62 747 046	59 154 907
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	161 011 397	154 583 738
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		-
Reprises de provisions d'exploitation		-
Reprises de provisions pour risques et charges	961 727	1 173 445
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		-
Transfert de charges d'exploitation	35 784 700	27 529 934
Autres produits	294	3 777
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	36 746 722	28 707 155
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	34 285 008	26 675 505
Rémunération de la société de gestion	19 366 493	18 526 989
Diverses charges d'exploitation	10 865 230	10 912 666
Dotations aux amortissements d'exploitation	151 042	137 628
Dotations aux provisions d'exploitation		-
Dotations aux provisions pour risques et charges	217 289	872 242
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	64 885 062	57 125 030
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-28 138 340	-28 417 874

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-21	Exercice N-1, clos le 31 dec-20
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	13 861 598	11 922 050
Produits d'intérêts des comptes courants	2 885 372	935 970
Autres Produits financiers	5 578 149	306 759
Reprises de dépréciations	1 346 648	696 531
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	23 671 767	13 861 311
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		-
Charges d'intérêts des comptes courants		-
Charges financières diverses	5 554 011	563 516
Dépréciations	1 049 275	689 799
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	6 603 286	1 253 315
RÉSULTAT FINANCIER	17 068 480	12 607 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	121 102	1 560 240
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	121 102	1 560 240
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	456 790	774 380
Dotation aux amortissements et aux provisions		-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	456 790	774 380
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-335 688	785 860
RÉSULTAT NET	149 605 849	139 559 719

2.5 ANNEXE

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

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

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2021, les actifs achetés après le 30 septembre 2021 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 1,6 % de la valeur totale du patrimoine.

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

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Jusqu'au 31 décembre 2020, les frais de refinancement des actifs immobiliers étaient comptabilisés en charges, l'exercice de la mise en place du refinancement pour la totalité des frais engagés (frais de notaires, d'hypothèques et commissions de mise en place des banques).

Depuis le 1^{er} janvier 2021, afin de fournir une meilleure information financière, en plaçant les avantages et les coûts induits par le refinancement dans la même temporalité, les frais de refinancement des actifs immobiliers sont répartis sur la durée de l'emprunt.

Ce changement de méthode comptable est rétrospectif et son impact a été constaté dans les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2021 : augmentation du report à nouveau d'un montant net de 1 045 162 € en contrepartie de la constitution d'une charge à répartir inscrite à l'actif.

A titre comparatif, le résultat de l'exercice 2020 aurait été le suivant, si la méthode de l'étalement avait été appliquée :

En Euros	Au 31 Déc-2020
Résultat net de l'exercice 2020	139 559 719
(-) Amortissement des frais de refinancement :	- 77 527
(+) Frais de refinancement engagés en 2020 :	+ 284 647
RÉSULTAT NET 2020 (OPTION POUR L'ÉTALEMENT DES FRAIS) :	139 766 839

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31 dec-20	Entrées	Sorties	31 dec-21
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	-			-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 379 117 263	67 238 118	40 243 485	2 406 111 895
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	32 237 164	6 272 041	309 071	38 200 134
Immobilisations en cours	648 728	44 217 599	27 857 022	17 009 305
Immobilisations travaux en cours	10 628 477	11 414 463	3 517 226	18 525 715
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	242 784 912	16 833 861	5 382 071	254 236 702
Immobilisations financières contrôlées	226 194 171	135 673 351	48 850 033	313 017 489
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 424 127	118 761	59 305	1 483 583
TOTAL	2 893 034 842	281 768 193	77 368 180	3 048 584 823

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- Le coût des achats d'immeubles (2 406 111 895 €) ;
- le coût des agencements non amortis (38 200 134 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (17 009 305 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (18 525 715 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 254 236 702 €,
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 313 017 489 € (dont 180 540 091 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 132 477 398 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 483 583 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-21					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽³⁾	Capitaux Propres ⁽³⁾	Quote-part détenue
Sci Amplitude	18 231 736	17 098 357	-1 133 379	925 958	11 841 362	100,00 %
Sci Syref 1	2 941 680	4 283 600	1 341 920	200 586	3 054 184	67,00 %
Sci Syref 3	34 307 880	41 967 126	7 659 246	2 269 463	55 028 300	60,00 %
Sci Traction	12 773 601	13 650 787	877 186	582 585	3 423 365	80,00 %
Sci Syref 5	26 495 790	21 052 277	-5 443 513	3 187 569	36 652 862	59,49 %
Sci Syref 4	1 000	-4 306	-5 306	-5 456	-8 009	50,00 %
Sci Syref 6	11 251 969	9 841 567	-1 410 402	879 754	21 047 015	47,50 %
Sci Syref 7	20 807 730	21 684 379	876 649	-1 949 713	35 774 836	50,00 %
Sci Syref 9	1 018 780	934 347	-84 433	-250 501	3 624 599	25,00 %
Sci Syref 10	1 944 800	1 618 550	-326 250	-150 892	6 712 108	27,50 %
Sci Syref 11	11 313 909	11 894 267	580 358	-146 773	10 966 510	100,00 %
Sci Syref 13	50	-373	-423	-598	-498	50,00 %
Sci Syref 14	50	-382	-432	-610	-510	50,00 %
Sci Syref 15	50	-374	-424	-598	-498	50,00 %
SOFIIS	61 500	-310 242	-371 742	nd	nd	100,00 %
SOREF1	39 389 566	38 973 162	-416 404	6 690	91 632 388	42,54 %
TOTAL	180 540 091	182 682 743	2 142 651	5 547 464	279 748 014	

(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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

En Euros	Au 31 dec-21					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	31 806 030	1 806 030	7 148 628	175 000 000	17,1 %
OPPCI PREIM Santé	18 133 270	16 955 393	-1 177 877	29 057 000	655 744 427	2,6 %
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	1 865 538	1 516 386	-349 152	-8 345 335	33 912 857	5,3 %
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	21 117 100	1 117 100	28 879	237 800 000	11,1 %
OPPCI UGC	15 038 404	15 633 761	595 357	13 058 692	206 550 818	7,4 %
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	4 388 014	1 047 471	1 145 457	46 997 404	9,8 %
SCSP Pradera European Retail Parks	25 559 466	30 758 724	5 199 258	nd	nd	6,6 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	15 027 688	13 720 873	-1 306 815	28 879	237 800 000	4,2 %
OPPCI Blackstone Properties Partners Europe	26 520 000	25 781 506	-738 494	39 182 000	532 799 399	3,1 %
OPCI Plein Air Properties Fund I	10 001 880	9 897 637	-104 243	12 311 000	187 233 000	12,8 %
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	9 653 806	11 100 614	1 446 808	46 718 909	258 635 002	3,7 %
SISCS GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 162 336	12 970 300	-192 036	nd	nd	2,3 %
NIAM NORDIC	3 579 705	3 573 647	0	422 000	65 046 000	4,6 %
SOUS TOTAL OPPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	191 882 636	199 219 985	7 343 406	nd	nd	
Mata Capital HIPF 1	5 085 847	5 061 408	-24 439	11 692 944	35 755 800	2,36 %
SCI PREIM HOSPITALITY	47 749 549	44 459 787	-3 289 761	3 365 396	184 900 066	19,17 %
SCI PREIM NEWTIME	9 489 010	9 416 547	-72 463	4 233 945	92 643 244	9,27 %
SOUS-TOTAL SCI NON CONTRÔLÉES	62 324 405	58 937 742	-3 386 663	19 292 285	313 299 110	
TOTAL	254 207 042	258 157 727	3 956 743	ND	ND	

(2) pour 100 % des actifs

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31 dec-20	Dotations	Reprises	31 dec-21
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 324 427	151 042		1 475 469
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	364 872	1 049 275	1 346 648	67 499
CRÉANCES				
Créances douteuses	16 201 991	11 210 616	8 623 480	18 789 127
PROVISIONS				
Pour risques et charges	916 900	217 289	961 727	172 462
Pour gros entretiens	1 908 400	1 939 840	2 064 400	1 783 840
TOTAL	20 716 590	14 568 062	12 996 256	22 288 396

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 dec-20	Dotations	Reprises	au 31 dec-21
Immobilisations financières non contrôlées	364 872	1 049 275	1 346 648	67 499
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	364 872	1 049 275	1 346 648	67 499

La provision de 364 872 € constituée au 31 décembre 2020 au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI PAPF1 été entièrement reprise en 2021 suite à l'amélioration de la valeur de cet OPPCI.

Il subsiste une provision de 67 499 € au 31 décembre 2021 au titre de l'OPPCI TLP1.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 172 K€ au 31 décembre 2021, et couvrent le risque suivant :

- 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€ constituée au 31 décembre 2020 a été maintenue au 31 décembre 2021.
- 136 K€ étaient provisionnés au 31 décembre 2020 dans le cadre de l'assignation d'un locataire concernant un remboursement de trop versés liés à un litige d'indexation. Suite à une réévaluation du risque par notre conseil juridique, la reprise de cette provision s'est accompagnée d'une provision pour créances douteuses de 86 K€.
- 609 K€ étaient provisionnés au 31 décembre 2020 dans le cadre d'un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estimait trop élevé. La reprise de ces provisions suite au jugement s'est accompagnée du paiement d'indemnités ou d'avoirs à hauteur de 574 K€.

De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2021 de plusieurs provisions constituées au 31 décembre 2020 :

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2021 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 dec-20	Dotations	Reprises	au 31 dec-21
Dépense de l'exercice N	1 401 500		1 401 500	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	390 000	1 441 860	487 500	1 344 360
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	47 700	322 380	63 600	306 480
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	53 200	101 600	79 800	75 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	16 000	56 000	32 000	40 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		18 000		18 000
TOTAL	1 908 400	1 939 840	2 064 400	1 783 840

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

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 15 046 425 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 Dec-21
Locataires et comptes rattachés :	8 813 005
Créances douteuses :	25 022 547
Provisions pour dépréciations de créances :	-18 789 127
TOTAL	15 046 425

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 29 499 457 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 28 802 040 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- des créances fiscales, soit 6 254 321 € correspondant principalement à des crédits de TVA pour 3 464 166 €, à la TVA déductible pour 911 405 €, et à des impôts à payer pour 594 551 € ;

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Au 31 dec-21
Certificats de dépôt	20 001 331
Disponibilités en banque	182 121 782
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	202 123 114

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Au 31 dec-21
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	7 458 144
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	28 802 040
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 5 755 203 €)	14 923 194
Dettes fiscales	3 196 939
Dettes sociales	18 388
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Dividendes à payer	50 577 712
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	605 591
Associés souscriptions en cours	3 097 180
Créditeurs divers (trop perçus)	6 346 423
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 647 203 €
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	118 672 815 €

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Au 31 dec-21
Dettes bancaires	340 931 780
Dépôts de garantie	23 257 219
Intérêts courus non échus	291 879
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	364 480 878

Au 31 décembre 2021, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (340 931 780 €) 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	31 134 082 €	137 454 827 €	146 791 416 €	315 380 326 €
Emprunts "In Fine"		4 000 000 €	6 000 000 €	10 000 000 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	2 115 644 €	8 772 783 €	4 663 028 €	15 551 454 €
Emprunts "In Fine"				- €
TOTAL	33 249 726 €	150 227 610 €	157 454 444 €	340 931 780 €

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

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

Au 31 décembre 2021, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (170 634 458 €) 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	2 059 226	8 525 558	18 947 041	29 531 825
Emprunts "In Fine"	0	0	114 954 087	114 954 087
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	905 963	3 951 428	5 887 549	10 744 940
Emprunts "In Fine"	0	0	6 779 593	6 779 593
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	453 200	1 957 968	2 871 793	5 282 962
Emprunts "In Fine"	0	0	3 341 051	3 341 051
TOTAL	3 418 389	14 434 955	152 781 113	170 634 458

(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 2021	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 008 973 775	
Augmentation de la prime d'émission	183 661 942	1 984 152 004
Écarts sur remboursements de parts	-36 205 191	-287 940 197
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-5 934 273	-179 628 293
Commission de souscription	-34 285 008	-400 372 270
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	1 116 211 244	1 116 211 244

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	2021
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020	4 272 689
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles en 2021	13 624 883
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-484 542
Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	0
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2021 d'immobilier détenu en direct)	-1 355 132
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	16 057 898
Immobilisations mises au rebut	-5 150 131
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	10 907 766

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2021
Résultat au 31 décembre 2021 ressort à	149 605 849
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-109 032 033
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-39 792 138
SOIT UNE DOTATION DU REPORT À NOUVEAU DE:	781 678

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2021
Loyers et produits des participations contrôlées	177 609 712
Charges et taxes refacturées	25 195 021
Produits annexes	4 331 557
Reprises de provisions pour créances douteuses	8 623 480
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 064 400
Transfert de charges immobilières	5 934 273
TOTAL	223 758 443

Les produits annexes, soit 4 331 557 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 404 459 €, à des indemnités et droits facturés à des locataires pour 943 359 €, à une rétrocession de commission d'investissement liée au club deal SOREF1 pour 914 813 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 612 840 € et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 336 190 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (8 623 480 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (188 911 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 11 210 616 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 5 934 273 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Les reprises de provisions pour gros entretiens s'élèvent à 2 064 400 € et sont comptabilisées entièrement dans le compte de résultats sans impacter le Report à Nouveau.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2021
les charges ayant leur contrepartie en produits :	25 195 021
<i>dont charges récupérables :</i>	12 219 943
<i>dont taxes récupérables :</i>	12 975 077
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	6 926 012
les travaux de gros entretiens :	361 788
les provisions aux dotations pour gros entretien :	1 939 840
les frais d'acquisitions :	5 934 273
les dotations aux provisions pour gros entretien :	11 210 616
les dotations aux dépréciations pour créances douteuses :	101 566
Les charge d'intérêts des emprunts :	5 485 298
le poste « autres charges immobilières » :	5 592 632
<i>dont taxes non récupérables :</i>	3 752 275
<i>dont abandon de créances COVID dont 447 947,34 € avec crédit d'impôt :</i>	571 879
<i>dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol :</i>	498 027
<i>dont créances irrécouvrables :</i>	188 911
<i>dont intérêts des autres dettes</i>	27 510
<i>dont assurances :</i>	548 856
<i>dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble :</i>	5 173
TOTAL	62 747 046

Le poste "travaux de gros entretiens" comprend des travaux réalisés dans le cadre de la PGE et couvert par une reprise de provision pour un montant de 283 383 €.

Les frais d'achat du patrimoine (5 934 273 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 5 485 298 €.

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 35 784 700 €. Il correspond à la commission de souscription pour 34 285 008 €, aux honoraires sur les arbitrages 2021 pour 1 494 519 € (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 (5 173 €) qui sont transférées sur le poste « locataires charges à rembourser ».

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les frais de souscription (34 285 008 €) 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 2021 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 19 366 493 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 10 865 230 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2021
Honoraires - C.A.C.	112 200
Honoraires - Expertise immobilière	537 726
Honoraires dépositaire	320 509
Frais d'actes et contentieux	785 082
Honoraires divers	3 697 971
Voyages et déplacements	4 189
Réception	0
Frais postaux	395 761
Commissions et frais sur émissions d'emprunts	0
Autres frais bancaires	162 736
Concours divers	24 236
Contribution Economique Territoriale ("CET")	1 139 254
T.V.A. non récupérable	559 725
Impôts divers	3 089 986
Jetons de présence	35 000
Autres	857
TOTAL	10 865 230

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 2021 est de 1,5 % appliqué à la valeur ajoutée d'IMMORENTE, soit une contribution de 1 139 254 €.

Les honoraires divers, soit 3 697 971 €, correspondant notamment :

- aux honoraires d'arbitrage de la Société de Gestion (1 494 519 €),
- aux honoraires de gestion technique déléguée (994 650 €),
- aux honoraires de commercialisation et de relocation (679 444 €).

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORRENTE directement dans les juridictions respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (363 757 €), hollandais (1 622 981 €) et belges (197 903 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 151 042 € 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 217 289 €.

► 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 78 M€ et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 43 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 sûretés 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^{ère}), rue de Rennes (6^{ème}), rue Laromiguière (5^{ème});
- **à Boulogne-Billancourt (92) :** route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 17 068 480 €.

Les produits financiers sont constitués de :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés (13 861 598 €),
- des intérêts des comptes courants accordés aux SCI Amplitude, Traction, SYREF 1, SYREF 3, SYREF 5, SYREF 6 et SYREF 7 (2 885 372 €),
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières (1 346 648 €),
- des autres produits financiers (5 578 149 €) composés principalement des produits des cessions des éléments d'actifs des immobilisations financières cédées.

Les charges financières sont constituées de :

- des dotations aux dépréciations d'immobilisations financières (1 049 275 €),
- des charges financières diverses (5 554 011 €) composées des frais financiers divers et des valeurs comptables des éléments d'actifs des immobilisations financières cédées (vente de la participation dans le fonds TSC Berlin à mettre en relation avec les autres produits financiers).

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 121 102 € et sont principalement composés d'un remboursement de crédit de TVA de 80 318 € concernant un immeuble situé à Hambourg en Allemagne.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 456 790 € et sont principalement composées d'une indemnité de remboursement anticipé pour un montant de 396 981 € de l'emprunt lié à l'immeuble de bureaux situé à Unterföhring en Allemagne.

- **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), 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) et Rue Caron à Athis-Mons (94);
- **à l'étranger :** Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), à Ronse (Belgique) et rue de la Charité à Bruxelles (Belgique).

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

La SCPI IMMORRENTE 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.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-21	Durée	Taux payé	Taux reçu
8 367 987 €	amortissable/ in fine	3 695 880 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,64 %	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	2 799 789 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,79 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	2 566 473 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,80 %	Euribor 3 mois
4 500 000 €	amortissable	2 099 841 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,75 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	1 866 526 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,74 %	Euribor 3 mois
28 367 987 €		13 028 509 €		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.

AVALS/CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE au titre de l'exercice 2021 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 33 763 459 € HT, une commission de gestion d'un montant de 19 366 493 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 1 494 519 € € HT.

Par ailleurs, cinq baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 940 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2021 la somme de 139 491 € 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 98 647 € HT en 2021. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2021.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): cours Blaise Pascal à Évry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92) et rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78),

- la SCPI SOFIPIERRE (également gérée par SOFIDY): quatre cellules commerciales dans le centre commercial des Ayvelles à Villers-Semeuse (08) et trois commerces de centre-ville situés au Mans (72), à Compiègne (60) et à Courbevoie (92), et Rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75)

- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): 5 cellules commerciales à Son en Brugel (Pays-Bas).

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

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): deux immeubles de bureaux en France, rue la Redoute à Guyancourt (78) et quai Gallieni à Suresnes (92), ainsi qu'un immeuble de bureau à Diemen (Pays Bas) et trois immeubles à Londres (UK),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles et un immeuble de bureaux, rue des frères Montgolfier à Guyancourt (78).
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES (également 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) : deux immeubles de bureaux à Dublin (Irlande).

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 dec-21			Au 31 dec-20		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus values latentes
Bureaux	718 519 866	976 291 600	257 771 734	715 298 000	928 392 400	213 094 400
Commerces de centre-ville et milieu urbain ⁽²⁾	741 298 538	881 222 000	139 923 462	742 300 112	868 503 500	126 203 388
Moyennes surfaces de périphérie	580 680 610	595 195 000	14 514 390	582 426 526	595 201 200	12 774 674
Galeries et centres commerciaux	280 150 459	221 780 000	-58 370 459	244 495 061	191 015 000	-53 480 061
Commerces de vente aux professionnels	9 858 704	11 625 000	1 766 296	12 991 234	15 275 000	2 283 766
Campings	50 782 400	66 240 000	15 457 600	50 782 400	62 595 000	11 812 600
Habitations ⁽³⁾	16 291 304	24 535 000	8 243 696	16 481 986	21 385 000	4 903 014
Hôtels	24 600 000	27 200 000	2 600 000	24 600 000	27 310 000	2 710 000
Activités	20 654 682	20 660 000	5 318	20 654 682	20 038 800	-615 882
TOTAL	2 442 836 563	2 824 748 600	381 912 037	2 410 030 002	2 729 715 900	319 685 898

(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 » : 7 400 000 €

(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 » : 4 700 000 €

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-21			Au 31 dec-20		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 231 736	17 098 357	-1 133 379	18 231 736	17 794 242	-437 494
SCI Traction	12 773 601	13 650 787	877 186	12 773 601	13 456 658	683 057
SCI Syref 1	2 941 680	4 283 600	1 341 920	2 941 680	3 629 766	688 086
SCI Syref 3	34 307 880	41 967 126	7 659 246	34 307 880	41 352 834	7 044 954
SCI Syref 4	1 000	-4 306	-5 306	500	-1 776	-2 276
SCI Syref 5	26 495 790	21 052 277	-5 443 513	26 495 790	26 296 811	-198 979
SCI Syref 6	11 251 969	9 841 567	-1 410 402	9 351 650	9 031 054	-320 596
SCI Syref 7	20 807 730	21 684 379	876 649	20 807 730	19 478 776	-1 328 954
Sci Syref 9	1 018 780	934 347	-84 433			
Sci Syref 10	1 944 800	1 618 550	-326 250			
Sci Syref 11	11 313 909	11 894 267	580 358			
Sci Syref 13	50	-373	-423			
Sci Syref 14	50	-382	-432			
Sci Syref 15	50	-374	-424			
SOFIIS	61 500	-310 242	-371 742			
SOREF1	39 389 566	38 973 162	-416 404			
TOTAL	180 540 091	182 682 743	2 142 651	124 911 067	131 746 792	6 835 725

(1) Hors créances sur participation

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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros	Au 31 dec-21			Au 31 dec-20		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes
OPPCI Tikehau Retail Properties III ⁽¹⁾	30 000 000	31 806 030	1 806 030	30 000 000	31 208 520	1 208 520
OPPCI PREIM Santé ⁽²⁾	18 133 270	16 955 393	-1 177 877	15 000 000	13 763 673	-1 236 327
OPPCI Tikehau Logistics Properties I ⁽³⁾	1 865 538	1 516 386	-349 152	1 865 538	1 516 386	-349 152
OPPCI Tikehau Real Estate II ⁽⁴⁾	20 000 000	21 117 100	1 117 100	20 000 000	21 594 600	1 594 600
OPPCI UGC ⁽⁵⁾	15 038 404	15 633 761	595 357	15 038 404	15 394 628	356 224
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽⁶⁾	3 340 543	4 388 014	1 047 471	3 340 543	4 229 624	889 081
SCSP Pradera European Retail Parks ⁽⁷⁾	15 027 688	13 720 873	-1 306 815	15 027 688	13 370 989	-1 656 699
OPPCI Tikehau Real Estate III ⁽⁸⁾	10 001 880	9 897 637	-104 243	10 001 880	9 669 660	-332 220
SCSP Blackstone Property Partners Europe ⁽⁹⁾	25 559 466	30 758 724	5 199 258	25 807 264	26 946 045	1 138 780
OPCI Plein Air Property Fund I ⁽¹⁰⁾	26 520 000	25 781 506	-738 494	26 520 000	24 519 120	-2 000 880
SICAV-SIF European Logistics Fund ⁽¹¹⁾	9 653 806	11 100 614	1 446 808	9 568 706	10 053 459	484 752
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽¹²⁾	13 162 336	12 970 300	-192 036	3 235 823	3 131 925	-103 898
SICAV -SIF TSC Fund - Berlin Residential ⁽¹³⁾	0	0	0	5 025 000	5 116 868	91 868
SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III ⁽¹⁴⁾	3 579 705	3 573 647	-6 058			
SOUS TOTAL OPCI	191 882 636	199 219 985	7 337 349	180 430 846	180 515 496	84 649
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 ⁽¹⁵⁾	5 085 847	5 061 408	-24 439	5 085 847	4 813 035	-272 812
SCI PREIM Hospitality ⁽¹⁶⁾	47 749 549	44 459 787	-3 289 761	47 749 549	46 243 521	-1 506 028
SCI PREIM Newtime ⁽¹⁷⁾	9 489 010	9 416 547	-72 463	9 489 010	9 305 415	-183 595
SOUS TOTAL	62 324 405	58 937 742	-3 386 663	62 324 405	60 361 971	-1 962 435
TOTAL	254 207 042	258 157 727	3 950 685	242 755 252	240 877 466	-1 877 785

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

- 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.
- En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF TSC Fund - Berlin Residential, la société THREESTONES CAPITAL MANAGEMENT S.A. perçoit une commission gestion annuel de 2 % du capital investi et une commission sur les opérations d'investissement égale à 1 % du coût de l'acquisition (droits et frais d'acquisition inclus).
- 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).
- 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.
- En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.
- En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	Aux Délices d'Evry	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Auxi'Life 91	127	05/09/1989	86 667	17 000	17 835	121 502
EVRY	91000	6 place de la Gare	Sandrine Express	66	01/12/1989	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo	106	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
			Libre	45					
			Cthimmo	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	371 976	46 705	10 380	429 061
			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	666 832	46 343	19 902	733 077
			Rahma	98					
			IMO Cosmétique	130					
			Libre	103	11/07/1990				
			SARL Proche Import	126					
			Le Bon Fournil	105	25/01/1991				
			SARL Ranya	135					
			SARL Ranya	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/1990	786 286	8 745	21 170	816 202
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Amphia Conseil et Formation	249	05/03/1991	1 223 424	648 401	26 505	1 898 331
			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	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/1991	89 945		28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII	258	27/05/1992	394 594		1 568	396 162
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Libre	198	17/06/1992	496 015	113 782	15 732	625 528
			I.D Formation	207					
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	Sofidy	245	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
			Sofidy	172					
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/1992	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	M. Ammoun Mohamad	45	02/12/1992	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Inha Matic 1	40	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/1993	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Chriphimmo PrestaForma	100 20	21/06/1993	385 696	17 000	79 395	482 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/1993	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Mme Weng Gaubert Liying	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/1993	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Home & Co	50	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	Libre	30	30/12/1993	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	M. Desecot Jocelyn Casa Del Rey	50 63	30/12/1993	119 672	26 021	51 614	197 307
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régat Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie d'Herblay	149 134	02/03/1994	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Libre Optic Rogil	130 100	02/03/1994	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/1994	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	M. Daniel ROYER	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'Atelier de l'Art	50	29/06/1994	45 735	19 040	14 570	79 344
PARIS	75018	7 rue Lepic	Sight 18	30	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/1994	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Madd Lamarck	80	19/08/1994	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65	19/08/1994	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	A l'Entremet du Pont	116	25/08/1994	62 885		13 940	76 825
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	Carrefour Proximité France	415	05/12/1994	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	Paris XV Nails	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	Pizza des Loges	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais Banque Populaire Rives de Paris	58 184	05/01/1995 14/02/1995	379 822		47 558	427 380
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	LPN	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	Plancha Grill Plancha Grill	1 207 0	27/02/1995 03/10/2002	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/1995	197 117	15 851	42 425	255 393
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Sofidy Sofidy Selas Medi 7	341 39 155	31/03/1995	663 153	21 723	17 667	702 543
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress SARL Randy Ress	52 0	28/04/1995	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Libre	381	10/07/1995	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/1995	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	St Brice retail	823	12/07/1995	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	Pôle Emploi Pôle Emploi	327 278	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/1995	115 099		9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/1995	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/1995	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Heera Entreprises	450 122	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208 rue de Charenton	Chambault Funéraire	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Pokanamek	63	29/03/1996	106 714	10 506	28 447	145 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/1996	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/1996	500 338		17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	IT Systèmes-IDF Bedjai AB Coiffure Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/1996	198 184	20 592	42 095	260 871
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Sel BPO-Bioépine RCDH Institut	92 51	17/06/1996	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/1996	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	MK Majuscule	554	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/1996	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	DA Paris	30	04/07/1996	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/1996	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cher-Slim	34	12/09/1996	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4 rue Réaumur	Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Ajumma Balkal Particulier (logement) Particulier (logement)	32 47 31 47 33 46 52 46 83 65	18/12/1996	335 388	2 050 503	99 735	2 485 626
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	240 803	201 721	1 143 437
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Libre	62	08/01/1997	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/1997	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/1997	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10-14 rue de l'Aluminium	L'Association Villebouvét DRIEE Me Olivier Fournier	275 150 90	28/03/1997	495 459	73 138		568 597
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Clap & Co Heng	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/1997	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	Yorgaki	18	27/05/1997	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Ets Chanoit et Cie	44	12/06/1997	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	A & B Comptoir du Monde	190	16/06/1997	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	SARL Jack Union Siang Compagnie Luna Coiff	106 54 34	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Dentalgestion Ville de Gentilly	141 113	03/07/1997	295 751	10 000	2 659	308 410
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		1 890	422 650
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/1997	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	Iyar Bp Aarush (en cours de constitution)	137 54	04/08/1997	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optique SOVE	100	09/09/1997	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/1997	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Libre	36	23/09/1997	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/1997	60 980		17 248	78 228
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/1997	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Poissonnerie Boyard Edger Interior	460 460	11/12/1997	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	F & B Invest	435	12/12/1997	870 789	81 571	44 608	996 968
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Mamiche	152	12/12/1997	157 949		33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/1998	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	Agence de la Grande Place	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Price Exploitation	1 320	30/03/1998	579 306		157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Sileven-Culture Evasion	91	09/04/1998	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	HD SASU Le Bonheur	30 19	14/05/1998	60 980		19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier	78	26/06/1998	335 388		63 889	399 277
PARIS	75019	38 avenue Simon Bolivar	Pharmacie Conseil Bolivar	145					
PARIS	75019	40 avenue Simon Bolivar 40 avenue Simon Bolivar	LA COURONNE D' ASIE (traiteur Chinois) RAGON PHILIPPE (coiffeur)	71 52					
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Au 22 Boulevard de l'Hôpital	20	26/06/1998	74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian	89	26/06/1998	86 237		16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/1998	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Elux Groupe X Trem Games	47 53	06/08/1998	266 786		24 765	291 551
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/1998	99 092		29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/1998	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire Société Daniel C.P. Pizza C.P. Pizza SARL Laura Pasquier Coiffure Kartal JTDS Market Pharmacie de l'Europe	81 65 37 38 66 83 62 72	10/09/1998	533 572		155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/1998	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Tombapic	33	11/09/1998	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/1998	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Toufik	63	11/09/1998	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	M. Forghany Marc (Melo Meline)	94	25/09/1998	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	55	30/10/1998	138 729	-62	37 817	176 483
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/1998	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/1998	71 637		26 492	98 129
PARIS	75009	76 rue Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/1999	23 865		3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI Immobilier	60	14/01/1999	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Olympi	153	15/01/1999	140 710	26 048	12 331	179 089
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	Sergic Alpha 5 (Electricité)	191 89	15/01/1999	147 565	4 253	12 296	164 114
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	HB 2.0	58	19/02/1999	91 469		14 218	105 687

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000 Les San Frères	14 31	01/03/1999	97 567		16 388	113 956
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Grande Pharmacie Jouvenet	63	26/04/1999	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/1999	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	T'chinmi O'Caveau de Fredo	68 98	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/1999	71 651		10 907	82 558
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/1999	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Minit France	44	26/05/1999	77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	Action France	1 077	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	Lauristin Food (en cours de constitution)	32	14/06/1999	80 798		18 239	99 037
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	M. Michel Soriano	56	18/06/1999	58 022		3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/1999	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/1999	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion Divine Beauty Cosmetics	17 73	28/06/1999	88 346		14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France	23 1 600 271 15 16 61 61 12 0	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/1999	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Delta Force	38	23/08/1999	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1 200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thiery Somat	397	15/09/1999	274 408		18 774	293 183
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun Libre	710 575	04/11/1999	1 394 909		26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/1999	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	Super Téhéran Libre	31 91	19/11/1999	54 356 113 338		9 286 17 147	63 642 130 485
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Smarteco Publimat	998 0	23/11/1999	704 480		17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Lenantoure Aasgard 7 Libre	650 280 0	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Libre Amaryllis Fleurs	52 39	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	American Steakhouse Saint Brice	371	15/12/1999	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chai Ness	145	15/12/1999	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/1999	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	CEMS Open Design Libre	397 323 381	21/12/1999	865 148	65 415	63 779	994 343
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalandes	Action France Action France Action France	200 495 427	21/12/1999	909 511		67 050	976 561

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/1999	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Maxi Zoo France Agil Bwear	650 278 286	21/12/1999	762 245	196 357	56 193	1 014 795
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Convention Vaugirard Immobilier	60	22/12/1999	289 653		35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Distribution Casino France	150 350	23/12/1999	518 327		3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Pooja Beauté	123	27/12/1999	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/2000	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Fitan et Fils	110	26/01/2000	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	La Stesub Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois	328 118	09/02/2000	381 123		28 745	409 868
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Lynus Libre Lynus	576 200 594	03/03/2000	769 747		71 104	840 851
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/2000	592 366	15 440	11 227	619 033
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Boulangerie B.G Les Halles Blachères Bernard	306 302	20/03/2000	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	280	27/03/2000	544 587		73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Chaussea	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Libre CCT Perols Speedy	450 350 500	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
SAINT CLOUD	92310	2 avenue de la Cristallerie	Exabel	260	31/07/2000	357 020	10 000	21 450	388 469
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	SARL Studio Doris Arnold Garage Auto du Pont de Sèvres Arc Informatique Groupe Diffusion Plus Groupe Diffusion Plus	433 502 583 110 456	01/08/2000	2 971 193		174 557	3 145 749
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Scooter Store Lafayette SARL Ulus	61 40	04/08/2000	202 757		23 641	226 399
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/2000	178 365		20 797	199 163
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/2000	1 600 715	51 235	150 216	1 802 166
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	Baktum	1 250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde Publimat	1 400	22/01/2001	652 402		55 439	707 841
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Vétérinaire du Plateau	96	05/03/2001	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/2001	419 235	29 910	47 387	496 532
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/2001	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/2001	381 123		50 058	431 181
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Fu Thai Restaurant	40	20/04/2001	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Gamzo	34	18/05/2001	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	Libre Libre Libre Libre Libre	270 0 280 228 70 0	15/06/2001	1 014 762		85 336	1 100 098

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	263					
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Tharmya	82	15/06/2001	160 071		18 389	178 461
			Tharmya	264	15/06/2001				
			Tharmya	28	15/06/2001				
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/2001	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Loison Pneus	500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
			MRB	500					
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction	600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
			AFL Pêche	600					
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Hokhod	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotellier	3 000	03/08/2001	1 829 388	402 484	180 224	2 412 096
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Bard France	1 471	08/08/2001	1 768 409	542 819		2 311 228
NICE	6000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/2001	433 606		7 195	440 801
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Literie Givors	600	19/09/2001	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	03 Royal Wok	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Samaz	594	04/10/2001	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/2001	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Flers Bazar	1 459	04/10/2001	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Moritz Compiègne Puy du Roy	1 189	31/10/2001	928 872	23 625	55 610	1 008 106
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS)	1 200	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
			Libre	0					
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Libre	194	14/12/2001	594 551		11 206	605 758
			Soleil d'or	104					
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Socar Hard Discount	990	26/12/2001	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Amina	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrille	Gadest	620	15/01/2002	373 500		22 584	396 084
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	Erteco France	589	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
			Xenidis Briard	123					
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey	132	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
			Durey	0					
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	General Logistics Systems France	6 295	21/03/2002	3 277 654	28 784	72 915	3 379 353
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéri	KR STORE	836	29/04/2002	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	Pub Noisy le Grand	410	24/06/2002	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	109	27/08/2002	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul	208	02/10/2002	2 515 409	1 606 871	149 146	4 271 425
			Boulangerie Paul	45					
			KC Nancy Centre (ex Forme 67)	1 263					
			SG Nancy Distribution	485					
			Vap Nancy	1 132					
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/2002	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/2002	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier	Libre	2 200	06/11/2002	3 030 530	52 500	233 852	3 316 882
			O'Grand Buffet	1 680	06/11/2002				

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/2002	113 575		8 965	122 540
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Frenchy Poke (M. Makhloufi Rabah)	65	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
			R & S Lounge	71					
			Auchan Hypermarché	81					
			Body M&N	56					
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1 096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Touffrais	771	14/02/2003	1 636 970			1 636 970
			ATL Cook	796					
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage	300	14/02/2003	1 064 239	588 362		1 652 601
			SAS Déco Center 95	700					
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/2003	1 596 136			1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/2003	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	Chaussea	669	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP	202	21/05/2003	890 000		54 790	944 790
			UE3C	116					
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	123 Mon Ecole	154	21/05/2003	330 000	16 200	20 316	366 516
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	Le Verger de Chilly	182	21/05/2003	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	FPA Laumière	98	12/06/2003	2 800 000		247 511	3 047 511
			DIA France	489					
			Le Chamois	412					
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA)	1 200	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 899
			Biocoop (CABA)	648					
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	994	07/07/2003	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	Mecanic2roues	85	25/07/2003	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire	29	25/07/2003	250 016		25 751	275 767
			Di Romano	39					
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne	208	25/07/2003	526 041		54 192	580 232
			Endy Beauté	62					
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	5 771	29/07/2003	3 417 120	84 147	59 313	3 560 580
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/2003	5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Jellej Jouets	4 860	29/08/2003	4 347 668		317 664	4 665 333
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	Libre	1 465	15/09/2003	3 593 836	1 178 474	226 473	4 998 782
			Trésorerie Générale	366					
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	368					
			Pôle Emploi	202					
			Pôle Emploi	194					
			Université Evry Val d'Essonne	366					
			Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	201					
			Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud	62					
			Pôle Emploi	205					
			Ambulances des Deux Lions	375					
			Pôle Emploi	273					
			Pôle Emploi	502					
			ANPA	203					
			Libre	0					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco Libre	902 06/19/2003-05/12/12	003-05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	LIDL	637	08/10/2003	914 000		101 499	1 015 499
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Sodipram Grandvision France	629 214	22/12/2003	750 000	2 310 782	44 450	3 105 232
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre Libre Libre MV2P Syndic Michelet Libre Libre Téléassurance Groupe Point Vision Libre Libre Libre Libre Medipath Banque Populaire Méditerranée D.N.R.E.D Groupe Point Vision Libre Libre D.N.R.E.D 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	263 22 11 454 206 0 0 0 0 128 236 149 170 674 233 347 0 39 57 250 0 0 9 39 198 0 56 78 551 52	30/01/2004	4 718 676	3 104 806	304 282	8 127 764
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark Publimat	1 039 0	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	Libre	800	04/02/2004	785 000		58 495	843 495
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II LRDB II Frans Bonhomme	229 300 936	20/02/2004	1 400 000	794 739	141 842	2 336 581
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCO	59650	6 rue des Techniques	Libre	7 464	09/04/2004	6 250 000	3 599 549	332 399	10 181 948
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/2004	5 043 000	2 211 609	296 904	7 551 513
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/2004	463 883		28 366	492 249
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/2004	476 161		76 336	552 497
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/2004	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660	15/07/2004 28/02/2006	253 720		28 286	282 007

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés Tabac 395 Immobilier Santé	265 228 102	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Élysées	Sofidy Alticom	71 34	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000	11 325	68 429	1 249 754
PARIS	75008	32 rue La Boétie	CBR Vision SARL Degrif des stocks Libre	131 54 131	20/08/2004	1 378 000	62 250	80 572	1 520 822
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picot Réseaux	1 756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	M. El Hirech M'Hamed	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau DPIC SAS PPG Distribution SARL Moto World SARL Moto World Société Essonnaise de Rangement et d'Aménagement	397 865 463 420 481 687	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/2004	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. JDF E.V.C.V. Sarl Boule & Sarl Argenterie d'antan	70 104 23 39	20/10/2004	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/2004	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Société Générale	307	20/10/2004	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chaldans	TBMD Exterior Media	1 232 0	03/11/2004	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	Financière Immobilière Bordelaise	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	Sainte Claire Voyages Paris	82	04/11/2004	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/2004	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Le petit souk	70	04/11/2004	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Palomino	154	04/11/2004	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Maud Maquillage Permanent Lyon	187	04/11/2004	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	AMAPA	143	04/11/2004	149 816		12 491	162 307
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/2004	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Mme Belkacemi Yamina	128	04/11/2004	124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	SoCoRo	84	30/11/2004	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Banque BCP	200	30/11/2004	555 556		43 721	599 277
MONTRouGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/2004	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Oma Coiffure	59	30/11/2004	233 460		19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Sainte Claire Voyages IDF Centre	109	30/11/2004	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Palomino	127	30/11/2004	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	TUI France	81	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Palomino	257	30/11/2004	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Sté George V Rhone Loire Auvergne	83	30/11/2004	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Jumel Voyages	76	30/11/2004	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Libre	228	30/11/2004	561 800	109 632	44 329	715 761
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Sainte Claire Voyages Paris	150	30/11/2004	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Viva Santé	104	30/11/2004	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	Sainte Claire Voyages Rhone Alpes	128	30/11/2004	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	Palomino	119	30/11/2004	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/2004	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Tape à l'Œil	720	02/12/2004	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/2004	2 660 156	57 500	155 734	2 873 390
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4 847	07/12/2004	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moirerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/2004	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/2004	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/2004	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	M Automobile Batick	425 595	16/12/2004	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Distribution Casino France	2 203	17/02/2005	2 159 000		127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/2005	570 000		65 341	635 341
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogibatignolles	444	14/03/2005	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	Umami Runavot Jaulin	58 236	29/03/2005	374 001		28 847	402 848
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez Libre	1 755 1 677 1 469	31/03/2005	2 775 000	24 268	253 775	3 053 043
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Libre Leader Price Trillade Luminaires & Décorations SARL Al Mansour Epi d'Or	0 938 274 100 66	14/06/2005	1 300 000		96 649	1 396 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/2005	457 347		10 800	468 147
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/2005	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/2005	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/2005	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	Batlier Audika centre audiométrique	56 51	01/07/2005	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	Libre	197	01/07/2005	276 042		19 173	295 215
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/2005	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	SRAE BN	55	01/07/2005	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Robert BUNEL Thierry BUNEL	123 0 9	01/07/2005	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Coiffure 15	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/2005	260 000		16 259	276 259

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
MONTIGNY LES CORMELLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/2005	2 800 000		163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	Libre	246	16/09/2005	160 000		10 232	170 232
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/2005	245 000		15 668	260 668
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Nuevo Conseil et Formation Libre GFI Informatique I.D Formation Inetum Otis Prompt Libre	134 210 210 72 283 150 403 0	05/10/2005	4 000 000	774 420	233 956	5 008 377
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3 839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Tati Diffusion	5 727	07/12/2005	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Jatheo Food Station MLV Canal Pub	430 235 356	12/12/2005	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/2006	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1 546 1 532	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Fnac Vanden Borre N.V Cosmeticary Cosmeticary	146 165 77 112	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Dentexnasso SARL HB Restauration	375 52	31/03/2006	1 565 000	93 566	155 382	1 813 948
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles Domisys Activ Fitness Chelles	481 341 819	27/06/2006 27/09/2006	1 200 000	1 312 420	133 377	2 645 797
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquêterie 1 rue P. Martin	Cash Pro 62	2 350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/2006	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/2006	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Matériaux	3 721	03/07/2006	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Libre Maxi Zoo France Chaussea	800 650 710	20/09/2006	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	1 161	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Minelli	332	10/10/2006	520 000		30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne	499 47	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Habitat France	1 403	10/10/2006	5 010 004		288 653	5 298 657
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Libre	303	10/10/2006	1 080 918		62 277	1 143 196
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Libre Libre Etam Cellnex France Orange France	1 191 2 204 103 0 0	10/10/2006 10/10/2006 10/10/2006	8 450 000	216 072	495 045	9 161 117
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Libre Libre Etam Armand Thierry Tiger Stores France 2 B'Coif	353 280 111 120 223 54	10/10/2006	2 173 006	20 833	131 428	2 325 267

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	FLB France - Lanord & Bichaton Geodis	2 200 3 448	10/10/2006	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Victor's Particulier (logement)	153 80	10/10/2006	500 000	45 000	29 471	574 471
			Libre (logement)	109					
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Société Générale de Téléphone Lune Optic	429 180	10/10/2006	700 000	10 250	41 324	751 574
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	576	10/10/2006	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	1Monde9	551	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Riu Aublet et Compagnie	692	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Société 1,2,3	235	10/10/2006	596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Retail Evolution	279	10/10/2006	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	1Monde9 Particulier (logement)	417 98	10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	B.D.S	523	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/2006	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco Libre Libre Libre Libre (logement) Libre Libre	329 30 139 130 60 60 60	10/10/2006	285 025 25 990 120 421 112 624 51 980 51 980 51 980	21 885 1 996 9 246 8 647 3 991 3 991 3 991	17 098 1 559 7 224 6 756 3 118 3 118 3 118	324 008 29 545 136 891 128 027 59 090 59 090 59 090
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/2006	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Libre	160	10/10/2006	336 364		20 976	357 340
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F Libre	88 107 207	10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	San Marina Libre Libre (logement) Wetzel Libre Libre (logement)	268 90 114 106 97 106	10/10/2006	630 000	104 422	38 183	772 605
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	Le Comptoir des Fleurs	136	10/10/2006	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	Société des Chaussures Dubourg	304	10/10/2006	292 294		17 598	309 892
DOLE	39100	45 Grande Rue	Libre (logement)	112	10/10/2006	107 706		6 485	114 191
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Berechit	336	10/10/2006	400 801		23 862	424 664
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Particulier (logement)	110	10/10/2006	149 199		8 883	158 081
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	139	10/10/2006	201 053		11 981	213 034
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/2006	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/2006	384 750	20 213	4 123	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Reca Reca Loretti	321 249 582	11/12/2006	1 150 000		127 485	1 277 485
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	Libre Leader Price Exploitation Libre	200 1 327 630	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Celtique Ecaille de Neuilly	104 101	28/12/2006	768 000		47 936	815 936

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/2006	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teintureries Letourneur	134	28/12/2006	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Soir de Lune Jodimy Food & Co	29 55 71	28/12/2006	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/2006	1 450 000	2 321	91 055	1 543 376
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72	28/12/2006	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Action Sport Wagram CIC Samdj Espace Détente Aménagement Concept	48 80 32 143	28/12/2006	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonnier	Studio Parquet Particulier (logement) Selas de Vétérinaires Gak Pressing Arco (Mrs Arguelles-Courbion) JR Primeurs	136 14 85 99 69 87	28/12/2006	1 100 000		67 680	1 167 680
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	Libre Boucherie Meissonnier SARL Duck Walk Microbaby SARL Violette M. Ashour Ghassan (Isa Coiffure)	201 100 244 145 66 97	28/12/2006	3 564 000		215 626	3 779 626
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Hausmann Design (en cours de constitution) Ache Jean Ache Jean Institut Monceau	98 37 - 60	28/12/2006	1 111 641	13 000	68 306	1 192 947
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	MJS Caracho	77 109	28/12/2006	807 000		48 445	855 445
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SAS Mina	151 44	28/12/2006	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/2006	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Chloe Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Séward	Foodcheri Rong Feng	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	GKO Fourrures Sothys Paris	75 178	28/12/2006	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	SARL Philatélie Vat Société Martinez D.	75 35	28/12/2006	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Emova Group T&C Retail Frichti	276 62 132	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Fremaux Delorme Di Castri Anne Lamort Prony Immobilier Cosmos Aliquante DS Real Estate Paris Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. Perche Viande L'Atelier des nanas	82 55 47	28/12/2006	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Libre	1 520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	CGE Distribution	1 600	27/03/2007	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Stock Discount Caen C Stock HDM Décor Heytens France JLT 14 Exterior Media France	1 359 689 679 357 349 -	29/03/2007 17/07/2018	5 038 082	2 990 279	423 381	8 451 742
ORANGE	84100	1 place de La République	Libre	404	29/03/2007	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/2007	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/2007	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/2007	500 000		12 000	512 000
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	Pegase YN Car Hendaye	1 121 686	16/05/2007	2 968 000	29 880		2 997 880
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/2007	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Carrefour Proximité France Le Joker 25000 SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/2007	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/2007	685 000	5 300	84 351	774 651
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Libre SAS Hygena Cuisines	254 511	20/06/2007	2 140 000		50 845	2 190 845
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	Ville d'Autun Libre	1 240 462	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Adam	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Hao Long Marphil	77 96	27/07/2007	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	Daniel Feau Conseil Immobilier	119	27/07/2007	1 238 571	30 000		1 268 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/2007	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/2007	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/2007	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/2007	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/2007	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/2007	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/2007	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Particulier (logement)	85	27/07/2007	280 513			280 513
PARIS	75010	7 rue de Nancy	Job Lib Job Lib	31 31	27/07/2007	312 701			312 701
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	M. Cohen Marcel	267	27/07/2007	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot Flit Foot	209	27/07/2007	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	Amrest Opco	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/2007	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg Felix Fitoussi	91 119	27/07/2007	704 675			704 675
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/2007	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Ellipse Dentale Cyclauto Azimut Productions Singa France Singa France Singa France	74 54 93 79 90 213	27/07/2007	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Libre	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	Basilic Thaï	89	27/07/2007	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	Le Break Café	74	27/07/2007	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	AJRL Retail	113	27/07/2007	1 312 175	11 667		1 323 842
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/2007	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/2007	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	Dhway	45	27/07/2007	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie du XVème	75	27/07/2007	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/2007	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/2007	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/2007	855 856		2 632	858 488
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Rebauto	30	27/07/2007	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/2007	390 695	21 424		412 119
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur	149	27/07/2007	636 788			636 788
PARIS	75018	21 rue Lepic	Libre (Logement)	15	27/07/2007	62 749			62 749
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/2007	611 066			611 066
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/2007	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	SARL Enzo Park	66	27/07/2007	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	LMLD	101	27/07/2007	400 109	10 000		410 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/2007	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	Emcey Dentaire France	98	27/07/2007	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	KS Beauty Arganyahome (en cours de constitution)	67 36	27/07/2007 27/07/2009	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/2007	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus) Publi Espace Affichage	937 0	07/09/2007	1 156 000		127 878	1 283 878
PARIS	75005	10 rue Broca	Nevada	56	27/09/2007	475 298			475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Cohq	45	27/09/2007	195 873	9 663		205 536
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	Libre	104	07/11/2007	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	Quimper Tissus SARL Kegin Fitnessterre Le Goff Cycles	567 470 445 398	12/11/2007	2 600 000		208 411	2 808 411
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1 070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Libre Libre	2 338 1 082	10/12/2007	4 300 000	33 686	160 176	4 493 862

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grone Le Mond'Animal	730 730 411 310	19/12/2007	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/2007	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Libre	523	21/12/2007	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/2007	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Atelier SH	170	21/12/2007	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Sogap CAFI	152 122	21/12/2007	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy	155	21/12/2007	668 316		56 058	724 374
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/2007	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/2007	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/2007	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/2007	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/2007	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Barber Street Metz	129	27/12/2007	240 000		15 045	255 045
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre	161 141	28/12/2007	580 000		35 800	615 800
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre	1 382 613	28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial COULEURS DE TOLLENS	105 962	30/05/2008	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Cdkbio	486	04/06/2008	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre Libre	700 218	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	3 339 117	01/07/2008	8 527 500	6 945 076	765 766	16 238 342
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Libre DLF Commerce NEAG 11 Literie Confort Distribution Phigaia SARL BD Mobilier MN Mobilier	980 300 720 620 975 1 076 922	04/07/2008	5 400 000	248 000	290 074	5 938 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	Libre Libre	1 114 101	14/10/2008	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/2008	1 787 931		61 247	1 849 178
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies et Services SAS Ingram Micro Bouygues Energies et Services	1 799 111 154	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/2008	1 130 000		125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/2009	483 501		68 392	551 893
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/2009	2 125 000		130 359	2 255 359
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Libre	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Holly Santi	115	09/07/2009	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	3H Distribution	210	09/07/2009	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Pharmacie La Cantarelle P&B	161 63	09/07/2009	491 700	29 920		521 620

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Abiks Distribution	85	09/07/2009	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Libre Libre Libre	238 52 36	09/07/2009	431 160	31 159		462 319
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Roinville Lavo'Jet	1 570 68	09/07/2009	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra FIB NC7	467 247	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Frichti	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix Exploitation	3 682	03/11/2009	7 290 000		345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	PRUD'HOMME & BAUM	684	13/11/2009	3 900 000	258 600	446 109	4 604 709
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2 384	24/11/2009	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/2009	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	MPF Company	189	30/11/2009	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino France Floreal	3 763	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino France Casino Carburants	4 298 947	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani 4 Murs	2 127 804	22/12/2009	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4 150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieutdit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/2010	9 445 031		567 864	10 012 895
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/2010	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Maria	474	15/04/2010	2 950 000	10 590	243 836	3 204 426
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/2010	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Association de Moyens Retraite Complémentaire (AMRC) Unédic Unédic (+ Hall d'entrée = 8m² : 4ème) SL Structures FNAC BNP Paribas Real Estate Transaction Devred Fox Telecom Jeff de Bruges SARL SCG Fleury Libre Libre Polygone Pose Citya République Libre Monsieur Viron Wedrychowski et Associés Libre Libre Monsieur Hervé Gonse Josette Coymes Drodowski Capelle Tex Mex Citya Me Audrey Palmace Mme Gomez Florence	164 119 216 145 2 562 142 212 125 109	12/07/2010	10 620 000		644 768	11 264 768
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye Jardins de Gally	3 694 512	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493

4

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	La Poste Belgique	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fittz Retail	93	12/10/2010	1 030 000	63 692	128 806	1 222 498
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	Haute Fashion Libre Libre	187 217 180	12/10/2010	2 198 000		272 110	2 470 110
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL Gloria Transport	105	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	Yves Rocher	172	12/10/2010	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Holland & Barrett	173	12/10/2010	935 000	-43 259	123 186	1 014 927
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	Tahmo Cosmetics Antwerp	157	13/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Top Nado Food Libre	101 106	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludvine Passion	156	21/10/2010	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	Vap Botanique	57	21/10/2010	435 166		27 337	462 503
MOULINS	3000	39 place d'Allier	Libre	1 064	21/10/2010	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	La Cabane Sarl Authentique Sarl Authentique	67 71 7	21/10/2010	586 608		32 597	619 205
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	Locaposte	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	S2R2 VR2P	459 222	21/10/2010	1 408 193	25 000	85 774	1 518 967
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	April	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE SAS Nocibé France Distribution	145 204	21/10/2010	2 159 549		130 826	2 290 375
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/2010	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF Marne Centre Exam	50 75	21/10/2010	636 620		39 208	675 828
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	M.A.J.O.I Libre	165 257	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludvine Passion Libre Libre Libre	58 66 65 70	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Monsieur Vincent THERY	175	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Another Labels	557	28/10/2010	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Libre	185	03/11/2010	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/2010	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/2010	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/2010	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix Exploitation	4 826	03/12/2010	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/2010	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régat Cadet	57	02/12/2010	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Instant Zen	53	02/12/2010	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/2010	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/2010	355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144	02/12/2010	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	Optique Klienkoff Orange Hardy MDF Hom Okaidi Exotiperles Marionnaud Lafayette Style 69	146 272 90 174 225 130 133 63	01/12/2010	10 544 550	108 011	745 854	11 398 415

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	88					
			Pharmacie des Orières	131					
			Laissac	80					
			SARL Havard	52					
			SARL Havard	119					
			Libre	79					
			Europe Services	52					
			Libre	22					
			Poliphone	50					
			Libre	727					
			Libre	93					
			Auto Loisir et Compétition	886					
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	LVS Optic	472	14/12/2010	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	DSC2	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/2010	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	SARL Nathalie OBADIA Chanel	372 355	17/12/2010	4 482 400	153 698	279 700	4 915 798
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	Distribution Casino France Libre	5 868 724	23/12/2010	11 120 701	2 690		11 123 391
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino France Casino Carburants	1 974 828	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino France	1 606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	Distribution Casino France	2 908	23/12/2010	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino France	1 596	23/12/2010	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/2010	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	France BKR	585	23/12/2010	912 873			912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Sedev	891	23/12/2010	642 464			642 464
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Darty	2 079	23/12/2010	1 837 055			1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	New Court	504	23/12/2010	645 024			645 024
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	ABB Rennes BB2	1 095 350	23/12/2010 23/12/2010	1 137 209	13 070		1 150 279
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	Distribution Casino France SLG 07 Zanioptik Libre Pharmacie de l'Europe	456 171 181 254 393	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	Lidl Libre Avenir France Casino restauration	4 234 2 0 896	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	Kerhadis	1 857	23/12/2010	1 924 602	18 865	18	1 943 486
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	Libre	648	23/12/2010	251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention Distrileader Puy-de-Dôme	245 1 582	23/12/2010	1 819 098		17	1 819 115
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauragais	Labosud Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/2010	3 985 005		37	3 985 042
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	Libre Libre	1 491	23/12/2010	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Mabrily Mabrily	1 453	23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Distribution Saujon	1 553	23/12/2010	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France Avenir	1 574 13 962	23/12/2010	3 995 579		38	3 995 617

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	Laboratoire Ayoub Aquaron SAS Du Pin Vert (Jean Claude Biguine) SELARL Pharma TNT	112 63 190	23/12/2010	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Selurl Saint Jérôme	201	23/12/2010	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/2010	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	lieut dit Souque Nègre	Melle Mayan Muriel Sivazlian Libre Le Trèfle Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence Boyadijan Perottino Girobox Distribution Manège Devigne Crédit Agricole Alpes Crédit Agricole PB E-CIG AMF Girobox Distribution Bonbons Libre SARL Sudoptic Osaka Shi	30 41 41 59 50 41 42 0 52 115 41 32 61 1 41 56 70	23/12/2010	2 220 479		37	2 220 516
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Grande Pharmacie Mouysset	200	23/12/2010	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	Optique Galilée Au Plaisir Sucré Salé (Franck Nivelle) Société Générale Organic.T' SODAM Bonbons Société Générale Société Générale Manège Bellanger Nocibe Libre S.D AP services M'Shop Moana Sasu Lila Ambiance Stores et Fenêtres Affinity Smart Mobile Ongles Passions Joeva Joeva Commune de Mandelieu la Napoule Camille (Force plus production)	64 60 92 62 1 68 82 0 251 131 138 74 160 70 80 82 57 43 58 60 69 0	23/12/2010	5 201 393	-43 801	87	5 157 680
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Panneau Publicitaire ND Flash Alice & Arsen Ville de Marseille	0 84 120 500	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	Casino restauration	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	202 37 24 34 25 44 22	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis Libre	92 96	31/03/2011	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Libre	83	31/03/2011	1 900 601		116 070	2 016 671
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris Risser (Annapurna)	101 275	31/03/2011	1 490 301		92 099	1 582 400
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Kazeko	47	31/03/2011	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Saint Mercure	78	31/03/2011	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	Suwan Thai	70	31/03/2011	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/2011	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	Flash Couture	38	31/03/2011	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/2011	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	Barlov	178	31/03/2011	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/2011	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/2011	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Ben Express BVBA	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	The OC SPRL	165	13/05/2011	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Leavy Vermont IEIF Arkeup Graham SARL Twenty-One Corcoran's Corcoran's Corcoran's Venus	489 460 463 372 286 73 497 115 0 20	16/05/2011	18 013 121	151 280	1 220 933	19 385 335
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	CN Films Financière d'Uzès Zumtobel Lumière Arnet Valmon CN Films Imperial SA BVS Holding Zumtobel Lumière Libre SA BVS Holding Newscreen Sony Music Entertainment France Zumtobel Lumière Zumtobel Lumière	285 371 611 35 186 110 375 115 177 271 222 183 100 318 246	16/05/2011	20 136 879	765 079	1 436 110	22 338 069
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Salon Atef Paysan Vrac	24 87	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	BVBA Only Dent	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT Boutique Fashion	97 89	24/06/2011	590 000		90 507	680 507

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Libre	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Awak'it Awak'it Awak'it Awak'it Awak'it	344 347 842 200	27/07/2011	7 610 500		603 636	8 214 136
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/2011	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Libre	300	18/08/2011	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/2011	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	AG Brux	165	26/08/2011	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Libre	128	26/08/2011	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred Banque Populaire	218	26/08/2011	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/2011	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	Ay-Tez	94	01/09/2011	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Dr Martens Airwair Belgium S.A	123	21/09/2011	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	BB Shakya	35	27/09/2011	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa OK Poke - Grands Boulevards	95 33	27/09/2011	1 080 000		101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin) Cache-Cache Show Time (Miss Coquine)	9 515 466 770	13/10/2011	14 862 885		1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/2011	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	La Crêpe d'Or	24	04/11/2011	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/2011	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/2011	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	Mme Pascal Myriam Libre Phone Kase HISTOIRE D'OR M. CRUZ José Chic & Choc By Gil Aux Délices de Malcom SMBG LA COUPOLE MOD DIFFUSION FG Optique Libre M. GUEDIRA L'E-Kiosque SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSURES ERBE MICROMANIA KB Optique Libre BOUTIQUE VALERIE MORGAN SAS Pascal Coste Coiffure LEADER QUATOR COIFFURE FYDM Libre CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC M.G.M.SKEPPER Libre MINIT FRANCE SA BK Développement Heraude Zeeman TextielSupers	66 64 55 60 44 87 102 51 49 104 68 53 105 64 64 53 68 50 121 60 74 107 196 54 89 46 482 572 310	22/12/2011	33 786 600	182 395	19 000	33 987 995

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Sodiji	210					
			Libre	231					
			FEU VERT	877					
			SAS SLA	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					
			Libre	60					
			Libre	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Libre	12	22/12/2011	7 723 159	140 500	4 966	7 868 625
			Money Sarl (AJ COIFFURE)	123					
			Un Parfum de Beauté	47					
			SAS Thethys	148					
			La Compagnie Bio & Nature	874					
			SAS La Chapelle Cordo	21					
			Mode pour elles	69					
			Vape A Donf	48					
			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 4 rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles"	Libre	44	22/12/2011	6 578 024	47 381	5 441	6 630 846
			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		7 461	7 557 506
			Chicken 34	54					
			Fabior (FABIOR)	37					
			Big Services (INTERVIEW)	65					
			Libre	33					
			CASINO Distribution France	10					
			SARL Negus	36					
			LBG 34	47					
			Minit France SA	38					
			SELAS Pharmacie de la Piscine	130					
			Rainbow Photo (PHOTO BLEUE)	33					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
			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 (Reparemobilite)	15					
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	Libre	72	30/01/2012	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	Elkor	48	05/03/2012	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Mindout	242	05/03/2012	670 733			670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/2012	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/2012	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Queen Reine de Beauté	73	05/03/2012	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	Dirty Lemon	88	05/03/2012	403 418			403 418
PARIS	75008	90 rue Monceau	2TDM	39	05/03/2012	441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Distribac	418	05/03/2012	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Mme Sureau Nathalie Mme Sureau Nathalie	102 164	05/03/2012	551 913			551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	Libre	118	05/03/2012	910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique Maje boutique	53 22	05/03/2012	3 030 283			3 030 283
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Ground Control	39	15/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/2012	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/2012	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat, 12	Amplifon	123	16/05/2012	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/2012	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	Libre	100	12/07/2012	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	Libre	2 914	27/07/2012	3 098 758	54 371	242 564	3 395 694
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/2012	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/2012	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre Libre Consuel Libre Orsys Libre ASL 4 (Local de stockage)	1 227 566 544 70 926 2 369 109	17/07/2012 17/07/2012	33 421 500	41 282	2 041 550	35 504 332
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/2012	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/2012	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/2012	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/2012	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/2012	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 985	02/10/2012	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	Spandis49	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	Libre	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	Libre	65	13/11/2012	20 000 000	74 421	1 310 278	21 384 699
			PSD	58					
			Profile	250					
			Mobility Work	229					
			186 SERVICES	139					
			Paradox Média	140					
			Quartile Finance	63					
			Mobility Work	67					
			TRIALOG	62					
			Cabinet PELLETIER	64					
			First Group	242					
			Eurodom	63					
			Bati Stone	64					
			186 SERVICES	222					
			M. Heuvelin - Melle Charlot	57					
			TRIALOG (+Cave n°5)	222					
			TRIALOG (Parking)						
			TRIALOG	64					
			Geri France	53					
			ARCAS Conseil	60					
			Santarome	180					
			SBP France	90					
			SBP France	68					
			Libre						
			Sfr						
			Libre						
			Appartement (Gardienne)						
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4 536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/2012	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	Aubay	1 329	10/12/2012	25 200 000	116 953	1 527 145	26 844 098
			Aubay	1 016					
			Aubay	563					
			Libre	545					
			Libre	532					
			Aubay	357					
			Libre	257					
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	SAS DIA France	258	17/12/2012	14 650 000	9 618	1 104 009	15 763 627
			Optique Le Peletier	71					
			Jasmin Peletier	45					
			SH Com	44					
			Alpega France	306					
			Demathieu & Bard	145					
			Demathieu & Bard	240					
			Demathieu & Bard	303					
			SARL The Body Shop France	280					
			Wolters Kluwer Financial Services France	255					
			Libre	16					
			Particulier (logement)	57					
			Particulier (logement)	22					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba	420	14/12/2012	1 100 000		155 583	1 255 583
			HEMA Belgie Bvba	339					
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	Ventiuono	85	20/12/2012	30 000 000	22 542	104 799	30 127 342
			Delta Lingerie	87					
			RMBCM-Devred	168					
			PC Coiffure	85					
			Armand Thierry (Homme)	275					
			DIDAL	88					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
			J'T2A	34					
			Financière Immobilière Bordelaise	239					
			Ventiuno	68					
			Parfumerie Athenais Espace Beauté	184					
			Pharmacie du Garet	141					
			Talon Aiguille	117					
			Hair Géant	81					
			Morisot-Lebrun	341					
			Armand Thiery (Femme)	190					
			JFB	76					
			Comcentre Nord	45					
			Optic Caladois	82					
			JML	76					
			Cafan	110					
			Crely	100					
			Adopt'	50					
			MICROMANIA	100					
			Libre	157					
			Aloni	95					
			Comcentre Nord	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			Libre	119					
			Libre	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					
			Vega	156					
			Ventiuno	9					
			Oslo Shop	17					
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	Edward	802	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/2012	2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Libre	670	21/12/2012	2 224 773		160	2 224 933
			Libre	154					
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	Nibelis	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Google France	5 752	06/02/2013	46 000 000	2 580 089	2 878 235	51 458 324
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. Wegro	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff) Starbucks coffee	447 800	25/03/2013	5 850 000		614 200	6 464 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/2012	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	Moni	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Libre	181	16/05/2013	260 000		29 771	289 771
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/2013	710 000	989	95 005	805 994
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	Decathlon Belgium	1 563	03/07/2013	21 475 000	25 728	2 185 902	23 686 631
			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					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			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		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/2013	4 100 000		389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3 341	17/09/2013	6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	Auchan Supermarché	2 808	18/09/2013	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Da Rosa 2	50	02/12/2013	920 000	22 181	107 113	1 049 294
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	Actor Sécurité	984	11/12/2013	28 830 000	880 754	2 218 071	31 928 825
			HIQ Consulting	523					
			HIQ Consulting	991					
			SIST CMB	193					
			SAS Octapharma France	688					
			HIQ Consulting	551					
			Mobile Payment Services	488					
			VP & White	407					
			Libre	285					
			Humando	162					
			EVS France SARL	390					
			HIQ Consulting	385					
			European Business Center SA	0					
			VP & White	216					
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour)	1 046	27/12/2013	2 150 000		334 342	2 484 342
			Zeeman TextielSupers	583					
			Delshop	425					
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	SCCS	70	27/01/2014	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/2014	3 060 000		11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France	594	27/02/2014	1 260 000		4 637	1 264 637
			HSBC France	333					
			Maîtres De Boislaville-Vandierendonck-Desnain	267					
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1 376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC France	1 172	27/02/2014	7 115 000		34 853	7 149 853
			Libre (logement)	133					
			Particulier (logement)	200					
			Libre (logement)	100					
			Particulier (logement)	98					
			Libre (logement)	30					
			Libre						
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean Jaures/15 Pl de la république	HSBC France	1 008	27/02/2014	1 380 000		5 088	1 385 088
AGEN	47000	36 Bld République	DS Mucho	720	26/03/2014	1 500 000	310 980	132 094	1 943 074
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	Libre	1 077	26/03/2014	1 400 000		132 043	1 532 043
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Artiste Associé	305	26/03/2014	1 500 000	26 021	131 971	1 657 993
			Nicolas Investissement	163					
			Sérénité Promotion	123					
			Particulier (logement)	247					
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	Libre	136	26/03/2014	450 000		40 252	490 252
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Libre	82	26/03/2014	550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	France Loisirs	219	26/03/2014	1 700 000		149 481	1 849 481
LILLE	59000	38 Rue de Paris	Libre	49	26/03/2014	750 000		66 412	816 412

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	Adental Groupe	945	26/03/2014	1 400 000		123 246	1 523 246
THONON LES BAINS	74200	16 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/2014	1 450 000		127 647	1 577 647
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery Libre Nexity Immobilier Résidentiel Région Sud	842 106 106	26/03/2014	2 400 000	110 408	210 649	2 721 058
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Guiken	155	26/03/2014	900 000		80 263	980 263
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	D.M Store SAS Hygena Cuisines Label Habitat Boulangier MACI - Panneau Publicitaire	547 463 384 442	26/03/2014	5 310 000		476 038	5 786 038
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	Ministère de l'Intérieur Keolis Keolis Libre	1 746 94 524 127	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3 221	31/03/2014	6 150 000		480 007	6 630 007
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1 773	10/04/2014	929 000		77 975	1 006 975
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Financière Immobilière Bordelaise Financière Immobilière Bordelaise	128 222	10/04/2014	542 000		45 841	587 841
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules SAS Gencla (Enseigne Ixina) Textilot Pro-Duo France Hygena Cuisines	487 398 509 356 354	10/04/2014	4 282 000	13 717	325 148	4 620 865
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/2014	954 000	13 280	79 605	1 046 885
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/2014	651 000		54 114	705 114
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/2014	772 000		64 614	836 614
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	Nora & Co (M.et Mme Ren)	112	10/04/2014	968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com Electro AV SPRL Coffee Shop Carrefour Belgium Jadoli Façon Chocolat Libre Libre Basic Fit België	1 409 800 385 4 254 603 99 3 271 50 1 247	16/04/2014 10/07/2014	11 227 941	14 683	1 656 438	12 899 062
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI Libre Zeeman TextielSupers	421 50 534	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/2014	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	We R Monkey BVBA	432	17/07/2014	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/2014	2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/2014	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	Dorien Company	208	17/07/2014	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	Libre	200	17/07/2014	1 576 530		184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Libre	355	31/07/2014	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/2014	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1 594	29/07/2014	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	OMM	70	29/08/2014	440 000		61 669	501 669
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	Libre Société Générale Société Générale	899 1 114 803	15/09/2014	16 000 000	-98 138	1 164 280	17 066 142

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	ANR	4 335	17/09/2014	50 491 486		4 183 720	54 675 206
			SAS Eco-Mobilier	779					
			Econocom Digital Security	358					
			SAS Daltys Grands Comptes	358					
			UNMI	355					
			SASU Econocom Digital Security	357					
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	SAS Odalys résidences		03/10/2014	24 744 150		1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air		03/10/2014	3 291 850		234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	P&S International	185	01/10/2014	24 640 700	984 087	1 580 950	27 205 737
			Particulier (logement)	50					
			Particulier (logement)	104					
			Particulier (logement)	56					
			Berzy II	93					
			Regate	154					
			Libre	247					
			SCM Docteurs Amiot et Giraud	57					
			SAS Completel	23					
			SA European Fund Administration	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		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21 777	01/12/2014	42 432 000		2 671 124	45 103 124
			Mediascape Communications						
			Telefonica Germany						
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	Nouvelle Victoire	316	27/02/2015	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	Symbiose	89	25/02/2015	2 115 000		208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	Libre	665	13/04/2015	1 660 000		185 949	1 845 949
			SOSSAI	227					
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000		93 777	973 777
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	Orange Belgium	261	17/04/2015	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/2015	7 200 000		750 958	7 950 958
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air		28/05/2015	6 500 000		460 844	6 960 844
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/2015	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Only Stores Holland B.V.	294	11/06/2015	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243	11/06/2015	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	De Tuinen B.V.	124	11/06/2015	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/2015	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	Libre	299	11/06/2015	357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL Be-Poles	178	22/06/2015	35 266 937	479 196	2 959 941	38 706 073
			Carrefour Proximité France	909					
			Ascovae	160					
			CNAC Georges Pompidou	2 162					
			Revevol France	993					
			Studio Gang	147					
			Association Videomuseum	339					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	40					
			Libre	55					
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A Nederland	1 350	09/07/2015	4 550 000		397 631	4 947 631
			Avesta Phone Shop	62					
			Particulier (logement)	215					
			Particulier (logement)	145					
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	Spie Batignolles IDF	507	21/07/2015	17 320 000	56 101	1 471 921	18 848 022
			SA Finrec	496					
			Spe Batignolles IDF	3 577					
			Libre	946	22/07/2015				
			Libre	96	21/07/2015				
WAALWIJK	5141 PB	Van Andelstraat 17	Burger King Nederland B.V.	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	Libre	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/2015	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V.	38	24/07/2015	710 000		49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4 415	18/08/2015	13 800 000		870 746	14 670 746
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou	3 125	07/09/2015	12 808 000	2 246	475 028	13 285 274
			But International	5 968					
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15 366	01/10/2015	41 250 000		2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	But International	5 715	19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
			But International	6 111					
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Libre	580	21/10/2015	1 660 000		174 651	1 834 651
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 3-5	Libre	105	21/10/2015	770 000	60 205	81 013	911 218
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67	De Huiskamer van Driebergen B.V.	30	21/10/2015	870 000		91 534	961 534
			Takko Nederland B.V.	390					
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/2015	820 000		86 273	906 273
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	220	21/10/2015	380 000		39 980	419 980
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shoebly Leasing Partners B.V.	438	21/10/2015	2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJKERHOUT	52211 GD	Dorpstraat 40	Libre	205	21/10/2015	550 000		57 866	607 866
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 57	R & I	171	21/10/2015	721 220		75 880	797 100
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V.	253	14/10/2015	738 497		51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV	510	14/10/2015	1 676 332		108 611	1 784 943
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	Particulier (logement)		14/10/2015	61 965		1 651	63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V.	243	14/10/2015	2 765 746		193 868	2 959 614
			Libre	192					
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V.	256	14/10/2015	958 769		66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBTEL B.V.	88	14/10/2015	581 713		36 558	618 271
			DE HEER L. VAN WIJK						
			DE HEER D.F. THIJS						
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	Libre	448	14/10/2015	4 001 267		279 840	4 281 107
			Libre	421					
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	Libre	439	14/10/2015	2 668 679		187 633	2 856 312
			Libre	738					
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129		66 481	1 018 610
VENLO	5911 JC	VELDSTRAAT 39-41	Libre	595	14/10/2015	2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	Libre	375	14/10/2015	1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	Hunkemöller International B.V.	183	14/10/2015	999 863		62 507	1 062 370
			ERPlastics B.V.						
			ERPlastics B.V.						
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	Only Stores Holland B.V.	242	14/10/2015	936 210		65 807	1 002 017

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	Libre	1 085	14/10/2015	12 986 109		958 142	13 944 251
			Boekenvoordeel Nederland BV	189					
			BART'S RETAIL B.V.	138					
			KIN Netherlands B.V.	202					
			PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND	256					
			Libre	356					
			OPTICAINS B.V.	84					
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	VODAFONE LIBERTEL B.V.	73	24/11/2015	9 700 000	90 048	662 971	10 453 019
			O'Buro	1 525					
			Astragale	1 767					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Astragale	1 723	03/12/2015	5 380 000	21 077	556 845	5 957 922
			Carrefour Belgium	2 297					
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Libre	216	25/11/2015	710 000		91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8 598	16/12/2015	30 000 000	487 347	2 209 567	32 696 914
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But	4 550	22/12/2015	13 923 379		274 974	14 198 353
			Pro Duo	354					
			Sodipram	558					
			Décor Heytens France	354					
			4 Murs	784					
			Buffalo Grill	443					
			Tapis Saint Maclou	1 412					
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Libre	313	31/12/2015	4 870 000		449 640	5 319 640
			Unconventional Wardrobe B.V.	164					
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Nederland B.V.	137	31/12/2015	350 000		43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	Tanoli Women B.V.	139	27/01/2016	8 200 000		756 717	8 956 717
			Action Nedeland B.V.	1 161					
			C&A Nederland	2 735					
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	Debou	1 000	28/01/2016	2 600 000		170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	La Provence	225	28/01/2016	380 000		25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	WE Netherlands B.V.	535	28/01/2016	4 136 343		324 855	4 461 198
			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		351 106	4 821 701
			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		195 529	2 685 177
			Big Bazar B.V.	249					
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'Moda Schoenen B.V.	818	28/01/2016	2 862 115		224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE Netherlands B.V.	580	28/01/2016	4 900 881		373 358	5 274 239
			Monsieur BISKANTER	140					
			M. T.B. Dekker et M. S. Boom	135					
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/2016	2 430 837		190 910	2 621 747
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	Libre	324	10/02/2016	1 852 532		139 449	1 991 981
			Libre	37					
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE Netherlands B.V.	651	10/02/2016	3 244 383		244 222	3 488 605
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	Fidelia Assistance	5 100	01/03/2016	26 987 500		2 678 027	29 665 527
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	Libre	454	15/03/2016	1 814 092		140 458	1 954 550
			BCC (Electro Speciaalzaken) B.V.	147					
			Libre	48					
			Schoonenberg Hoorcomfort B.V.	123					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE Netherlands B.V. JD Sports fashion PLC	345 698	15/03/2016	4 704 845		351 967	5 056 812
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	VanDalMannenmode B.V Particulier (logement)	348 140	15/03/2016	831 167		62 179	893 346
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	Cegos	1 690	11/04/2016	9 860 000		800 713	10 660 713
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	Darty Grand Est	1 947	15/04/2016	3 023 000		214 500	3 237 500
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	Vitalys Plein Air		27/04/2016	5 900 000		391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	Mme Ebrahimzada	77	12/05/2016	285 000		26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	Libre Particulier (logement)	93	12/05/2016	478 000		37 119	515 119
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	Libre Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	471	12/05/2016	1 259 000		97 737	1 356 737
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	Spel en Meer Brilmij Groep B.V. Bon Appetit Kindt v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f. Harput Slagerij v.o.f.	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000		195 860	2 263 860
DRIEBERGEN- RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	Hema B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement)	721	12/05/2016	1 813 000		143 055	1 956 055
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestaat 127	Libre Particulier (logement)	81	12/05/2016	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 32	ANWB Retail B.V.	612	12/05/2016	1 954 000		185 045	2 139 045
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	Libre	99	12/05/2016	412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	KPN B.V.	356	12/05/2016	647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	Libre	143	12/05/2016	716 000		67 445	783 445
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	Centrakor Stores	2 542	28/06/2016	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49	WE Netherlands B.V. Libre JD Sports fashion PLC	742 90 345	01/07/2016	8 860 004		635 611	9 495 615
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brilmij Groep B.V.	175	19/09/2016	405 000		35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	Libre	59	19/09/2016	640 000		46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Libre	273	19/09/2016	1 410 000		122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/2016	997 054		80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	Watson B.V.	192	19/09/2016	772 946		67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	Libre	265	19/09/2016	1 400 000		121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	Libre	228	19/09/2016	670 000		58 293	728 293
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	Libre	136	19/09/2016	231 117		51 543	282 660
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	Particulier (logement)		19/09/2016	142 502			142 502
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 3	Proud Men Fashion V.O.F.	177	19/09/2016	296 381			296 381
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	J.Dijkstra Dijkstra	72	19/09/2016	570 000		49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/2016	775 000		67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/2016	1 890 000		164 438	2 054 438

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	Loiselet Père, Fils et F. Daigremont	1 450	27/09/2016	10 900 000	107 530	861 800	11 869 330
			Loiselet Père, Fils et F. Daigremont	0					
			Urban Food	194					
			Alternative Vision of Business	220					
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	423 046	836 889	32 799 884
			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					
			Wendy's						
			Libre						
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	Libre	194	23/12/2016	283 000		26 359	309 359
HEERENVEEN	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	Libre		23/12/2016	122 000		2 440	124 440
LEEUAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	MNFLD B.V.	580	23/12/2016	1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	F & S Prato GmbH	335	23/12/2016	1 540 000	24 200	116 701	1 680 901
	5911 GM	Lomstraat 23A	Particulier (logement)	35	23/12/2016				
	5911 GM	Lomstraat 25	Particulier (logement)	57	23/12/2016				
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	Libre	142	23/12/2016	500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	Libre	321	23/12/2016	1 680 000		142 700	1 822 700
	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	Particulier (logement)						
UTRECHT	3532 AE	Steenovenweg 2, 2A et 2B	Excelsior B.V.	3 422	23/12/2016	3 655 000		304 739	3 959 739
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1 490	23/12/2016	27 174 000	35 862	1 977 012	29 186 873
			Goedhart Bouwmarkt B.V.	5 858					
			Dutch Dream Slaapcomfort B.V.	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					
			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					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
			T-Mobile Netherlands B.V. PTT-Telecom B.V. Kwantum Nederland B.V. Goedhart Bouwmarkt B.V. Beter Bed B.V.	0 0 0 0 0					
ISSY-LES- MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	Terres Lointaines Conix Services Withings Ineo Postes et Centrales Terres Lointaines Ruag Defence France Manegere Ixin Eurosae Philippe Lavaud notaire Vorwerk France Caste ING Advteam Consulting Group L'informatique Communicante Sercomm France RIF (Réseau Immobilier de France) Libre	366 1 252 3 593 323 527 284 132 94 617 94 190 234 327 227 82 98	23/12/2016	39 000 000	433 890	3 102 250	42 536 140
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3 857	27/12/2016	5 000 000	63 523	376 275	5 439 798
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Séward	Anais Distri	542	09/02/2017	1 532 000		33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 857	17/02/2017	3 800 000		320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	5 137	17/02/2017	4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 511	17/02/2017	1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 455	17/02/2017	1 205 000		101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 367	17/02/2017	1 972 500		166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 946	17/02/2017	2 107 500		177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7 361	17/02/2017	4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 305	17/02/2017	1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweeg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2 675	17/02/2017	1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3 132	17/02/2017	2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	New Court	345	06/04/2017	880 582		79 077	959 659
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	New Court	373	06/04/2017	1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	New Court	360	06/04/2017	1 103 489		98 463	1 201 952
ROANNE	42300	60 rue de Matel	New Court	378	06/04/2017	1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	New Court	345	06/04/2017	1 337 441		117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	New Court	349	06/04/2017	860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8 Westersteeg 7	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. Particulier (logement)	262 75	14/04/2017 14/04/2017	1 150 000		112 745	1 262 745
SON EN BREUGHEL	5691 AD 5691 AD 5691 AD	Nieuwestad 32 Nieuwestad 32 A1 Nieuwestad 32 A2	Blokker B.V. Particulier (logement) Particulier (logement)	567 97 102	14/04/2017	786 000		69 618	855 618
HEERLEN	6411 LV	Sarolestraat 54	Bestseller Stores Holland B.V.	534	14/04/2017	1 204 000		127 906	1 331 906

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/2017	560 000		59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air		22/05/2017	3 450 000		246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	New Court	360	24/05/2017	896 156		80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	New Court	378	24/05/2017	1 523 184		147 261	1 670 445
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	New Court	371	24/05/2017	984 003		90 820	1 074 823
LONGEVILLE-SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air		12/06/2017	6 896 400		438 273	7 334 673
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/2017	1 120 000		109 603	1 229 603
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Libre	142 80 79 67	14/06/2017	2 004 500		149 680	2 154 180
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	Volksbank N.V. Vodafone Libertel B.V. Particulier (logement)	102 116 112	14/06/2017	760 000		65 134	825 134
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92 Breestraat 94	Libre Libre	468 307	14/06/2017	1 247 000		122 031	1 369 031
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B. V.	282	14/06/2017	465 000		45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V. Particulier (logement)	223 155	14/06/2017 14/06/2017	1 116 000		95 412	1 211 412
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/2017	1 266 000		123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	Libre	230	14/06/2017	415 000		42 034	457 034
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 23	KIN Netherlands B.V.	229	14/06/2017	360 000		34 701	394 701
HAARLEM	2037 AH	Rivieradreef 42	Bakkerij Vink Haarlem B. V.	99	14/06/2017	260 000		25 062	285 062
HAARLEM	2037 AE	Rivieradreef 47	Libre	150	14/06/2017	290 000		27 867	317 867
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Rumizon	183	14/06/2017	733 000		71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Libre	211	14/06/2017	805 000		78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V. Particulier (logement) Libre	331 126 126	14/06/2017	1 411 500		118 674	1 530 174
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Libre	163	14/06/2017	810 000		75 267	885 267
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	New Court	392	05/07/2017	925 766		78 092	1 003 858
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Decathlon Netherlands B.V. ToyChamp B.V. Fit For Free 45 B.V. Inter Apeldoorn B.V. Alleblas Sanitair en Keukens Libre Jysk B.V. Prénatal Moeder en Kind B.V.	359 4 428 4 116 1 555 1 720 3 091 1 624 1 128 1 484 1 888	04/09/2017	28 903 000	8 228	2 061 423	30 972 651
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V. Jysk B.V. De Mandemakers Groep B.V. Jysk B.V.	560 1 153 1 154 560	04/09/2017	4 320 000	79 080	308 112	4 707 192
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Centra Meubel B.V.	2 948 1 204 2 006 884	04/09/2017	6 760 000		462 168	7 222 168
AMSTERDAM	1105 AH	Stekkenbergweg 1	Praxis Vastgoed B.V.	16 225	04/09/2017	22 750 000		1 622 579	24 372 579

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11 547	04/09/2017	15 740 000		1 122 611	16 862 611
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9 193	04/09/2017	8 220 000		586 268	8 806 268
CAPELLE AAN DEN IJSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WoonStore Rotterdam B.V.	9 330	04/09/2017	9 470 000		675 421	10 145 421
			Baby-Dump B.V.	1 963					
			Seats and Sofas B.V.	2 250					
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Nederland B.V.	208	04/09/2017	675 941		58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Libre	280	04/09/2017	1 036 005		89 249	1 125 254
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Libre	252	04/09/2017	796 276		68 596	864 872
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	IntelBazaar	239	04/09/2017	1 096 172		94 431	1 190 603
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	Tiger Stores Nederland B.V.	283	04/09/2017	929 790		80 125	1 009 915
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 21	Particulier (logement)		04/09/2017	150 874		6 934	157 808
			Libre					0	
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/2017	1 083 011		93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Bestseller Stores Netherlands B.V.	297	04/09/2017	1 362 224		117 351	1 479 575
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Brilmij Groep B.V.	199	04/09/2017	784 995		68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/2017	464 883		38 261	503 143
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	Only Stores Holland B.V.	268	04/09/2017	1 216 681		110 581	1 327 261
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77-A	Libre		04/09/2017	125 000			125 000
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/2017	1 447 087		117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	Wam Denim Winkel B.V.	246	04/09/2017	1 439 011		115 926	1 554 936
		Lange Delft 2	Libre	75					
		Lange Delft 6	Libre (logement)	142					
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/2017	827 300		71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	Bestsellers Stores Netherlands B.V.	226	04/09/2017	1 208 046		104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/2017	1 628 450		140 287	1 768 737
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Libre	220	04/09/2017	822 599		70 862	893 461
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/2017	2 124 656		183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/2017	640 217		55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	Parfumerie Douglas B.V.	76	04/09/2017	702 265		60 530	762 794
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27-A	Libre	75	04/09/2017	171 363		7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	MSNL B.V.	310	04/09/2017	566 888		48 855	615 743
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 13	Particulier (logement)		04/09/2017	111 614		5 130	116 744
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/2017	2 438 654		149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	Hôtel 64	1 159	05/12/2017	3 600 000		385 004	3 985 004
HEROUVILLE- SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	Serse	2 958	14/12/2017	2 250 000	2 019 996	257 024	4 527 020
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	Geldmaat BV	11	20/03/2018	1 705 000		163 781	1 868 781
			Shooby Leasing Partners B.V.	480					
			Particulier (logement)	100					
			Particulier (logement)	100					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 4	Vila Stores B.V.	667	20/03/2018	1 350 000		143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	Libre	204	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36	Particulier (logement)	100	20/03/2018	565 000		37 572	602 572
			Particulier (logement)	100					
			Particulier (logement)	108					
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	205	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156	KPN B.V.	326	20/03/2018	2 120 000		215 378	2 335 378
	2312 VM	Schagensteeg 1	Particulier (logement)	158					
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	Phonehouse Oosterhout B.V.	103	20/03/2018	420 000		44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	De Tuinen B.V.	260	20/03/2018	1 120 000		119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28	Particulier (logement)	188	20/03/2018	1 020 000		103 629	1 123 629
			Jeans Centre B.V.	274					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	Roller GmbH	9 382	21/06/2018	15 100 000		1 150 456	16 250 456
			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		1 007 458	12 047 458
			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		182 393	1 932 393
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	Roller GmbH & Co. KG	10 198	01/02/2019	9 350 000		957 431	10 307 431
AMSTERDAM	1019CD	Th. K. van Lohuizenlaan 196 - 198	Eigen & Winjzer Het Wijze Eiland BV	838	08/07/2019	6 720 000		538 171	7 258 171
			Libre	537					
			Ambassadors B.V	1 025					
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	Leroy Merlin France	13 601	15/02/2016	34 870 198	2 550	1 027 523	35 900 271
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	Devred	13 124	18/09/2019	5 300 000		573 394	5 873 394
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	Bouygues Construction	7 576	15/10/2019	24 000 000	37 140	1 850 724	25 887 864
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	Relais Colis	6 009	11/10/2019	6 150 000	1 000	599 950	6 750 950
			Libre	590					
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	Monoprix Exploitation	2 096	09/12/2019	10 781 900		852 713	11 634 613
			Monoprix Exploitation	103					
			Melibody	53					
			Oxigen	74					
			Bio Crèche Concept	357					
			2M Romainville	129					
			Apap Auto Ecole	70					
			AMB	72					
			Cogedim Paris Metropole	109					
			Libre	67					
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	Caisse d'Epargne et de prévoyance IDF	149	09/12/2019	3 530 500		269 856	3 800 356
			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		2 180 080	19 550 658
			Bruegel AISBL	1 248					
			Fonds Commun de Garantie Belge	1 973					
			GIZ GmbH	687					
			GIZ GmbH	398					
			Libre	38					
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	Indigo	-	17/12/2019	997 300		22 700	1 020 000
			Okko Hotels	-					
			Les Jardins de Rueil Malmaison	-					
VILLEJUIF	94800	42 boulevard Maxime Gorki	LCV Laboratoires de Centre Ville	109	04/03/2021	983 426	5 302	50 600	1 039 328
			ABJ Villejuif	320	07/05/2021				
PARIS	75005	7 rue Laromiguiere	Institut de Développement des Arts Appliqués	2 076	30/04/2021	28 000 000		2 184 800	30 184 800
CESSON	77240	Centre commercial Boissénart	Pb Invest - 5 à sec	60	29/09/2021	37 000 000		3 329 809	40 329 809
			Boissénart Eyewear	92					
			Prosport	2 409					
			Nocibé France Distribution	226					
			Séphora	338					
			Adanal	54					
			Audio 2 C	24					
			Alphi	151					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

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
			Arcy Cuir	111					
			Daltys Coffee and Food - Columbus	79					
			Grandvision	152					
			GG Cesson - Gina Gino	81					
			Titaview - Franck Provost	93					
			Sm Belleville	92					
			Flunch	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					
			Fib Nc 7	257					
			Réseau Club Bouygues Télécom	95					
			Optical Bois Sénart - Optical Discount	96					
			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 Pharmacie 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					
TOTAL GÉNÉRAL						2 392 339 854	50 496 709	160 615 238	2 603 451 800

2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
SCI AMPLITUDE (DÉTENUE À 100 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	1 rue Jacques Monod	Waters	5 567	23/12/2016	12 983 976	13 235 968
SCI SYREF 1 (DÉTENUE À 67 % PAR IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	Léon de Bruxelles	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	Léon de Bruxelles	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	Léon de Bruxelles	442	29/03/2018	1 758 858	1 891 309
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	Léon de Bruxelles	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	Léon de Bruxelles	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	Léon de Bruxelles	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	Léon de Bruxelles	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clermont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	Léon de Bruxelles	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1						19 950 000	21 384 939
SCI TRACTION (DÉTENUE À 80 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	Socotec	7 389	09/11/2018	16 225 078	16 225 078
SCI SYREF 3 (DÉTENUE À 60 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée" - 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291
Suresnes	92150	24 quai Gallieni	COHERIS	-	18/07/2019	20 254 862	20 882 268
			COYOTE SYSTEM	-	18/07/2019		
			PHENOMENE	857	18/07/2019		
			KEONYS	1 136	18/07/2019		
			MESSER	1 496	18/07/2019		
			Libre	269	18/07/2019		
			AMEA SYNERGIE	305	18/07/2019		
			CPL AROMAS FRANCE	806	18/07/2019		
			ONDULINE	815	18/07/2019		
			COHERIS	1 713	18/07/2019		
			Libre	1 152	18/07/2019		
			ENSIAE	727	18/07/2019		
			PIXYS	306	18/07/2019		
			KEONYS	-	18/07/2019		
			E-LEARNING	-	18/07/2019		
			E-LEARNING	1577	18/07/2019		
			EFICIENCE SANTE AU TRAVAIL	246	18/07/2019		
			FVS	274	18/07/2019		
			Libre	1007	18/07/2019		
			Libre	-	18/07/2019		
			Libre	-	18/07/2019		
			Libre	-	18/07/2019		
			CANON MEDICAL SYSTEMS France	1648	18/07/2019		
			Libre	263	18/07/2019		
			COHERIS	341	18/07/2019		
			Libre	-	18/07/2019		
TOTAL SCI SYREF 3						80 598 862	86 339 560
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 59 % PAR IMMORENTE)							
Suresnes	92150	1 Quai Marcel Dassault	Acergy France	14 793	27/09/2019	117 881 381	127 113 373
			Elis Services	3 156	27/09/2019		
			Waycom France	2 127	27/09/2019		
TOTAL SCI SYREF 5						117 881 381	127 113 373
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5 % PAR IMMORENTE)							
Diemen	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	57 733 192

(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.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m²)	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						149 519 389	160 044 351
SCI SYREF 9 (DÉTENUE À 25 % PAR IMMORENTE)							
Aachen	52062	Großkölnstraße 57 - 63	B&B Hotels Germany GMBH	4 930	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
			DM Droguerie GMBH	767	24/06/2021		
TOTAL SCI SYREF 9						18 500 000	19 882 171
SCI SYREF 10 (DÉTENUE À 27,5 % PAR IMMORENTE)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commisioners 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	32 692 211
TOTAL SCI SYREF 10						51 550 000	55 760 633
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	36 809 000
			Ville de Lyon	1 084	30/06/2021		
			Ville de Lyon	1 028	30/06/2021		
			Libre	294	30/06/2021		
TOTAL SCI SYREF 11						34 000 000	36 809 000
FIIS 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	16/12/2021		
		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	16/12/2021		
		Parc de la Goutte d'eau	Conforama France	11 014	16/12/2021	41 084 505	44 534 778
			Picard surgelés	529	16/12/2021		
			Saphidis	663	16/12/2021		
			Guyenne Literie	544	16/12/2021		
			Nike Retail B.V.	1 228	16/12/2021		
			3CE	533	16/12/2021		
			Bègles Bio	732	16/12/2021		
			Mosto	1 049	16/12/2021		
			Maxi Zoo	1447	16/12/2021		
			Vert Baudet	297	16/12/2021		
			Orchestra	1644	16/12/2021		
			Pegase	1225	16/12/2021		
			Maxi Toys	1185	16/12/2021		
		rue des Frères Lumières	Décathlon	6 403	16/12/2021	13 920 162	15 089 176
		9011 rue Denis Papin	Socultur	7 672	16/12/2021	25 733 344	27 894 428
			Darty	2 683	16/12/2021		
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 388 207
			Indigo		14/12/2021		
TOTAL SOREF 1						143 500 000	156 496 149

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



Rue de la Clef - Lille (59)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'IMMORENTE nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2021.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 11 mars 2021, le 3 juin 2021, le 4 novembre 2021 et le 14 mars 2022 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes. Les réunions avec la société de gestion se sont tenues en visioconférence lors des périodes de confinement du fait de la crise sanitaire.

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

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 265,2 M€ en 2021, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de plus de 8 % et s'élève au 31/12/2021 à 3 769 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 2021, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

INVESTISSEMENTS

Malgré les mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire en 2020 visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés, notre SCPI a réussi à déployer un programme d'acquisition de 242 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,2 %.

Notre SCPI a poursuivi sa 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 réalisant ses premiers investissements en Irlande. En outre, notre SCPI a également investi ou pris des engagements d'investir des fonds d'investissement immobiliers professionnels de diversification pan-européenne spécialisés notamment en logistique et en immobilier scandinave.

FINANCEMENTS BANCAIRES

Au cours de l'exercice, votre société de gestion a entrepris un travail d'optimisation du passif financier de votre SCPI.

Cette optimisation passe par le remboursement anticipé de lignes de crédit dont les taux d'intérêt sont décorrélés des niveaux actuels, d'une « recharge » des prêts existants sur certains immeubles « Core » présentant un profil de risque défensif attractif pour les banques ainsi que le financement des nouvelles acquisitions. Votre SCPI a ainsi augmenté son endettement consolidé à 512 M€ soit 14,5 % du patrimoine (contre 12,6 % du patrimoine en fin 2020) lui permettant de bénéficier de la fenêtre d'opportunité présentée par l'environnement de taux bas, et d'ancrer des taux fixes sur des durées exceptionnellement longues.

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 54 M€ et généré plus de 13 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 92,4 %⁽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 de maintenir le taux d'occupation du patrimoine de notre SCPI à un niveau élevé.

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 durant cet épisode pandémique permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2021 de 91,7 % à fin décembre, et de 95,3 % à la date de rédaction du rapport⁽²⁾.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2021 à 14,35 €, en progression de 2,5 %. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 14,28 € par part ayant pleine jouissance en 2021. Un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve de plus-value de 1,00 € vient compléter ce dividende ordinaire. Rapporté au prix acquéreur au 1^{er} janvier 2021, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité étrangère de 4,64 % et nette de fiscalité étrangère de 4,53 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables, en progression par rapport à l'année précédente (respectivement 4,54 % et 4,42 %).

(1) Selon l'ancienne méthode de l'ASPIM, encore en vigueur en 2021

(2) Au 24/03/2021

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2021, la valeur des actifs immobilier progresse de +2,2 % 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 hausse de +1,95 % à 341,68 € contre 335,13 € à fin 2020. Le prix de souscription est passé le 1^{er} novembre 2021 de 337 € 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 2022

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

à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement. En outre, SOFIDY continuera à diversifier IMMORENTE vers des géographies européennes solides et des classes d'actifs par ailleurs résilientes à la crise sanitaire actuelle 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



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

4

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES
ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX
COMPTES 106

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES SUR LES
CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 108

4.1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5.1 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice relatif à la comptabilisation des frais de refinancement.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les

appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie

significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

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.

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

Au cours de l'exercice 2021, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €19 366 493 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 2021, un montant de €34 285 008 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 arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :
 - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier,
 - en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),

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

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

Votre société a enregistré une commission à payer de €1 355 132 hors taxes en diminution des capitaux propres au titre des cessions d'immeubles intervenues en 2021 et une charge à payer de €139 346 en relation avec les cessions de parts de sociétés non contrôlées intervenues en 2021.

RÉMUNÉRATION DE SOFIDY SUR LES CESSIONS DE PARTS

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

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

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

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2014

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

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2021, un loyer de €28 607 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 m² sis 303, square des Champs

Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €5 850 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre €110 et €120 / m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de €5 070 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2021, la somme de €5 395 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 facturé à SOFIDY, en 2021, la somme de €23 794 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2017

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

À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2021, la somme de €43 527 hors taxes et hors charges locatives.

BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2020

La société de gestion SOFIDY a signé un bail commercial 3/6/9 prenant effet le 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 HT/HC de €30 604 a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

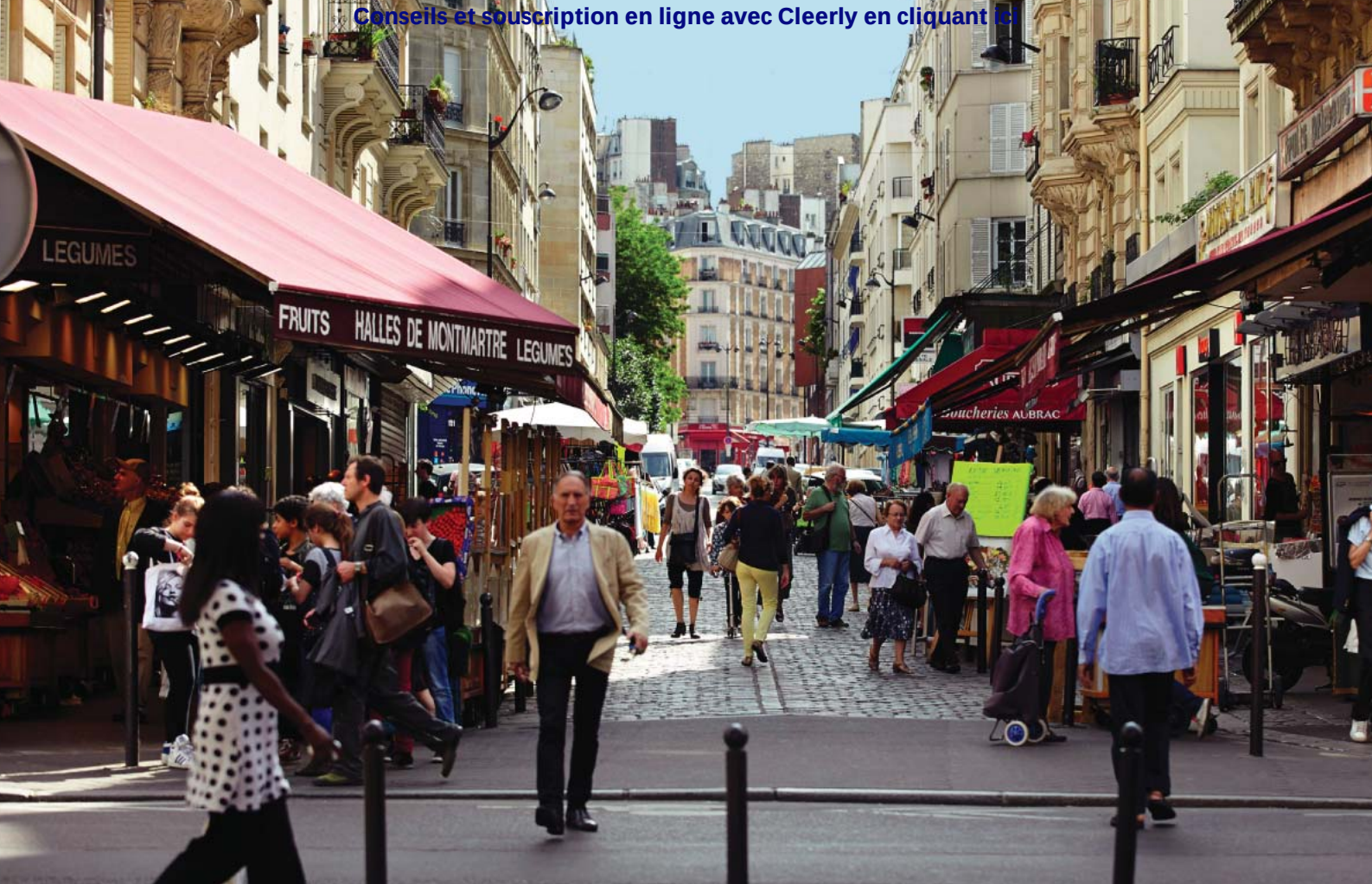
À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY, en 2021, la somme de €38 168 hors taxes et hors charges locative.

Paris La Défense, le 4 avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Rue du Poteau - Paris (18^{ème})

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 112

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE 114

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 2021 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 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle prend préalablement acte :

- de la dotation au 1er janvier 2021 d'un montant de 1 045 162,00 € au report à nouveau dans le cadre de la mise en œuvre d'un changement de méthode comptable concernant l'étalement des frais de refinancement portant le report à nouveau à 15 432 593,73 € ;
- du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 1 059 757,05 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2021	149 605 849,02
Report à nouveau antérieur (après impact du changement de méthode comptable)	15 432 593,73
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 059 757,05
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	166 098 199,80

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 148 824 171,39 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 17 274 028,41 €.

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 2021.

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 2022, d'un montant de 1,56 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021.

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 2021, à savoir :

- valeur comptable : 2 818 817 269 €, soit 254,31 € par part ;
- valeur de réalisation : 3 185 380 893 €, soit 287,38 € par part ;
- valeur de reconstitution : 3 787 271 915 €, soit 341,68 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 10 755 955,00 € 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 janvier 2022 sous forme d'un versement de 1,00 € 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 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 1 200 000 000 € 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 38 000 € 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 Patrick CALMET, Monsieur Olivier BLICQ, Madame Françoise LEROY, et la société SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER.

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

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT
- Monsieur Yves BOUGET
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Arnaud BRICE
- Monsieur Christophe BROCHAIN
- Monsieur Oliver DAVY
- Monsieur Emmanuel KERISOUET
- Monsieur Yann JOSEPH
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE
- la société SAS MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO
- Monsieur Philippe-Olivier PINET
- Monsieur Eric SCHWARTZ
- Monsieur Cyrille VASSANT

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

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

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

- de préciser dans les statuts que les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société et que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI,
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 17 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 17 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

...

5. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,

.../...

- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 17 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

5. La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labellisation et de mise aux normes),

.../...

- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),

.../...

QUINZIÈME 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.



SOFIDY SAS

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