



Rapport Annuel



Édito

“ *IMMORENTE augmente son dividende et démontre sa solidité dans un marché chahuté* ”

Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée par un mouvement de hausse sensible des taux d'intérêt ayant pour conséquence une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe bien que d'ampleurs différentes selon les classes d'actifs. Cette situation n'est donc pas le fruit d'une crise immobilière mais d'un resserrement brutal de la politique monétaire de la part des banques centrales pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant de -4,3 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse contenue, traduit une bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa diversification. Votre SCPI dispose toujours de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation et de recouvrement élevés (respectivement de 93,17 % et 96,52 %⁽¹⁾).

Votre Société de Gestion a ajusté rapidement sa politique d'investissement et de gestion au regard de ces nouvelles conditions de marché. La politique d'investissement volontairement modérée en 2023 a permis de déployer 113 M€ investis dans des actifs de qualité situés au sein de métropoles européennes dynamiques comme Paris, Londres ou Francfort. Ainsi l'exposition internationale s'élève à plus de 20,5 % à fin 2023 et couvre 6 pays en Europe.

Du côté de la gestion immobilière, l'implication des équipes a permis de réaliser 204 actes de locations, relocations et renouvellements pour un total de 86 860 m². Les cessions 2023 s'élèvent à 23 M€ et font ressortir des prix de vente supérieurs de +18,1 % en moyenne aux valeurs d'expertise.

Les très bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 16,53 € par part pour l'année 2023, soit un taux de distribution de 5,00 % brut de fiscalité⁽²⁾. Pour l'exercice 2024, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5 %⁽³⁾.

À fin 2023, Immorente est dotée d'une trésorerie disponible importante de près de 339 M€ et d'un niveau d'endettement faible de 15,6 %. Ces deux éléments la placent en bonne position pour saisir les opportunités attractives qui se présentent à elle.

Votre SCPI se montre de plus en plus active sur le déploiement de sa stratégie ESG grâce à la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, le remplacement de chaudières utilisant des énergies fossiles par des pompes à chaleur sont autant des investissements responsables que le témoignage du fort engagement de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de votre SCPI.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, disposant de trésorerie et non contraints par leur endettement. Votre SCPI fait partie de ces rares acteurs et compte profiter de ce bon moment pour investir afin de consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

La Société de Gestion

(1) Taux d'occupation financier 2023 et taux de recouvrement 2023 au 21/03/2024.

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés, rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 2,8 %.

(3) Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2023

11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	17
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19
1.4. Gestion locative et immobilière	26
1.5. Résultats financiers	30
1.6. Expertises et valeur de la société	34
1.7. Fiscalité	36
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	40
1.10. Perspectives	41
1.11. Présentation des projets de résolutions	41

02

Démarche ESG

43

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	44
---	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2023

53

3.1. État du patrimoine	54
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	55
3.3. Engagements hors-bilan	55
3.4. Compte de résultat de l'exercice	56
3.5. Annexe	58
3.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023	67

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

117

05

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

121

5.1. Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes	122
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	124

06

Rapport périodique SFDR

127

07

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

135

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 – 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	Monsieur Laurent GRAVEY, Président
	Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
	La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON
	Monsieur Olivier BLICQ
	Monsieur Patrick CALMET
	Madame Martine CHASSERIEAU
	La SC COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT
	Madame Françoise LEROY
	La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Hubert MARTINIER
	Madame Julie PERNOT
	La Compagnie d'Assurance SOGECAP ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

Immorente en un coup d'oeil

Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4,4 Mds€

Capitalisation au 31/12/2023

9,37 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2023 depuis
l'origine de la SCPI

2 635

Unités locatives

93,17 %

Taux d'occupation financier
en 2023⁽¹⁾

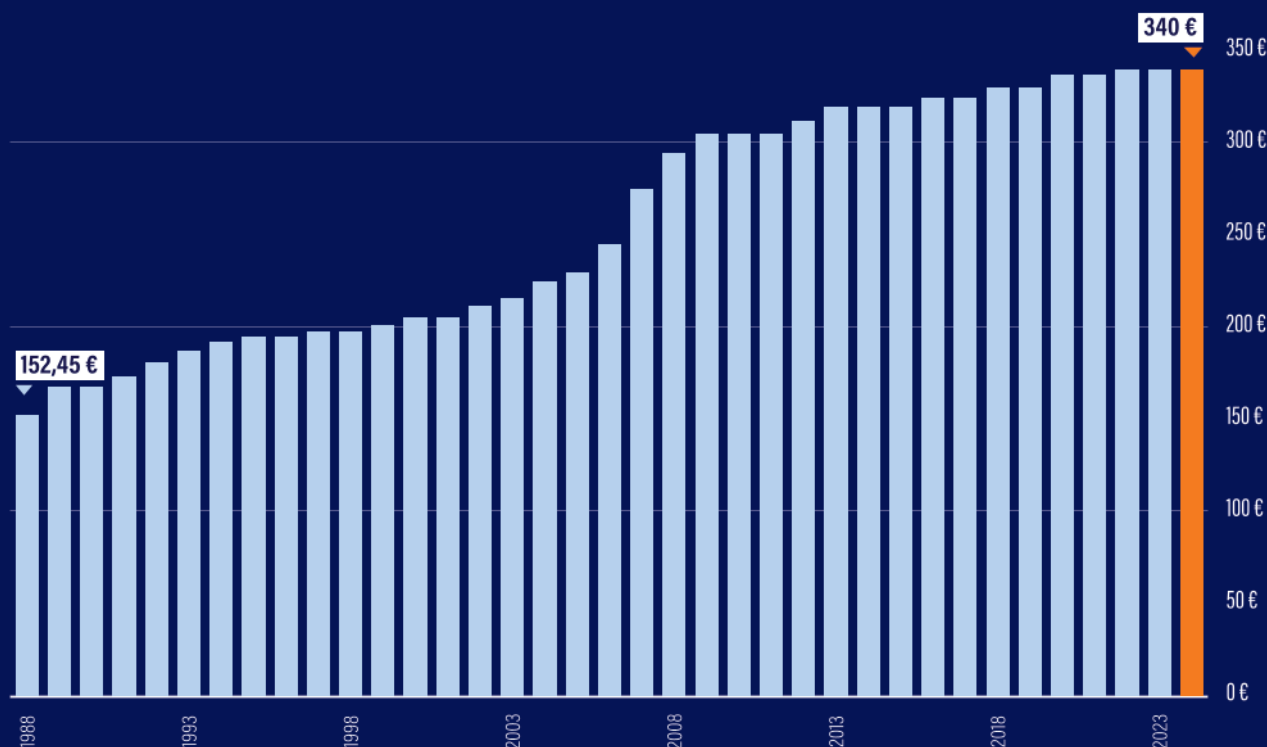
5,00 %

Taux de distribution 2023⁽²⁾

47 677

Épargnants

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



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

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2023

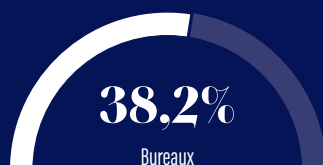
(en % des valeurs vénale hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : 23,9 %
- Grand Paris : 23,2 %
- Métropoles françaises : 32,3 %
- Etranger : 20,6 %, dont
 - Pays-Bas : 8,3 %
 - Allemagne : 4,7 %
 - Belgique : 3,1 %
 - Royaume-Uni : 2,9 %
 - Irlande : 0,6 %
 - Reste de l'Europe⁽¹⁾ : 0,9 %

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



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

► Tableau synthétique

	31.12.23		31.12.22	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	359 193 457		318 339 300	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	214 374 946		188 029 777	
Charges	170 165 647		157 120 946	
RÉSULTAT	189 027 810	15,16	161 218 354	14,23
Bénéfices distribuables	208 620 743		180 292 321	
Dividende	205 573 409	16,53	175 176 492	15,46
<i>dont dividende ordinaire</i>	191 295 450	15,36	161 726 336	14,28
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	2 267 640	0,20	507 982	0,04
<i>dont dividende exceptionnel ⁽²⁾</i>	14 277 959	1,17	13 450 156	1,18

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 963 331 408		1 860 424 824	
Total des capitaux propres	3 352 824 859		3 168 097 661	
Dettes bancaires globale ⁽³⁾	630 621 081		633 843 986	
Nombre de parts	12 916 654		12 239 637	
Nombre d'associés	47 677		44 428	
Capitalisation	4 391 662 360		4 161 476 580	
Prix de souscription		340,00		340,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		340,00		340,00
Valeur de retrait		306,00		306,00

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	3 802 828 143		3 888 788 670	
Valeur comptable	3 352 824 859	259,57	3 168 097 661	258,84
Valeur de réalisation	3 489 959 959	270,19	3 500 822 618	286,02
Valeur de reconstitution	4 162 943 518	322,29	4 160 450 758	339,92
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	1 423 282 m ²		1 424 240 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	93,17 %		94,35 %	

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

(2) Un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en mars 2023 pour un total de 14 277 959 €.

(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour un montant de 162 830 234 € en 2023.

(4) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 3 080 817 900 € (y compris les VEFA pour 9 800 000 €), la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour 456 913 504 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 265 096 739 €.

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

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁷⁾	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI sur 10 ans	4,63 %	4,65 %
TRI sur 15 ans	5,54 %	5,78 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,37 %	9,40 %

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

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2023	2022
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ^{(8) (11)}	5,00 %	4,82 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^{(8) (11)}	4,86 %	4,55 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹¹⁾	0,00 %	0,60 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	0,00 %
Rendement global immobilier ^{(10) (11)}	-0,54 %	4,35 %

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.

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

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

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

Rapport d'activité de l'exercice 2023

1

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	34
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	34
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	État annexe retraçant la valeur de la société	35
1.1.3	Le marché immobilier en 2023	12	1.7	Fiscalité	36
1.1.4	Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande	14	1.7.1	Fiscalité 2023 pour une part en pleine jouissance	36
1.2	Évolution du capital et marché des parts	17	1.7.2	Régime fiscal	36
1.2.1	Évolution du capital	17	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.2.2	Fluidité du Marché des parts	18	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	38
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19	1.8.2	Contrôle interne	39
1.3.1	Investissements	19	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	40
1.3.2	Financements bancaires des investissements	22	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	40
1.3.3	Arbitrages 2023	23	1.10	Perspectives	41
1.3.4	Nouvelle composition du patrimoine à fin 2023	24	1.11	Présentation des projets de résolutions	41
1.3.5	Locataires les plus importants	25			
1.4	Gestion locative et immobilière	26			
1.4.1	Taux d'occupation financier	26			
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	27			
1.4.3	Loyers encaissés et taux de recouvrement	28			
1.4.4	Litiges	28			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	29			
1.5	Résultats financiers	30			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices	30			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	31			
1.5.3	Résultats financiers transparents	31			
1.5.4	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	31			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	32			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	33			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. A l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voire atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

1.1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

Commerces (en France)

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en Commerce affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13e) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (retail parks) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande 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 2023, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 6,3 milliards d'euros investis (44 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -56 % par rapport à ceux de l'année précédente, traduisant une prudence renforcée des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 4,7 milliards investis en 2023, en baisse de -57 % sur un an, avec des disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 57 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,6 milliards d'euros soit -58 % par rapport à 2022) et le croissant ouest 25 % (1,1 milliard d'euros soit -41 % par rapport à 2022). La sélectivité accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné des répercussions fortes sur les secteurs de la Défense (0,02 milliard d'euros soit -97 % par rapport à 2022) et la 1ère couronne (0,3 milliard d'euros soit -77 % par rapport à 2022).

Les marchés régionaux affichent également un fort ralentissement avec 1,6 milliards d'euros investis en 2023 (-56 % sur un an). Cette baisse des volumes d'investissement est particulièrement marquée dans les métropoles de Lyon (-66 %), Aix-Marseille (-74 %) et Lille (-70 %). Seule Bordeaux se démarque avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+38 %).

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt, les taux de rendements des bureaux prime ont progressé de +150 points de base en moyenne sur 2023 permettant de rétablir la prime de risque immobilière. Les taux de rendement prime s'établissent ainsi à 4,50 % pour Paris QCA, 4,90 % pour le croissant ouest et 5,75 % à la Défense. Cette décompression est encore plus marquée en région avec des taux de rendement bureaux prime à plus de 6,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon, Aix-Marseille et Lille qui se maintiennent à des niveaux inférieurs.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 8,5 % fin 2023 en légère hausse par rapport à l'année 2022 (7,9 %). La vacance du marché parisien reste très limitée à 4 %, alors qu'elle est plus marquée en 1ère couronne (16,1 %) et à la Défense (14,9 %). L'offre de surface à un an augmente également (+9 % sur un an) avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre sur un an). La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne qui atteint 889 000 m² soit 46 % de la demande placée d'Ile de France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2023 pour atteindre un nouveau record de 1 067 €/m²/an soit une hausse +7 % sur un an.

L'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office, a accentué la demande sur les petites et moyennes surfaces d'actifs de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Toutefois, après une forte croissance du télétravail au sein des entreprises depuis la crise sanitaire en 2020, force est de constater la remise en cause de plus en plus fréquente de ce modèle sur fond de baisse de productivité, manque de créativité et concentration du télétravail sur les mêmes journées de la semaine ne permettant pas aux entreprises d'obtenir les réductions de surfaces espérées. L'équilibre entre le travail à distance et le présentiel reste à trouver dans les prochaines années.

Résidentiel (en France)

Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entraîné la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit ainsi à 0,88 millions en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires). Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le coliving s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences seniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2023 avec respectivement -3,8 % pour les maisons anciennes, et -4,1 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Île de France (-6,9 %) et la province (-2,9 %) (Source : Notaires - Insee). A Paris, les prix de l'immobilier reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,8 % sur une année, soit un prix moyen de 9 770 € par m² au 4^{ème} trimestre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.

Tourisme (en France)

En 2023 la clientèle étrangère et les campings ont été les moteurs du tourisme français.

Si le nombre total de nuitées en hébergements collectifs reste stable par rapport à 2022, la fréquentation de la clientèle étrangère se démarque avec une hausse +6,8 % cette année. Et cette hausse s'observe sur tous les types d'hébergement : +7,7 % pour les campings, +5,2 % pour les hôtels. Parmi les nationalités étrangères sortant du lot, les Britanniques, avec une augmentation de +26,8 %, prennent la première place de la clientèle non-française aux Américains, dont la fréquentation reste stable sur l'année. La clientèle asiatique peine, elle, à retrouver sa fréquentation d'avant 2020. Notons cependant que la clientèle française reste majoritaire, représentant toujours les deux tiers des nuitées en hébergement collectifs malgré une baisse de -2,4 % en 2023.

Autre locomotive du tourisme hexagonal en 2023, les campings connaissent une hausse de +3,0 % de leur fréquentation en 2023 soit 3,5 millions de nuitées supplémentaires. Cette hausse s'explique pour les trois quarts par la hausse de la fréquentation étrangère. Toutes les géographies profitent de cette hausse, tant les littoraux et la montagne que les zones rurales. Enfin, la montée en gamme des campings se confirme : les campings équipés connaissent une hausse de +3,6 % de leur fréquentation contre +2,3 % pour les campings nus.

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

Le marché immobilier aux Pays-bas

Après une année 2022 marquée par la croissance économique soutenue, les Pays-Bas ont connu trois trimestres successifs de croissance négative propulsant le pays en récession dès l'automne, de telle sorte que la croissance économique pour l'année 2023 s'est établie à +0,1 % (source DNB). La formation du nouveau gouvernement en cours permet d'entrevoir une amélioration pour l'année à venir en raison des mesures de soutien au pouvoir d'achat qui devraient être déployées. Le marché du travail reste également bien orienté, avec un taux de chômage toujours parmi les plus faibles de la zone euro (3,9 %). L'inflation qui avait atteint un pic de 17,2 % à l'automne 2022 a subi une détente rapide dès mai 2023 pour afficher un rythme annuel de 4,1 % fin 2023, conséquence de la réduction des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, permettant un regain de la consommation des ménages qui devrait porter le redressement de l'économie sur l'année à venir.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise néerlandais a fortement ralenti avec un total de 4,5 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, en baisse de plus de 66 % par rapport à 2022. La majorité des transactions (près de 75 %) ont concerné des actifs de petite taille (entre 0 et 20 M€), illustrant la prudence des investisseurs.

La baisse des volumes investis a été particulièrement marquée sur le segment des bureaux (-60 %), avec 1,7 milliard d'euros investis et en particulier un très faible nombre de transactions à Amsterdam.

Le commerce n'est pas non plus épargné par ces conditions de marché avec 950 millions d'euros investis en 2023 contre 2 milliards d'euros l'année passée. Dans les cinq plus grandes villes des Pays-Bas, seules La Haye et Rotterdam sont à contre-courant de cette tendance baissière. Le commerce de centre-ville reste le segment le plus plébiscité et représente environ 38 % des volumes d'investissement en commerce, suivi par les moyennes surfaces de périphérie (31 %).

La logistique reste la classe d'actif la plus représentée avec 1,88 milliard d'euros investis au cours du premier semestre, soit 31 % du volume total d'investissement. Bien qu'important, ce volume reste inférieur de 52 % à celui de 2022.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière : par exemple +200 points de base en moyenne pour le marché des bureaux, portant le taux prime à 5,25 %, +90 points de base pour le marché résidentiel, +50 points de base pour le segment des commerces et +160 points de base pour le marché de la logistique.

Le marché immobilier en Allemagne

En 2023, l'économie allemande est entrée en récession avec une baisse de 0,3 % du PIB (source Destatis). L'industrie a beaucoup souffert de la prudence des consommateurs face à l'inflation et du ralentissement de la demande mondiale. La production de l'industrie manufacturière (hors construction) s'est ainsi réduite de 2,0 % en 2023. A contrario, les services, en particulier le secteur de l'information et de la communication, ont résisté et ont permis d'amortir la décélération du PIB en 2023.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise allemand affiche un total de 23,3 milliards d'euros investis en 2023 (source BNP Paribas Real Estate), marquant une diminution significative de 57 % par rapport à l'année précédente (54,1 milliards d'euros). Avec un environnement de financement difficile et en pleine mutation, 2023 est la troisième année consécutive de baisse des volumes d'investissements en Allemagne. Cette contraction ramène le volume des transactions à des niveaux similaires à ceux observés après la crise financière de 2008. Les montants investis se sont concentrés principalement sur des transactions d'actifs à l'unité (17,6 milliards d'euros), délaissant les investissements de portefeuilles (5,7 milliards d'euros : soit une baisse de -68 % par rapport à l'année précédente).

En 2023 la logistique a pris la première place des catégories d'actifs immobiliers en montants investis avec un volume de 6,1 milliards d'euros, soit 26 % du volume total des transactions, malgré une baisse de 40 % par rapport à 2022, et une appétence sur les actifs supérieurs à 100 millions d'euros (41 % du volume investi). Les bureaux ne présentent qu'un volume investi de 6 milliards d'euros en 2023 (26 % du volume total des transactions) ce qui représente une baisse drastique de 73 % par rapport à 2022. Les bureaux de grandes tailles ont été les plus fortement impactés, laissant cette année la part belle aux transactions inférieures à 50 millions d'euros. La troisième place est occupée par les locaux commerciaux qui représentent 24 % du volume total des transactions (5,7 milliards d'euros), soit une baisse de 40 % par rapport à 2022. Seul Berlin a su rester attractive aux yeux des investisseurs en locaux commerciaux (1 milliard d'euros).

Les 7 plus grandes villes d'Allemagne (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) ont connu une forte baisse de plus de deux tiers dans leur volume d'investissement par rapport à l'année précédente pour atteindre 9,3 milliards d'euros, marquant le volume le plus bas des dix dernières années. Berlin, ville préférée des investisseurs a enregistré de nouveau les investissements les plus importants, totalisant 3,2 milliards d'euros, malgré une baisse de 62 % par rapport à l'an dernier. Munich s'est classée deuxième avec 1,3 milliard d'euros (-69 %), suivie de près par Hambourg avec 1,3 milliard d'euros (-74 %), tandis que Francfort a pris la quatrième place avec 1,2 milliard d'euros (-76 %).

L'Allemagne, comme le reste de l'Europe, n'a pas résisté cette année à la décompression des taux entamée en 2022. Les rendements des bureaux prime ont augmenté en moyenne de plus de 100 points de base soit une des plus fortes hausses en Europe. Munich reste un des marchés les plus prisés avec un rendement prime de 4,20 %, suivi de près par Berlin et Hambourg à 4,25 % chacun. Les rendements à Cologne et Stuttgart ont grimpé à 4,40 %, tandis que les rendements à Francfort et Düsseldorf atteignent 4,50 % à la fin de l'année. La logistique prime a aussi vu ses taux augmenter de 40 points de base pour atteindre en moyenne 4,25 %. A contrario, les commerces situés dans les centres-villes ont maintenu un rendement moyen de 3,76 %. Cela s'explique par le bon niveau d'activité des investisseurs privés dans ce segment de marché. Les investisseurs privés opèrent généralement avec plus de fonds propres et sont moins sensibles aux taux d'intérêt que les investisseurs institutionnels. Les autres typologies de commerce ont cependant enregistré une augmentation : les supermarchés sont désormais en moyenne à 4,90 % et à 5,60 % pour les centres commerciaux.

Le marché immobilier au Royaume-Uni

Sur l'ensemble de 2023, la croissance du PIB britannique a fortement ralenti en 2023 à +0,1 % après +4,0 % l'année précédente. L'économie britannique a été marquée par une forte baisse des exportations et par une consommation des ménages impactée par une détérioration du pouvoir d'achat dans un contexte d'inflation marquée.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -43 % par rapport à 2022 (43,5 milliards d'euros). Les taux de rendement prime de la capitale pour les bureaux augmentent légèrement après une progression sensible en 2022 pour atteindre 4,00 % fin 2023 contre 3,85 % un an auparavant avec une forte dispersion des taux selon les zones.

Le marché locatif marque également un repli sensible en 2023. La demande placée est en baisse de -23 %, par rapport à 2022 marquée notamment par le repli des transactions de plus de 10 000 m². Le taux de vacance du centre de Londres augmente légèrement à 9,5 % à la fin de l'année (vs 8,2 % fin 2022).

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

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

Le marché immobilier en Irlande

Dans le contexte difficile de l'année 2023, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont enregistré une baisse significative à 1,4 milliards d'euros, soit -66 % par rapport à 2022, avec en première ligne les bureaux (-78 % avec 400 millions d'euros). Des progressions ont toutefois été notées dans le commerce de détail (+13 % avec 400 millions d'euros) et les actifs logistiques (+13 % avec 500 millions d'euros).

Les rendements prime ont poursuivi leur décompression entamée en 2022 dans toutes les catégories d'actifs avec une hausse moyenne de +75 points de base à 5,00 % pour les bureaux, +50 points de base à 5,00 % pour la logistique et +50 points de base à 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

L'activité de location a également manqué de dynamisme en 2023, avec une baisse de 50 % des transactions de bureaux et un taux de vacance atteignant 13 %, en augmentation de 60 points de base sur un an.

Les loyers prime restent néanmoins tirés par la forte demande pour les surfaces les plus qualitatives. La rareté des actifs prime dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs, le lieu de travail jouant un rôle essentiel dans l'attraction et la rétention des talents, tant en termes de qualité de l'espace que d'emplacement. Ainsi, les loyers prime de Dublin se maintiennent à 673 €/m², culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que ceux de 2012, traduisant la plus forte progression européenne sur la période.



Bouverie Street - Londres (Royaume-Uni)

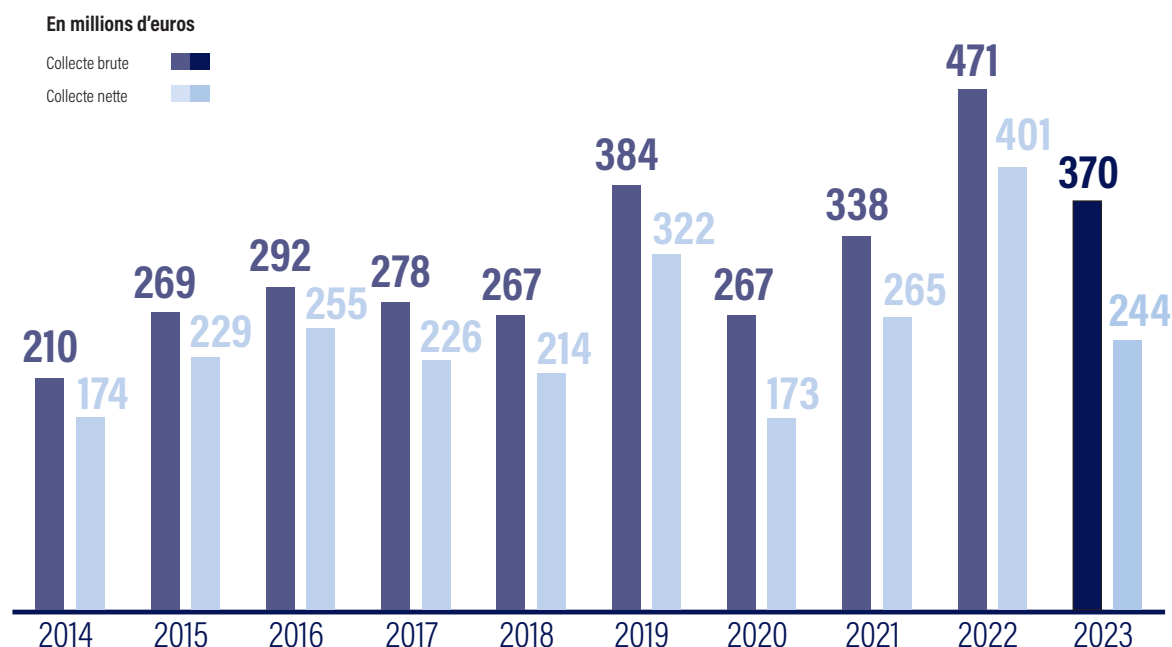
Locataire : Fastmarkets

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

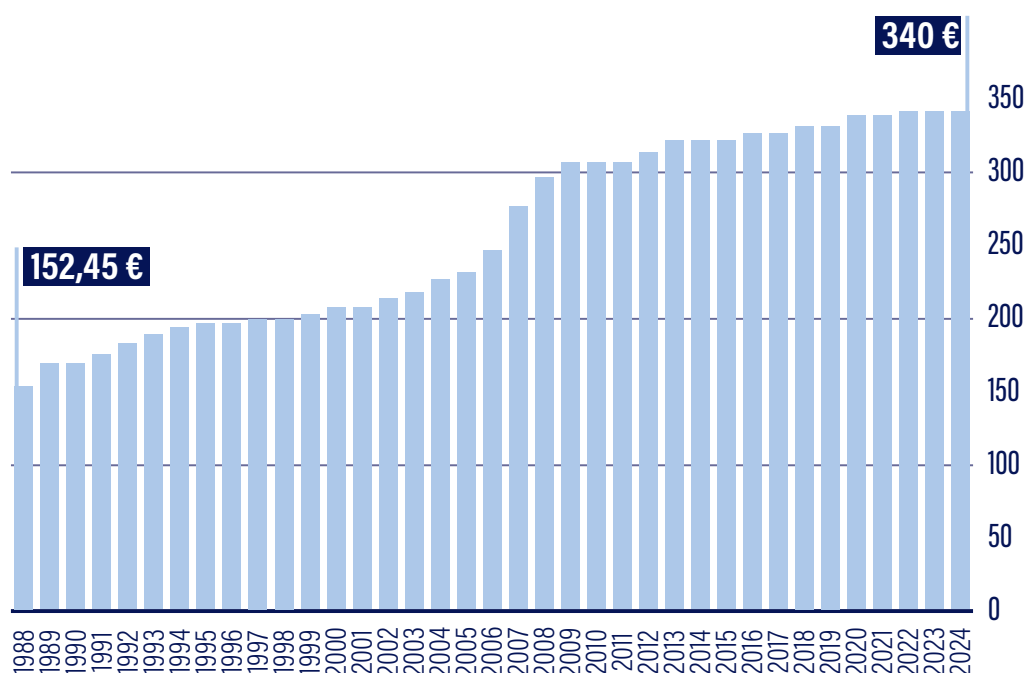
Au titre de 2023, IMMORENTE a collecté un montant brut de 369,7 M€ et un montant net des retraits de 244,1 M€. Sur les dix derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Le nombre d'associés a progressé de +7,31 % en passant de 44 428 fin 2022 à 47 677 au 31 décembre 2023. Parmi ceux-ci, 21 compagnies d'assurance détenaient 34,06 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2023 (33,56 % à fin 2022) :

- SOGECAP – ORADEA VIE (8,19 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- BPCE Vie (4,41 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- CNP ASSURANCES (4,23 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SURAVENIR (3,72 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,37 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- AVIP (2,32 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,11 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- SPIRICA (1,92 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,27 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies GENERALI-VIE (0,88 %), APICIL (0,77 %), SKANDIA (0,51 %), AGEAS (0,34 %), MILLEIS VIE (0,33 %), LA MIF (0,23 %), ARCALIS (0,13 %), AVIVA (0,13 %), NATIXIS LIFE (0,07 %), HSBC ASSURANCE (0,06 %), PREPAR VIE (0,06 %) 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 €)
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	37 041	26 675 505	337
2021	1 684 815 120	337 634 585	265 174 506	11 084 310	39 746	33 763 459	340
2022	1 860 424 824	470 857 840	400 615 846	12 239 637	44 428	47 085 784	340
2023	1 963 331 408	369 705 800	244 137 782	12 916 654	47 677	36 970 580	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, 410 353 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2023. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles parts souscrites. Ainsi au 31 décembre 2023, 151 375 parts étaient en attente de retrait.

Le délai moyen de remboursement est de 28 jours. Cet indicateur est à nuancer étant donné l'existence de parts en attente.

Par ailleurs, 5 774 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 2023 représente 3,2 % du capital au 31 décembre 2023 (contre 1,9 % au 31 décembre 2022).

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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	3,20 %	3,05 %	15 jours	-	11 892
2021	9 039	238 519	2,40 %	2,23 %	15 jours	-	22 750
2022	7 606	229 549	2,14 %	1,94 %	15 jours	-	17 533
2023	5 774	410 353	3,40 %	3,22 %	28 JOURS	151 375	25 392

(1) hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements⁽¹⁾

Les investissements de l'exercice 2023 se sont élevés à 113,2 millions d'euros frais inclus et ont porté sur 13 actifs acquis en direct pour 73,1 M€ ou via des participations indirectes contrôlées pour 34,8 M€, et sur des prises de participation dans des club deals ou fonds de diversification de sociétés de gestion tierces pour 5,3 M€.

La rentabilité brute immédiate moyenne des investissements s'établit à 5,5 %⁽²⁾.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2023

Cette année, IMMORENTE a poursuivi la diversification de son patrimoine au niveau géographique, avec des acquisitions en Allemagne, en Angleterre et dans les pays scandinaves. En termes de typologie d'actifs, Immorente a fait l'acquisition de bureaux (85 % des acquisitions de l'année), de commerces (7 %) ou d'hôtellerie (3 %) et des prises de participations dans des véhicules professionnels ou club-deals dédiés aux secteurs du camping (3 %), ainsi qu'aux marchés nordiques (2 %).

Ci dessous la description des acquisitions par typologie :

Commerces :

- **Un actif commercial de centre-ville situé 15 rue Félix Faure à Menton pour 0,8 M€** : acquisition d'un actif de commerce, à proximité immédiate de la place Saint-Roch et du bord de mer. L'actif de 271 m² est loué via un bail commercial d'une durée de 9 ans qui a pris effet en 2023, et génère un rendement immédiat de 6,0 %.
- **Un actif commercial de centre-ville situé 7 bis rue de la glaçière à Aix-en-Provence pour 1,4 M€** : acquisition d'un actif en centre-ville dans une rue commerçante. L'actif de 173 m² est intégralement loué au locataire Carlotta, activité de prêt à porter et maroquinerie via l'enseigne Isabel Marant, avec un bail 3/6/9 signé en 2017, et génère un rendement immédiat de 5,2 %.
- **Un actif commercial de centre-ville situé 9 place des Célestins à Lyon pour 0,5 M€** : acquisition d'un actif en centre-ville au pied du Théâtre des Célestins. L'actif de 83 m² est loué à une agence de voyage qui occupe ces locaux depuis 1989, et génère un rendement immédiat de 5,0 %.
- **Un actif commercial de centre-ville situé 203 avenue de Versailles à Paris (16^{ème}) pour 3,7 M€** : acquisition d'un actif en centre-ville au sein d'un quartier résidentiel avec de nombreux commerces à proximité. L'actif de 1 028 m² est loué à l'enseigne Franprix, spécialiste du commerce alimentaire urbain.
- **Un actif commercial de centre-ville situé 10 rue Saint-Guilhem à Montpellier pour 1 M€** : acquisition de deux locaux commerciaux en copropriété sur le haut de la rue de la loge, à côté des Halles Castellane. La place est entourée de restaurants, brasseries et d'un environnement commercial (Halles, Uniqlo, Armand Thierry, Guy Degrenne, BNP et Caisse d'Epargne) offrant une belle diversité en termes d'offre. L'actif cumulant 170 m² est loué à la brasserie Le Novelty, ainsi qu'à une enseigne de soins esthétiques.

Bureaux

- **Un actif à usage mixte de bureaux, commerces et logements situé 105 rue La Fayette à Paris (10^{ème}) pour 34,5 M€** : acquisition d'un immeuble à usage mixte (bureaux, commerce et résidentiel) détenu en pleine propriété. L'actif bénéficie d'un emplacement privilégié au centre de Paris. L'immeuble en R+5 développe une surface de 3 600 m², 40 places de vélos et a été récemment rénové : verrière double vitrage, menuiseries, faux plafonds. L'actif est loué à 99 % avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4,5 ans, avec des loyers inférieurs aux valeurs de marché.
- **Un ensemble immobilier de bureaux multilocataires situé 320 avenue Archimède à Aix-en-Provence pour 11 M€** : acquisition en pleine propriété de trois immeubles de bureaux situés dans le pôle d'activité d'Aix en Provence, reconnu pour son dynamisme tertiaire et la présence de nombreuses entreprises. L'actif se situe entre le centre-ville d'Aix-en-Provence et la gare TGV. Il est par ailleurs bien relié aux axes routiers, à proximité de A8 et de l'A51. Le bien développe 5 640 m² en R+2. Il est loué à 8 locataires différents, avec une durée résiduelle moyenne des baux de 2,2 ans. Cette acquisition reflète un prix métrique de 1 950 €/m² HD.
- **Un actif de bureaux multilocataires situé 36 rue Brunel à Paris (17^{ème}) pour 15 M€** : acquisition de trois plateaux de bureaux de 1 486 m² en copropriété et 90 parkings, dans un immeuble situé à l'angle de la place Saint-Ferdinand, dans le QCA (Quartier Central des Affaires) parisien. La totalité de l'actif est louée à l'exception de 44 places de parkings qui sont en cours de location.
- **Un immeuble de bureaux situé 8 Bouverie Street à Londres en Angleterre - 29,4 M€** : participation à l'acquisition en pleine propriété d'un actif de bureaux au travers de la SCI SYREF 18 dont IMMORENTE détient 80 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'immeuble est situé en plein cœur du quartier d'affaires de la City, et s'élève en R+5 sur 4 384 m². L'actif est entièrement loué à Fastmarkets Global Limited, agence d'étude de marché sur les commodités, avec une fin de bail en 2029. Cette acquisition fait ressortir un prix métrique de 8 400 €/m² HD.

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

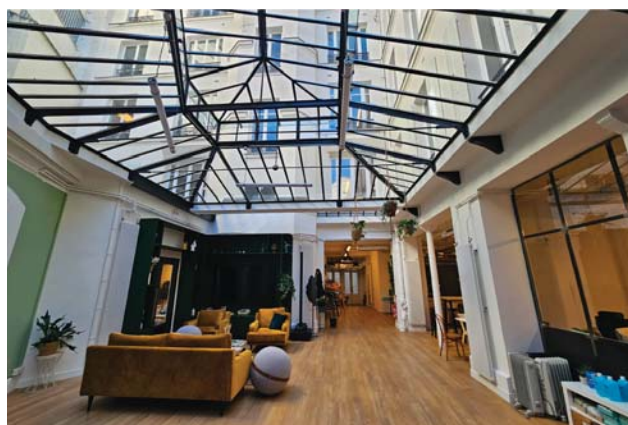
(2) Rendement non garanti

Diversification

- **Un portefeuille d'hôtels - Francfort et Duisbourg en Allemagne - 3,1 M€** : participation à l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels au travers de la SCI SYREF 17 dont IMMORENTE détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Ces deux actifs rejoignent un portefeuille de quatre hôtels déjà acquis en 2022. L'ensemble hôtelier exploité par B&B Hotels Germany dans le cadre de baux fermes de 25 ans, développe une surface totale de 36 490 m² au travers de 902 chambres.
- **Niam Nordic Core-Plus III - 2,2 M€** : trois appels de fonds d'un montant total de 2,2 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir

principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

- **Plein Air Property Fund 1 - 3,2 M€** : augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds PAPF1 à 33,7 M€, soit une prise de participation additionnelle de 3,2 M€ sur 2023. Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya. Il détient vingt-deux campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe.

Rue la Fayette - Paris (10^{ème})

Principaux locataires : Baywa R.e France, Neth Paris



Avenue Archimède - Aix-en-Provence (13)

Principaux locataires : Clearys, Laboratoire Pyc

Avenue de Versailles - Paris (16^{ème})

Locataire : Franprix

Le respect des critères fondamentaux d'investissements

La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs

Comme pour les années précédentes, l'emplacement des actifs est resté, en 2023 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, les investissements en bureaux au cours de l'exercice ont porté essentiellement sur des immeubles situés dans des grandes capitales européennes (Londres, Paris) ou des métropoles régionales attractives (Lyon, Aix-en-Provence) réputées pour leur dynamisme tertiaire, leur centralité, leur attractivité commerciale, la fluidité de leur marché locatif, la qualité de leur desserte par la route et en transport en commun et la profondeur de leur marché immobilier.

Les investissements de commerces ont eux portés sur des immeubles avec de solides fondamentaux localisés dans des centres-villes établis ou des zones commerciales dynamiques.

Les actifs composant le portefeuille hôtelier acquis cette année sont quant à eux situés dans des métropoles allemandes attractives tant pour leur clientèle d'affaire que touristique (Francfort, Duisbourg).

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité, pour certains issus de groupes internationaux comme le fabricant d'article de sport Puma, le développeur d'énergies renouvelables BayWa r.e, et l'hôtelier B&B en Allemagne.

La mutualisation du risque du patrimoine

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2023 à privilégier une politique d'investissement sélective et diversifiée concentrée sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements de l'exercice ont porté sur 11 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont 4 actifs de bureaux, 5 actifs commerciaux et 2 actifs hôteliers.

Avec 1 050 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de taille mesurée, répartis en France et en Europe, IMMORENTE bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'actifs locatifs et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 25) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 39,34 % des loyers répartis sur 218 unités locatives.



OPPCI PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 - 3 campings à Vendres (34), Frontignan (34) et Sampzon (07)
Locataire : Groupe Sandaya

Crédit photo : BNP Paribas Real Estate

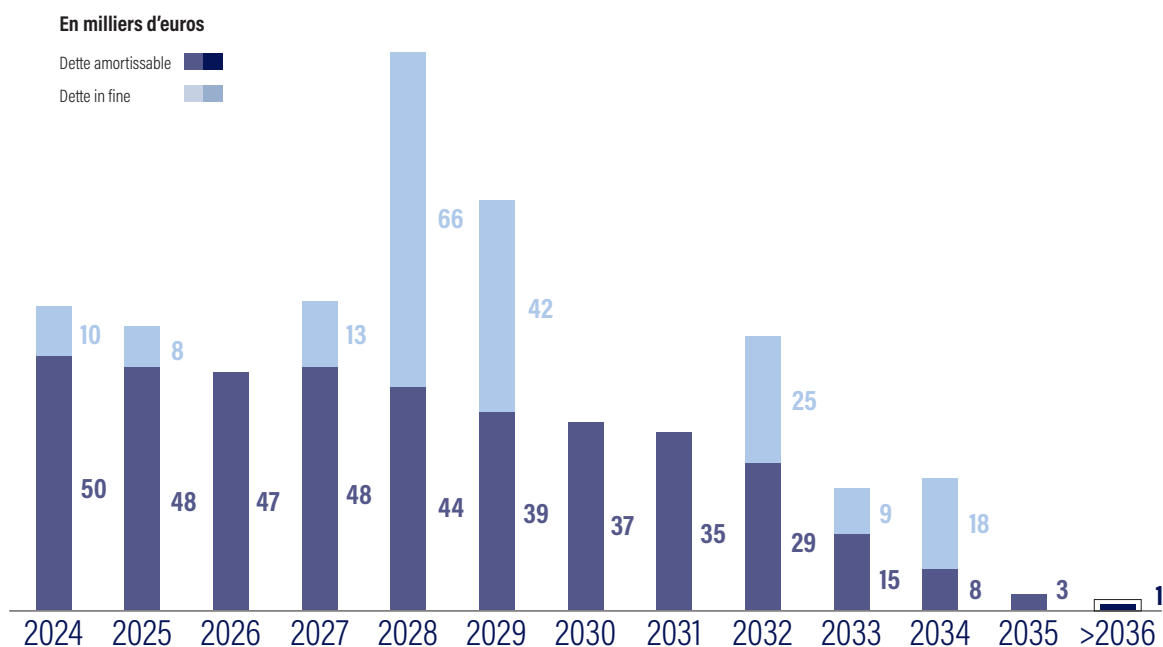
1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts, votre SCPI a limité son recours à la dette en 2023.

IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice un emprunt bancaire hypothécaire pour un montant total de 7,5 M€ (entièrement en direct) sur une durée de 10 ans au taux fixe de 3,96 %.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à 594,8 M€, soit 15,6 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 162,8 M€. Diminué de la trésorerie, ce ratio net s'élève à 6,7 % ;

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2023 se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,27 et 1,27.



Galerie commerciale Passage Saint-Germain - Saint-Germain-en-laye (78)

Principaux locataires : L'idéal des gourmands, Séphora, Nature & Découvertes



Rue Beaubourg - Paris (4^{ème})

Principaux locataires : CNAC, Revevol France, Carrefour Proximité

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

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

1.3.3 Arbitrages 2023

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2023 répondant à un double objectif : (i) céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement et (ii) céder des actifs où le travail d'*asset management* a été optimisé, tout en générant des plus-values distribuables.

Les arbitrages de l'année 2023, d'un montant global de 22,9 M€, représentent en moyenne un gain de +18,1 % par rapport aux valeurs d'expertises à décembre 2022.

Les principaux arbitrages de l'année ont porté sur :

- Une moyenne surface de périphérie à Duiven aux Pays-Bas, pour un montant net vendeur de 9,3 M€ reflétant un taux AEM de 5,2 % sur VLM, faisant ressortir une plus-value nette de fiscalité de 0,6 M€. Cette cession était stratégique avec un locataire sur le départ, et d'importants travaux à prévoir ;
- Un commerce de centre-ville situé à Quetigny pour un montant net vendeur de 2,6 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1,6 M€ et reflétant un taux AEM de 6,6 % ;
- Quatre moyennes surfaces de périphérie (deux louées et deux vacantes), située à Arras (62), Rambouillet (78), Ezanville (95) et Nîmes (30) pour un montant net vendeur de 3,7 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 0,3 M€.
- Un commerce de centre-ville situé à Niort pour un montant net vendeur de 0,4 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 0,2 M€ faisant ressortir un taux AEM de 6,7 % ;

Le reste des arbitrages de l'année 2023 a concerné 7 actifs de commerce situés à Dole (39), Thonon-les-Bains (74), Nancy (54), Bergerac (24), Boulogne-sur-Mer (62), Toulon (83), Elancourt (78), 1 actif de bureaux à Cergy (95) et 1 actif résidentiel Tours (37) pour un montant total de 7,0 M€.

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de 2,5 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 2022)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
22 908 482 €	2 056 289 €	19 395 000 €	+ 18,1 %

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 2023, cette commission s'est établie à 572 712 € HT.

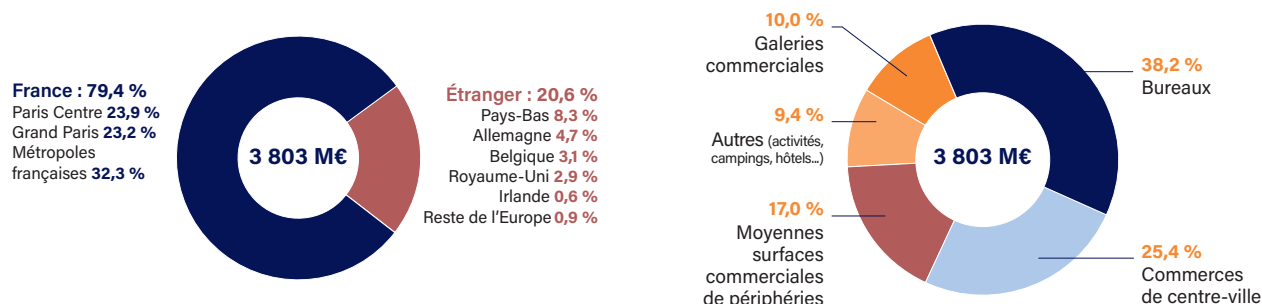
Il sera également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves.



Rue Draperie Saint Firmin - Montpellier (34)
Principaux locataires : Le Novelty et L'art du regard

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2023

Au 31 décembre 2023, la valeur totale du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **3 803 M€⁽¹⁾**.



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

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

L'exposition aux commerces a augmenté légèrement à 52 % du patrimoine (51 % fin 2022). La part des bureaux baisse à 38 % (39 % fin 2022).

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 47 % fin 2023 (47 % également en 2022).

La poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé représente à fin 2023 9,4 % du patrimoine (9,6 % fin 2022).

Composition du patrimoine à fin 2023 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

	Locaux Commerciaux						TOTAL 2023	TOTAL 2022
	CCV	MSP	GCC	CVP	Bureaux	Autres ⁽¹⁾		
Paris	10,5 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	12,6 %	0,7 %	23,9 %	22,4 %
Grand Paris	3,9 %	2,4 %	2,7 %	0,3 %	13,5 %	0,4 %	23,2 %	24,5 %
Métropoles françaises	7,0 %	9,6 %	5,3 %	0,0 %	4,9 %	5,5 %	32,3 %	32,4 %
Allemagne	0,0 %	0,9 %	-	-	2,6 %	1,1 %	4,7 %	5,3 %
Belgique	1,1 %	0,4 %	0,5 %	-	0,6 %	0,5 %	3,1 %	3,2 %
Pays-Bas	2,8 %	3,0 %	1,5 %	-	0,8 %	0,4 %	8,3 %	8,5 %
Grande-Bretagne	0,0 %	-	-	-	2,5 %	0,4 %	2,9 %	2,2 %
Irlande	0,0 %	-	-	-	0,5 %	0,0 %	0,6 %	0,7 %
Autres	0,0 %	0,2 %	-	-	0,2 %	0,4 %	0,9 %	0,8 %
TOTAL 2023	25,4 %	16,5 %	10,0 %	0,5 %	38,2 %	9,4 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2022	23,8 %	17,4 %	9,5 %	0,3 %	39,5 %	9,6 %		

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 2023 (m² - hors investissements indirects non contrôlés⁽¹⁾)

	Locaux Commerciaux						TOTAL 2023	TOTAL 2022
	CCV	MSP	GCC	CVP	Bureaux	Autres ⁽²⁾		
Paris	47 365	-	-	657	36 541	2 210	86 773	80 842
Région Parisienne	53 588	57 449	28 205	11 283	152 208	-	302 734	302 495
Régions - hors île-de-France	114 921	304 168	123 498	1 800	78 463	44 387	667 237	671 384
Allemagne	192	22 996	-	-	40 364	13 017	76 569	73 864
Belgique	17 033	16 976	20 482	-	8 439	7 624	70 554	70 554
Pays-Bas	42 879	105 299	40 588	-	11 608	3 322	203 696	212 888
Royaume-Uni	-	-	-	-	11 832	-	11 832	8 325
Irlande	283	-	-	-	3 605	-	3 889	3 889
TOTAL	276 261	506 888	212 773	13 740	343 060	70 559	1 423 282	1 424 240

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 2 340 €/m² au 31 décembre 2023 contre 2 221 €/m² à fin 2022. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 486 €/m² à la fin de l'exercice 2023 contre 2 448 €/m² à la fin de l'exercice 2022.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9^{ème} (115,7 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2^{ème} (92,2 M€),

- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12^{ème} (73,2 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4^{ème} (58,7 M€),
- l'immeuble « Helys » Quai Marcel Dassault à Suresnes (92) (quote-part IMMORENTE de 55,3 M€ pour une valeur totale de 93 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (52,4 M€),
- l'ensemble d'immeubles impasse Alice-Guy à Toulouse (31) (45,8 M€)
- l'immeuble rue de la Banque à Paris 2^{ème} (45,1 M€),
- le Retail-Park Rives d'Arcins à Bègles (33) (quote-part IMMORENTE de 43,3 M€ pour une valeur totale de 101,8 M€),
- et l'immeuble rue André Morizet à Issy-les-Moulineaux (92) (42,0 M€).

1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2023, le patrimoine était très largement diversifié avec 2 635 unités locatives et 16 participations financières. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 40 locataires les plus importants (loyer > 1 050 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
B&B Hôtels ⁽¹⁾	10	3,43 %
Groupe Auchan / Mulliez	18	2,06 %
Groupe Rallye (Casino, Monoprix, ...) ⁽²⁾	23	2,00 %
Groupe Mobilux (BUT, Conforama)	8	1,82 %
Odalys Plein Air	6	1,68 %
Carrefour (Carrefour, Promocash, ...) ⁽²⁾	27	1,66 %
Locataire Professionnel (bureaux)	1	1,54 %
Jardiland	11	1,42 %
Groupe Maxeda (Praxis, Brico)	15	1,35 %
C & A	11	1,31 %
Ville d'Hamburg	2	1,23 %
KingFisher	5	1,21 %
Acergy	1	1,19 %
Sandaya ⁽¹⁾	na	1,13 %
Sodexo	1	1,03 %
Vodafone	3	1,00 %
Véolia	1	0,89 %
EDF ⁽¹⁾	na	0,84 %
Bouygues	5	0,84 %
ABN Amro	1	0,75 %
Fastmarkets	1	0,70 %
Roller	2	0,69 %

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Aldi	13	0,66 %
HSBC	6	0,66 %
Penguin Random House	1	0,65 %
Andra	1	0,62 %
WE	9	0,61 %
The University of Law	1	0,59 %
UGC ⁽¹⁾	na	0,53 %
Withings	1	0,53 %
Atos	1	0,53 %
Socotec	1	0,51 %
Waters	1	0,50 %
I.D.A.A.	1	0,49 %
Etablissements Publics	12	0,48 %
Groupe Bertrand	12	0,47 %
Enedis	2	0,46 %
Media Markt	2	0,44 %
Aubay	1	0,42 %
Pochet	1	0,41 %
TOTAL	218	39,34 %

(1) y compris via des participations financières non contrôlées

(2) dont certains franchisés.

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

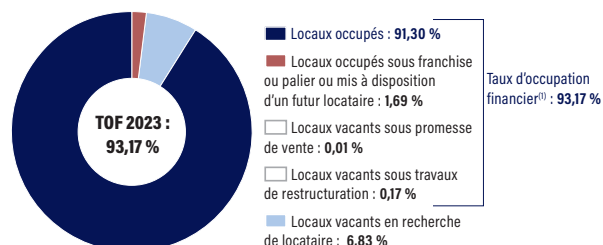
1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 93,17 % sur l'exercice 2023, en légère baisse par rapport à 2022 (94,35 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par l'effet mécanique de l'intégration du portefeuille Horus, acheté partiellement vacant fin 2022, sans impact sur le flux locatif existant d'IMMORENTE.

Au 31 décembre 2023, la vacance est répartie sur 378 unités locatives contre 349 en 2022. Cette vacance financière représente un manque à gagner locatif de 18,8 M€ sur 2023.

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



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



1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2023 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	144	51 947 m ²	10 616 938 €	11 651 748 €
Renouvellements de baux	49	33 480 m ²	8 009 661 €	7 073 724 €
Déspecialisations	11	1 434 m ²	487 495 €	550 478 €
TOTAL	204	86 860 m²	19 114 093 €	19 275 950 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				114 500 €

L'année 2023 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 204 actes de gestion.

Relocations

144 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 11 652 K€. Elles ont concerné 65 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 17 670 m², 29 cellules de galeries commerciales pour 10 807 m², 7 moyennes surfaces de périphérie pour 7 281 m², 29 surfaces de bureaux pour 13 408 m², 1 cellule d'activité de 2 170 m², 8 appartements pour 603 m², 5 parkings et un panneau publicitaire. On note une hausse de +9,7 % entre les loyers précédents et les loyers de relocation obtenus.

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants :

- **Hambourg (Allemagne)** - Altersterkrugchaussee : relocation d'un hôtel situé à Hambourg à proximité de l'aéroport, d'une surface de 4 415 m² à un loyer de 1 046 K€ soit une hausse de +24 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation résulte d'une reprise de fonds de commerce par l'exploitant B&B auprès d'AccorHotel. D'importants travaux sont prévus par le locataire auxquels votre SCPI participera à hauteur de 1,9 M€. En contrepartie, l'exploitant s'est engagé sur une durée ferme de 20 ans.
- **Paris (12^{ème})** - avenue Daumesnil : 2 relocations de plusieurs plateaux de bureaux d'une surface totale de 2 313 m² pour un total de 1 194 K€ de loyers, soit une hausse de +8,8 % par rapport aux loyers précédents.
- **Paris (2^{ème})** - rue d'Uzès - boulevard poissonnière : 2 relocations à un cabinet d'avocats et un cabinet d'expertise comptable d'une surface totale de bureaux de 1 138 m², pour un loyer total annuel de 795 K€, soit une hausse de +13,1 % par rapport au loyer précédent.
- **Toulouse (31)** - Centre commercial Hippodrome : relocation de 2 cellules de centre commercial pour un total de 7 362 m² à une enseigne de grande distribution et un exploitant de salles de sport pour un loyer total de 650 K€ soit une baisse de -20 % par rapport au loyer précédent.
- **Villeneuve d'Ascq (59)** - rue des techniques : relocation d'une surface de bureaux de 3 145 m² à l'un des leaders de l'assurance santé collective en France, suite à la livraison fin juin des travaux de restructuration complète de l'immeuble Carré Vauban. Le loyer annuel s'élève à 502 K€, soit 33 % au-dessus du loyer avant rénovation. Cette relocation permet d'engager le locataire sur une durée ferme de 6 ans.
- **Paris (10^{ème})** - rue La Fayette : location à un centre de formation d'une surface de bureaux de 138 m² qui était vacante à l'acquisition, pour 86 K€. Location à une agence de communication d'une surface de bureaux de 440 m² qui était également vacante à l'acquisition, pour un loyer de 295 K€ soit le double du loyer précédent. Relocation d'un appartement de 85 m² à usage résidentiel pour un loyer de 23 K€, soit une hausse de +12 % par rapport au loyer précédent.
- **Paris (19^{ème})** - rue de l'Ourcq : relocation d'un commerce en pied d'immeuble de 1 221 m² à la Poste pour un loyer de 275 K€ soit une baisse de -20 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, un certain nombre de travaux de réaménagement seront pris en charge par le preneur.

- **Bordeaux (33)** - Rue Vital Carles : relocation d'un immeuble de centre-ville de 860 m² à un exploitant de coworking pour un loyer de 220 K€ soit une hausse de +39 % par rapport au loyer précédent.
- **Vendenheim (67)** - Zone industrielle de Vendenheim : relocation d'une surface commerciale de périphérie de 1 400 m² à une enseigne de décoration et d'équipement de la maison pour un loyer de 196 K€, soit une baisse de -10 % par rapport au loyer précédent.

Renouvellements

49 renouvellements de baux ont été réalisés en 2023, portant sur un loyer total de 7 074 K€, en baisse de -11,7 % par rapport aux loyers précédents.

Les principales renouvellements ont porté sur les actifs suivants :

- **Issy-les-Moulineaux (92)** - rue Maurice Hartmann : Renouvellement d'une surface de bureaux de 4 207 m² à un spécialiste français d'objets connectés. Le loyer annuel s'élève à 1 330 K€, soit +2 % par rapport à l'ancien loyer.
- **Utrecht, Ruremonde, Alphen-sur-Rhin et Veenendaal (Pays-Bas)** : Renouvellement global avec l'enseigne de prêt-à-porter C&A de 4 commerces situés à Utrecht, Roermond et Veenendaal aux Pays-Bas d'une surface totale de 7 891 m² à un loyer de 965 K€ soit une baisse de -45 % par rapport aux loyers précédents. En contrepartie, l'enseigne s'est engagée sur une durée ferme de 5 ans nous permettant de sécuriser le flux locatif pour IMMORANTE et nous a réglé l'intégralité des créances datant de la période Covid, soit 0,4 M€. Enfin une partie des surfaces (4 600 m²) pourront être récupérées et être proposées à de nouveaux locataires afin d'améliorer le flux locatif pour IMMORANTE.
- **Boulogne-Billancourt (92)** - rue de Silly : renouvellement de plusieurs plateaux de bureaux d'une surface totale de 3 018 m² à une entreprise de services du numérique pour un loyer total de 1 002 K€ soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent.
- **Hambourg (Allemagne)** - allée Max Brauer : renouvellement d'un immeuble de bureaux situé Allée Max Brauer à Hambourg (Allemagne) d'une surface de 3 221 m² loué à la ville d'Hambourg pour un loyer de 479 K€ en ligne avec le loyer précédent.
- **Paris (12^{ème})** - avenue Daumesnil : renouvellement d'une surface de bureaux de 829 m² à un éco-organisme pour un loyer de 422 K€ soit une hausse de +8,9 % par rapport au loyer précédent.
- **Paris (2^{ème})** - rue d'Uzès - boulevard poissonnière : renouvellement d'une surface de bureaux de 611 m² au coeur de Paris, à un fournisseur de solutions d'éclairage. Le loyer annuel s'élève à 300 K€, soit une hausse de +14 % par rapport au loyer précédent.

- Heusden-Zolder (Belgique) - Koolmijnlan : renouvellement d'une surface commerciale de périphérie de 2 561 m² à une enseigne de bricolage pour un loyer de 287 K€ soit un niveau équivalent au loyer précédent.
- Cesson (77) - Centre commercial Bois-Sénart : renouvellement d'une cellule de galerie commerciale d'une surface de 164 m² à un opticien pour un loyer de 127 K€, soit un niveau équivalent au loyer précédent.



Eurozone Logistics Fund - Vienne (Autriche)

Crédit photo : BNP Paribas Real Estate

Cessions

11 cessions de baux ont été réalisées, toutes ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Ces cessions ont porté sur un montant de loyer de 550 K€, soit une hausse de +12,9 % par rapport aux loyers précédents. Elles se sont également accompagnées d'indemnités perçues par IMMORENTE pour un total de 115 K€.



Eurozone Logistics Fund - Villamarzana (Italie)

Crédit photo : BNP Paribas Real Estate

1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2023 s'établissent à 215 636 722 € contre 189 519 140 € en 2022.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être en contact direct avec les locataires. Elle se traduit en 2023 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 96,52 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2023, 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 453 K€. Ceux-ci portent sur :

- Un actif de commerce situé rue de Rennes à Paris, pour un contentieux avec un locataire sur la fixation du loyer de renouvellement qu'il estime trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 381 K€ a été constituée au 31 décembre 2023 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis avril 2019).
- Un actif de commerce situé rue de la République à Charville-Mézières, pour un contentieux avec un locataire lié à des désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, une provision de 72 K€ a été constituée au 31 décembre 2023.

De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2023 de plusieurs provisions constituées en 2022 sur :

- Un actif de commerce situé boulevard de Strasbourg à Paris, 172 K€ étaient provisionnés 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. Un protocole a été signé en 2023 avec le locataire, la provision est donc entièrement reprise.
- Un actif de commerce situé rue Pont des Marchands à Narbonne, 125 K€ étaient provisionnés concernant une compensation de perte financière d'activité liée à un arrêté de mise en sécurité empêchant temporairement le locataire d'exercer son activité dans les locaux. Les travaux ont été réalisés et le locataire a retrouvé un local, la provision est donc entièrement reprise.

(1) Au 21/03/2024

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 2023, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2022	2 326 755 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2023	-242 545 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-2 427 692 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2023	2 041 648 €
Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2023	1 698 166 €

La nouvelle dotation aux provisions de 2 042 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2023, non réalisés et repoussés sur 2024 pour un montant de 594 K€.

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2023 au titre des gros entretiens se sont élevés à 349 K€ et concernent principalement :

- des travaux de ravalement de façade à Paris rue de Prony (17^{ème}) pour 79 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Versailles (78) pour 47 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Saint-Denis (93) pour 37 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Paris rue d'Uzes (75) pour 28 K€.

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

Les principales immobilisations de remplacement se sont élevées à un montant de 7 345 K€ en 2023. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de remplacement du système CVC d'un centre commercial situé à Cesson (77) pour 716 K€ ;
- des travaux de ravalement de la cour intérieure d'un immeuble situé à Paris (8^{ème}) pour 552 K€ ;
- des travaux de rénovation de plusieurs plateaux d'un immeuble de bureaux situé à Paris (12^{ème}) pour 385 K€ ;

- des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture d'un centre commercial situé à Gonfreville l'Orcher en périphérie du Havre (76) pour 317 K€ ;
- le remplacement d'ascenseurs et du système de climatisation d'un immeuble de bureaux situé à Hambourg (Allemagne) pour 316 K€ ;
- des travaux de rénovation de plusieurs plateaux d'un immeuble situé à Boulogne-Billancourt (92) pour 306 K€ ;
- des travaux de remplacement du système de sprinklage d'un immeuble situé à Briançon (05) pour 296 K€ ;
- des travaux de rénovation énergétique d'un immeuble situé à Amersfoot (Pays-Bas) pour 272 K€ ;
- des travaux de réfection des escalators d'un immeuble situé à Apeldoorn (Pays-Bas) pour 271 K€.

Les principales immobilisations de création en 2023 se sont élevées à 13 040 K€ et concernent principalement :

- des travaux en blanc de restructuration complète d'un immeuble de 7 500 m² situé à Villeneuve-d'Ascq (59) pour 4 278 K€. Cet investissement fait partie d'une enveloppe travaux globale de 13,5 M€, qui a notamment permis d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et de le doter de nouvelles surfaces, de terrasses, jardins et d'un accès optimisé. La Société de Gestion a d'ores et déjà reloué 3 145 m², à 159 €/m², soit une hausse de 33 % par rapport au loyer métrique avant travaux.
- des travaux de restructuration complète d'un immeuble de 3 500 m² situé à Nancy (54) pour 1 750 K€. Cet investissement fait partie d'une enveloppe travaux globale de 6,0 M€, qui permet la restructuration de l'ossature, l'aménagement du sous-sol en surface de vente et la réorganisation des circulations verticales. Les surfaces commerciales ont été réservées par une enseigne de distribution de vêtements de sport.
- des travaux de restructuration complète d'un immeuble de bureaux loué à un locataire professionnel et situé rue d'Amsterdam à Paris (75) pour 722 K€. Cet investissement fait partie d'une enveloppe travaux globale de 30,0 M€, dont 9,0 M€ portés par IMMORENTE, le reste étant à la charge du locataire. Ils ont permis d'améliorer la performance énergétique de l'actif et de viser une labélisation LEED GOLD de l'immeuble.
- des travaux de ravalement d'un immeuble situé à Biarritz (64) pour 563 K€ ;
- des travaux de reconstruction de 6 lots d'un centre commercial situé à Leeuwestein (Pays-Bas), touchés par un incendie accidentel fin 2022. Ces travaux font l'objet d'une indemnité d'assurance.



Place Vénétie - Paris (13^{ème})
Locataire : Casino

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

En 2023 le résultat courant par part s'établit à 15,16 €, en hausse de +6,5 % par rapport à 2022 principalement en raison de la forte hausse des revenus locatifs et des dividendes des participation non contrôlées.

Les charges supportées par la SCPI sont en hausse, s'établissant à 5,92 € par part (contre 4,34 € par part en 2022). Ceci s'explique principalement par une hausse des charges financières liées à des dépréciations de participations non contrôlées et par la hausse des provisions pour créances douteuses après une année 2022 marquée par de nombreuses reprises de créances liées à la période covid.

Il convient en outre de noter qu'une partie du patrimoine d'IMMORENTE est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclaration de ces revenus auprès de l'administration fiscale française limite fortement la double imposition). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 15,50 € en 2023, contre 14,54 € en 2022.

En Euros par part ayant jouissance sur le 12 mois de l'exercice ⁽¹⁾	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	19,04	84,73 %	18,03	92,84 %	17,47	88,49 %	16,94	91,19 %	17,72	86,05 %
Revenus des participations non contrôlées	3,43	15,27 %	1,39	7,16 %	2,27	11,51 %	1,64	8,81 %	2,87	13,95 %
TOTAL DES REVENUS	22,47	100,00 %	19,42	100,00 %	19,74	100,00 %	18,58	100,00 %	20,59	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,94	8,64 %	1,86	8,64 %	1,86	9,41 %	1,79	9,66 %	1,95	9,46 %
Autres frais de gestion	1,45	6,44 %	1,09	6,44 %	0,94	4,78 %	0,94	5,06 %	0,93	4,50 %
Charges locatives non récupérées	0,95	4,22 %	0,82	4,22 %	1,04	5,25 %	1,08	5,82 %	1,12	5,46 %
Sous total CHARGES EXTERNES	4,33	19,29 %	3,76	19,29 %	3,84	19,44 %	3,82	20,54 %	4,00	19,42 %
Charges financières	2,39	10,62 %	0,71	10,62 %	1,16	5,88 %	0,56	3,00 %	0,93	4,50 %
Amortissements nets	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %	0,01	0,08 %	0,01	0,07 %
Provisions	0,45	2,00 %	0,93	2,00 %	0,37	1,89 %	-0,04	-0,24 %	0,49	2,38 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,85	12,68 %	1,66	12,68 %	1,55	7,84 %	0,53	2,84 %	1,43	6,96 %
TOTAL DES CHARGES	7,18	31,97 %	5,42	31,97 %	5,38	27,28 %	4,34	23,38 %	5,43	26,37 %
RESULTAT COURANT⁽²⁾	15,29	68,03 %	14,00	68,03 %	14,35	72,72 %	14,23	76,62 %	15,16	73,63 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)	15,75	70,10 %	14,42	70,10 %	14,70	74,48 %	14,54	78,27 %	15,50	75,29 %
dont :										
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	15,12	67,29 %	14,88	67,29 %	14,28	72,35 %	14,28	76,87 %	15,36	74,61 %
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾	14,64	65,16 %	14,51	65,16 %						
VARIATION DU REPORT A NOUVEAU⁽⁵⁾	0,17		-0,88		0,07		-0,05		-0,18	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁷⁾	2,05		2,12		1,49		1,56		1,52	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ APRES AFFECTATION⁽⁶⁾⁽⁷⁾	2,22		1,39		1,56		1,52		1,34	

(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.

1.5.2 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⁾	
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 €	[19 366 493 €]	29,34 %	27,55 %
2022	191 838 774 €	48 759 591 €	[20 319 845 €]	25,42 %	23,18 %
2023	219 341 372 €	73 387 692 €	[24 285 239 €]	33,46 %	31,26 %

(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.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

	Détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	194 658 492	28 252 976	222 911 468
Charges non récupérables	-14 513 548	-628 913	-15 142 460
Travaux non récupérables et gros entretien	-349 269	-7 083	-356 353
Impact des douteux	-4 934 355	-24 262	-4 958 617
RÉSULTAT IMMOBILIER	174 861 319	27 592 719	202 454 038
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la SGP	-24 285 239	-248 655	-24 533 893
Autres charges d'exploitation	-11 776 821	-2 244 434	-14 021 255
RESULTAT D'EXPLOITATION	-36 062 060	-2 493 089	-38 555 148
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	-8 860 007	-2 736 848	-11 596 855
Autres charges financières	-255 104	-144 709	-399 812
Produits financiers	37 273 150	441 450	37 714 600
RÉSULTAT FINANCIER	28 158 039	-2 440 106	25 717 933
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	1 253 361	-1 531	1 251 830
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 253 361	-1 531	1 251 830
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	168 210 660	22 657 992	190 868 652
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			-1 840 842
RÉSULTAT DE LA SCPI			189 027 810
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023			15,16

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

	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽³⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2019	330,00 €	4,84 %	4,70 %	2,22
2020	337,00 €	4,54 %	4,42 %	1,39
2021	337,00 €	4,64 %	4,53 %	1,56
2022	340,00 €	4,82 %	4,55 %	1,52
2023	340,00 €	5,00 %	4,86 %	1,34

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

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 16,53 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1^{er} janvier 2023 de 5,0 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de cinq acomptes détaillés ci-contre :

En Euros	2022	2023	Date de paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,51 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ^{(1) (2)}	3,75 €	4,83 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽³⁾	1,18 €	1,17 €	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	15,46 €	16,53 €	

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

(2) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 0,3 % du dividende brut de fiscalité de 2022 et 1,2 % du dividende brut de fiscalité de 2023.

(3) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles. L'acompte exceptionnel représente 7,2 % du dividende brut de fiscalité de 2022 et 6,9 % du dividende brut de fiscalité de 2023.

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2023 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 ^{er} : 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	0					2 261
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 057 427	69 709	386 354	2 194 775	3 708 265
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,63 %	0,04 %	0,23 %	1,32 %	2,22 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	Délai légaux : 30 jours					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2 ^o : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					6 606
Montant total des factures concernées (TTC)	0	948 287	455 008	2 224 158	24 820 688	28 448 141
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,35 %	0,17 %	0,81 %	9,04 %	10,36 %
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 « Loyers encaissés et taux de recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 28).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31 dec-22 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31 dec-23 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	4 103 133 579	306 305 195	4 409 438 774
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	314 039 137	20 411 040	334 450 177
Plus / moins values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	142 540 789	2 056 289	144 597 078
Emprunts	468 774 775	-36 311 009	432 463 766
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-968 264 912	-106 917 958	-1 075 182 870
Achat d'immeubles (hors frais)	-3 125 459 203	-86 584 261	-3 212 043 464
Investissements immobiliers indirects	-626 108 724	-29 172 189	-655 280 913,14
Dépôts et cautionnements	-1 646 472	-111 902	-1 758 373,66
Divers ⁽⁵⁾	-114 574 217	-13 264 093	-127 838 310
SOMMES RESTANT À INVESTIR	192 434 752	56 411 111	248 845 863

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

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

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

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2023	2022
Résultat de l'exercice	189 027 810	161 218 354
Dotations nettes aux provisions	10 942 554	-2 291 016
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	199 970 364	160 727 276
Variation du besoin en fond de roulement	4 996 477	-10 114 747
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	204 966 841	150 612 529
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-99 918 642	-396 900 552
Acquisitions indirectes	-50 916 788	-108 372 779
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	35 731 253	85 482 555
Autres variations d'immobilisations	-13 790 441	39 978 911
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-128 894 618	-379 811 865
Collecte nette	244 137 782	397 015 970
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-38 070 575	-48 142 488
Dividendes versés au cours de l'exercice	-187 713 744	-177 833 854
Nouveaux emprunts contractés	8 323 349	163 215 831
Remboursements d'emprunts	-44 615 627	-35 853 594
Variations des dépôts de garantie	4 413 295	2 949 141
Autres variations financières	-18 731	188 879
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-13 544 251	303 339 824
VARIATION DE TRÉSORERIE	62 527 972	74 140 487
Trésorerie d'ouverture	276 263 601	202 123 114
Trésorerie disponible en fin de période	338 791 573	276 263 601
VARIATION DE TRÉSORERIE	62 527 972	74 140 487

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 3 803 M€ au 31 décembre 2023 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 3 081 M€⁽¹⁾, soit 81,0 % 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 457 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 12,0 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽²⁾ pour un montant de 265 M€, soit 7,0 % 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 tous les cinq ans et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2023, seule la dernière acquisition réalisée en décembre au 36 rue Brunel à Paris n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 0,4 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine à périmètre constant diminue de -4,3 % sur un an, témoignant de la résilience du patrimoine d'IMMORENTE dans un contexte de marché compliqué du fait de la hausse des taux d'intérêts. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2023 affichent quant à eux une légère hausse de 0,5 % 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 -8,4 % en moyenne sur un an à périmètre constant.

Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement marqué par le resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.



Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

Crédit Photo : BNP Paribas Real Estate

(1) VEFA d'Athis-Mons et de Lyon incluses pour un montant de 9 800 000 €

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

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

1.6.2 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 de l'actif net de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023,
- **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 majorée de la TVA non récupérable.

En Euros, au 31 dec-23	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 768 101 597	3 071 017 900	3 071 017 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	202 112 433		231 678 656
Amortissements	-202 112 433		
Provision pour gros entretiens	-1 698 166		
SOUS TOTAL	2 766 403 431	3 071 017 900	3 302 696 556
Agencements	62 712 557		
Amortissements	-1 828 265		
SOUS TOTAL	60 884 292	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	68 336 759	18 810 266	18 986 666
Immobilisations financières	657 039 287	599 970 703	611 067 141
Liquidités nettes à investir	-199 838 910	-199 838 910	-199 838 910
SOUS TOTAL	525 537 135	418 942 059	430 214 896
Commission de souscription	486 585 333		430 032 065
Amortissements	-486 585 333		
SOUS TOTAL	0	0	430 032 065
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	3 352 824 859	3 489 959 959	4 162 943 518
Nombre de parts sociales au 31 dec-23	12 916 654	12 916 654	12 916 654
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2023 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2023 ET DU DIVIDENDE EXCEPTIONNEL	259,57	270,19	322,29

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

En Euros	31 dec-23	31 dec-22	Δ 2023/2022
Valeur comptable / part	259,57	258,84	0,28 %
Valeur de réalisation / part	270,19	286,02	-5,53 %
Valeur de reconstitution / part	322,29	339,92	-5,19 %

La valeur de reconstitution par part est en baisse de -5,19 % à 322,29 € contre 339,92 € à fin 2022. Cette baisse s'explique principalement par les hausses de taux d'intérêts qui ont impacté négativement les valeurs immobilières en Europe en 2023.

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité 2023 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	20,83
Frais et charges déductibles	-6,55
Intérêts d'emprunts	-0,55
REVENUS FONCIERS NETS	13,73
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>10,30</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>3,43</i>
PRODUITS FINANCIERS	1,92
Rappel dividende ordinaire versé	14,28
Rappel dividende exceptionnel (net de fiscalité) ⁽¹⁾	1,18

(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 : 14,89 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	273,20
Pour les non-résidents fiscaux	218,30

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

Les associés restent libres et reponsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

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

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

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

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

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

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.



Portefeuille ABBA - Duisburg (Allemagne)

Crédit photo : BNP Paribas Real Estate



Portefeuille ABBA - Bonn (Allemagne)

Crédit photo : BNP Paribas Real Estate

1.8 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.

1.8.1 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 facturables.

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

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



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

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (Niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de annuels, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2023 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 28 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment en région parisienne. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 140 959 € HT en 2023, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2023.

1.9 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

L'année 2023 a été marquée par la hausse sensible des taux d'intérêts, entraînant une correction générale des valeurs immobilières en Europe. Dans ce contexte, votre SCPI maintient son prix de part inchangé, grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa diversification. Son haut niveau de trésorerie combiné à un faible endettement place votre SCPI en bonne position pour saisir les opportunités à venir.

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

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

Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2023 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

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

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

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

1.11 Présentation des projets de résolutions

Les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 6 juin 2024 seront présentés dans une annexe au Rapport Annuel 2023 jointe à la convocation de cette Assemblée Générale.



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)
Locataire : The University of Law
Crédit Photo : Cushman & Wakefield

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	44
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	44
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	45
2.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	47
2.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	49
2.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	50
2.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	51

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

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Objectifs ESG

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

Énergies renouvelables

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

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

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

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p [127](#)

Chiffres clés

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



des actifs :

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

des collaborateurs :

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



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

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation



Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative



Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié










Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2022, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

SOFIDY monitor les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de IMMORENTE sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, IMMORENTE agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. NOM DU FONDS a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

Par ailleurs, pour toute nouvelle acquisition de plus de 1000 m², IMMORENTE réalise systématiquement un audit énergétique afin de déterminer si l'actif est conforme à la réglementation locale et aux objectifs du fonds en matière de consommation d'énergie.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

En 2024, IMMORENTE prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

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

Indicateurs de suivi ⁽²⁾	2023
L'intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif ;	186,66
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;	97,19 %
100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)	
100 % des actifs font l'objet d'une analyse des risques climatiques	

En 2023, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs d'IMMORENTE pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

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

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

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

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

Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

IMMORENTE contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives.

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

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

De plus, IMMORENTE est très attentive à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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

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

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

Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

IMMORENTE a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif. EN 2023 IMMORENTE a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

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

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

En 2023, SOFIDY a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

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

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

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

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

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



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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2023, cinq secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
 - Les combustibles fossiles
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

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

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

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

taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

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



Rue Paul Spaak - Bruxelles (Belgique)

Crédit Photo : Eastdil Secured

Locataire : B&B Hotels

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

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

3

Rapport financier sur l'exercice 2023

3.1	État du patrimoine	54	3.5	Annexe	58
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	58
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	55	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	59
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	64
3.3	Engagements hors-bilan	55	3.5.4	Autres informations	65
			3.6	Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023	67
3.4	Compte de résultat de l'exercice	56	3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	67
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	67
			3.6.3	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés	68

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

4

5

6

7

En Euros	Exercice N clos le 31 dec-23		Exercice N-1 clos le 31 dec-22	
	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	2 823 976 236	3 063 897 900	2 762 050 888	3 120 093 480
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	7 120 000	6 837 919	7 745 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-1 828 265		-1 643 157	
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	30 750 333	18 810 266	14 607 752	11 738 084
Immobilisation travaux en cours	37 586 425		28 037 289	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges immobiliers	-1 698 166		-2 326 755	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	239 489 672	177 288 185	204 782 442	183 745 090
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	3 135 114 154	3 267 116 350	3 012 346 378	3 323 321 654
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	267 310 492	265 096 739	264 458 007	286 171 984
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-7 346 658		-35 705	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	155 827 406	155 827 406	156 874 319	156 874 319
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées			29 660	29 660
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	415 791 241	420 924 145	421 326 281	443 075 963
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 758 374	1 758 374	1 646 472	1 646 472
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	38 767 657	38 767 657	34 557 134	34 557 134
Autres créances	54 237 528	54 237 528	56 457 358	56 457 358
Provisions pour dépréciation des créances	-19 322 855	-19 322 855	-15 285 350	-15 285 350
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	284 296 351	284 296 351	125 278 619	125 278 619
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	54 495 222	54 495 222	150 984 982	150 984 982
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	414 232 278	414 232 278	353 639 216	353 639 216
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges d'exploitation	-452 886	-452 886	-561 720	-561 720
DETTES				
Dettes financières	-463 358 211	-463 358 211	-495 144 024	-495 144 024
Dettes d'exploitation	-148 842 800	-148 842 800	-121 834 725	-121 834 725
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-612 653 897	-612 653 897	-617 540 468	-617 540 468
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	134 712	134 712	152 029	152 029
Produits constatés d'avance	-1 088 148	-1 088 148	-3 266 705	-3 266 705
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 294 518	1 294 518	1 440 929	1 440 929
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	341 082	341 082	-1 673 746	-1 673 746
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 352 824 859		3 168 097 661	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 489 959 959		3 500 822 618

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	1 860 424 824		102 906 584	1 963 331 408
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 242 708 754		203 398 611	2 446 107 365
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-968 264 912		-106 917 958	-1 075 182 870
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	14 297 946		-13 419 348	878 598
RÉSERVES	365 065			365 065
REPORT À NOUVEAU	19 073 967	-507 982	1 026 949	19 592 934
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			189 027 810	189 027 810
Résultat de l'exercice n-1	161 218 353	-161 218 353		
Acomptes sur distribution	-161 726 336	161 726 336	-191 295 451	-191 295 450
TOTAL GÉNÉRAL	3 168 097 661		184 727 197	3 352 824 859

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31 dec-23	Exercice N-1, clos le 31 dec-22
Dettes garanties ⁽²⁾	594 837 145	633 843 986
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	127 715 653	49 587 053 €
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁴⁾	8 617 002 €	10 597 065 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-23	Exercice N-1, clos le 31 dec-22
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	193 606 677	170 802 776
Charges facturées	42 957 217	29 554 943
Produits des participations contrôlées	20 768 269	17 227 001
Produits annexes	4 947 085	3 808 998
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 042 486	9 461 837
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 670 237	1 923 460
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	6 248 757	16 831 119
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	277 240 728	249 610 133
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	42 957 217	29 554 943
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	9 889 612	7 674 958
Travaux de gros entretiens	349 269	137 179
Frais d'acquisitions	5 653 021	16 831 119
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 041 648	2 466 375
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	146 361	144 694
Dépréciation pour créances douteuses	10 079 991	5 958 059
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	8 860 007	6 320 792
Autres charges immobilières	6 437 473	6 362 167
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	86 414 598	75 450 287
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	190 826 130	174 159 847
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges	297 462	
Transfert de charges d'exploitation	38 075 980	50 143 351
Autres produits	19 346	16 688
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	38 392 788	50 160 039
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	38 070 575	48 142 488
Rémunération de la société de gestion	24 285 239	20 319 845
Diverses charges d'exploitation	11 828 314	12 236 530
Dotation aux amortissements d'exploitation	185 108	167 688
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges	188 628	389 258
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	74 557 864	81 255 642
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-36 165 075	-31 095 769

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-23	Exercice N-1, clos le 31 dec-22
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	25 372 316	16 632 584
Produits d'intérêts des comptes courants	14 842 373	1 875 533
Autres Produits financiers	1 208 418	4 772
Reprises de dépréciations des titres de participation non contrôlées	567 714	31 794
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	41 990 822	18 544 683
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	998 760	
Dépréciations des titres de participation non contrôlées	7 878 667	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	8 877 427	
RÉSULTAT FINANCIER	33 113 395	18 544 683
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 569 119	24 445
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 569 119	24 445
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	315 759	414 851
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	315 759	414 851
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 253 361	-390 406
RÉSULTAT NET	189 027 810	161 218 354

3.5 Annexe

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

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est la méthode par le revenu net, recoupée par la méthode par comparaison. 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 2023, les actifs achetés après le 30 septembre 2023 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 0,4 % de la valeur totale du patrimoine.

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

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

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un environnement marqué par la hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 719 143 104	79 366 303	30 407 810	2 768 101 597
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	49 745 702	14 907 318	1 940 463	62 712 557
Immobilisations en cours	14 607 752	17 288 914	1 146 333	30 750 333
Immobilisations travaux en cours	28 037 289	16 149 096	6 599 960	37 586 425
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				0
Immobilisations financières non contrôlées	264 487 667	5 347 195	2 524 370	267 310 492
Immobilisations financières contrôlées	361 656 761	45 569 593	11 909 276	395 317 078
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 646 472	179 368	67 466	1 758 374
TOTAL	3 439 324 748	178 807 787	42 686 402	3 563 536 857

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- Le coût des achats d'immeubles (2 768 101 597 €) ;
- le coût des agencements non amortis (62 712 557 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (9 010 266 €), ainsi que les sommes versées sur les VEFA (21 740 068 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (37 586 425 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 267 310 492 €,
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 395 317 078 € (dont 239 489 672 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 155 827 406 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 758 374 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-23						
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus valeurs latentes	Créances sur participation	Résultat ⁽³⁾	Capitaux Propres ⁽³⁾	Quote-part détenue
SCI AMPLITUDE - Rue Jacques Monod à Guyancourt (78)	18 231 737	14 196 019	-4 035 718	1 000 000	891 709	11 295 324	100 %
SCI SYREF 1 - Portefeuille de Léon de Bruxelles à travers la France	2 941 680	4 658 407	1 716 727	5 262 673	420 996	2 750 454	67 %
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	34 307 880	35 103 059	795 179	6 300 000	2 193 022	51 369 823	60 %
Sci Traction - le Mirabeau à Guyancourt (78)	12 773 601	8 457 617	-4 315 984	1 600 000	1 257 087	3 075 368	80 %
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	26 495 790	7 890 825	-18 604 965	17 246 486	-8 484 803	15 679 485	59 %
SCI SYREF 4	500	-11 924	-12 424	16 000	-11 335	-23 848	50 %
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	3 107 279	-8 144 690	5 563 316	-5 405 537	10 458 797	48 %
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	5 775 243	-15 032 487	21 378 000	962 275	21 022 376	50 %
SCI SYREF 9 - Magasin Hornbach à Halle-sur-Saale et hôtel B&B à Aix-la-Chapelle (Allemagne)	1 018 780	-389 391	-1 408 171	9 825 095	-841 297	94 206	25 %
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	5 285 798	-8 264 002	18 536 375	-13 019 525	21 078 130	28 %
SCI SYREF 11 - Rue de la République à Lyon (69)	11 313 909	8 130 208	-3 183 701	28 099 123	-646 250	8 128 841	100 %
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	6 265 249	-622 751	9 306 000	896 987	31 595 414	20 %
SCI SYREF 18 - Bouverie Street à Londres (Royaume-Uni)	34 707 180	34 481 726	-225 454	800	1 305 780	42 193 920	80 %
SCI SYREF 19	50			1 000	n.d.	n.d.	50 %
FIIS SOFIIS 1 - Hôtel B&B à Bruxelles (Belgique)	61 500	97 031	35 531	23 046 242	n.d.	n.d.	100 %
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	39 389 566	39 652 163	262 597	0	5 820 235	91 640 480	43 %
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	5 750 000	4 588 877	-1 161 123	7 125 529	n.d.	n.d.	50 %
TOTAL	239 489 672	177 288 185	-62 201 488	154 306 639	-20 480 891	310 358 771	

(1) Hors créances sur participation

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

(3) pour 100 % des actifs

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros	Au 31 dec-23					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus valeurs latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	25 504 560	-4 495 440	43 117 012	146 270 148	17,0 %
OPPCI PREIM Santé	17 524 993	18 314 910	789 917	43 904 736	662 001 091	2,7 %
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	0	0	0	n.a	n.a	na
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	15 108 846	-4 891 154	19 293 398	22 239 668	10,8 %
OPPCI UGC	15 038 404	12 588 052	-2 450 352	-13 582 444	143 505 873	6,8 %
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	3 696 914	356 371	n.a	n.a	n.a
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	15 701 289	673 601	11 020 000	254 279 000	5,9 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	9 682 090	-319 790	18 315 403	225 835 310	4,2 %
OPPCI Blackstone Properties Partners Europe	25 559 466	32 994 951	7 435 485	nd	nd	0,4 %
OPCI Plein Air Properties Fund I	36 472 000	37 706 566	1 234 566	17 658 000	245 578 000	13,9 %
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	11 184 311	12 543 000	1 358 689	nd	nd	3,7 %
SISCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 282 688	13 560 493	277 805	nd	nd	2,3 %
NIAM NORDIC	7 554 113	6 958 259	-595 854	-33 670 000	155 870 000	3,9 %
SOUS TOTAL OPPCI ou équivalents étrangers	204 986 087	204 359 930	-626 157	106 056 106	1 855 579 089	
Mata Capital HIPF I	13 965 016	284 010 205	458 045	13 965 016	284 010 205	1,8 %
SCI PREIM HOSPITALITY	5 342 356	159 866 104	-127 689	5 342 356	159 866 104	19,2 %
SCI PREIM NEWTIME	-11 408 000	75 176 648	-1 917 953	-11 408 000	75 176 648	9,3 %
Sous-total SCI non contrôlées	7 899 372	519 052 957	-1 587 596	7 899 372	519 052 957	
TOTAL	267 310 492	265 096 739	-2 213 753	113 955 478	2 374 632 046	

(2) pour 100 % des actifs

État des amortissements et provisions

En Euros	31 dec-22	Dotations	Reprises	31 dec-23
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 643 157	185 108		1 828 265
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	35 705	7 878 667	567 714	7 346 658
CRÉANCES				
Créances douteuses	15 285 349	10 079 991	6 042 486	19 322 854
PROVISIONS				
Pour risques et charges	561 720	188 628	297 462	452 886
Pour gros entretiens	2 326 755	2 041 648	2 670 237	1 698 166
TOTAL	19 852 686	20 374 042	9 577 899	30 648 829

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 dec-22	Dotations	Reprises	au 31 dec-23
Immobilisations financières non contrôlées	35 705	7 878 667	-567 714	7 346 658
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	35 705	7 878 667	-567 714	7 346 658

Les provisions suivantes étaient constituées au 31 décembre 2023 :

- 3 787 867 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Real Estate II;
- 2 389 881 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Retail Properties III;
- 400 016 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCI PREIM Newtime;
- 768 893 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI UGC;

La provision de 35 705 € constituée au 31 décembre 2022 au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI TLP1 a été entièrement reprise en 2023 suite à la liquidation de cet OPPCI.

Provisions pour risques et charges d'exploitation

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 452 886 € au 31 décembre 2023, et couvrent les risques suivants :

- Un contentieux avec un locataire dans le cadre d'une fixation judiciaire du loyer. Compte tenu du risque encouru, une provision de 380 886 € a été constituée au 31 décembre 2023 afin de couvrir la période depuis la prise d'effet du bail (avril 2019).
- Un contentieux avec un locataire suite à des désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, une provision de 72 000 € a été constituée au 31 décembre 2023.

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2023 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 dec-22	Dotations	Reprises	au 31 dec-23
Dépense de l'exercice N	973 452	479 548	837 384	615 616
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	582 869	639 500	728 586	493 783
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	548 315	228 400	731 088	45 627
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	142 119	187 200	213 179	116 140
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	80 000	344 200	160 000	264 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		162 800		162 800
TOTAL	2 326 755	2 041 648	2 670 237	1 698 166

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 19 444 803 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 dec-23
Locataires et comptes rattachés :	13 826 755
Créances douteuses :	24 940 902
Provisions pour dépréciations de créances :	-19 322 855
TOTAL	19 444 803

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.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 46 529 173 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 34 791 609 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 3 043 854 € correspondant principalement à des impôts à payer pour 1 490 938 €, à de la TVA déductible pour 1 120 561 € et des crédits de TVA pour 420 276 € ;
- des autres créances, soit 4 664 501 € correspondant à des comptes d'attente pour 1 827 461 €, à un compte pivot pour 1 126 709 €, à des produits à recevoir pour 961 292 € et à des fournisseurs débiteurs pour 318 078 €.

Au 31 décembre 2023, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (432 001 739 €) 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	50 342 011 €	152 400 768 €	163 689 276 €	366 432 055 €
Emprunts "In Fine"	3 439 385 €	18 610 014 €	32 230 578 €	54 279 976 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	2 177 118 €	8 562 731 €	549 859 €	11 289 708 €
Emprunts "In Fine"				0 €
TOTAL	55 958 514 €	179 573 512 €	196 469 713 €	432 001 739 €

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

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

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Au 31 dec-23
Certificats de dépôt	284 296 351
Disponibilités en banque	54 495 222
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	338 791 573

Dettes d'exploitation

En Euros	Au 31 dec-23
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	8 420 753 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	34 791 609 €
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 5 931 138 €)	11 495 786 €
Dettes fiscales	5 329 288 €
Dettes sociales	53 397 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 558 894 €
Dividendes à payer	61 221 121 €
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	1 169 686 €
Associés souscriptions en cours	2 525 445 €
Créditeurs divers (trop perçus)	10 803 415 €
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	5 678 033 €
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	148 842 800 €

Dettes financières

En Euros	Au 31 dec-23
Dettes bancaires	432 001 739 €
Dépôts de garantie	30 894 445 €
Intérêts courus non échus	462 027 €
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	463 358 211 €

Au 31 décembre 2023, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (162 830 234 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'IMMORENTE et incluant un 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	2 116 555	8 762 962	10 616 330	21 495 847
Emprunts "In Fine"	0,00	79 259 160,59	38 691 151,02	117 950 312
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	970 656	4 226 832	4 740 374	9 937 862
Emprunts "In Fine"	0	0	5 742 800,00	5 742 800
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	481 912	2 079 310	2 297 991	4 859 213
Emprunts "In Fine"	0,00	0,00	2 844 200,00	2 844 200
TOTAL	3 569 124	94 328 264	64 932 846	162 830 234

(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 2023	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 274 443 842	
Augmentation de la prime d'émission	203 398 611	2 446 107 365
Écarts sur remboursements de parts	-63 194 362	-386 485 105
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-5 653 021	-202 112 433
Commission de souscription	-38 070 575	-486 585 333
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023	1 370 924 495	1 370 924 495

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2023
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT - 31 DÉCEMBRE 2022	14 297 946
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en année n	2 514 109
(-) Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-441 153
(-) Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	-14 277 959
(-) Honoraires de la Société de Gestion (sur cessions année 2023)	-580 004
Remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs (mises au rebut)	-634 341
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	878 598

Résultat de l'exercice

En Euros	2023
Résultat au 31 décembre 2023 ressort à	189 027 810
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	(130 109 056)
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	(61 186 393)
SOIT UN SOLDE PRIS SUR LE REPORT À NOUVEAU DE :	(2 267 640)

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2023
Loyers et produits des participations contrôlées	214 374 946
Charges et taxes refacturées	42 957 217
Produits annexes	4 947 085
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 042 486
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 670 237
Transfert de charges immobilières	6 248 757
TOTAL	277 240 728

Les produits annexes, soit 4 947 085 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 578 463 €, à des indemnités et droits facturés à des locataires pour 1 169 117 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 677 989 €, à des frais de remise en état reçus suite aux départ de locataires pour 863 402 €, et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 496 929 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (6 042 486 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (896 850 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 10 079 991 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 6 248 757 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2023
les charges ayant leur contrepartie en produits :	42 957 217
<i>dont charges récupérables :</i>	26 516 733
<i>dont taxes récupérables :</i>	16 440 484
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	9 889 612
les travaux de gros entretiens :	349 269
les provisions aux dotations pour gros entretien :	2 041 648
les frais d'acquisitions :	5 653 021
Dotations aux dépréciations pour créances douteuses	10 079 991
les dotations aux amortissement et provision des placements immobiliers	146 361
Les charge d'intérêts des emprunts :	8 860 007
le poste « autres charges immobilières » :	6 437 473
<i>dont taxes non récupérables :</i>	4 362 723
<i>dont abandon de créances COVID</i>	117 302
<i>dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol :</i>	544 242
<i>dont créances irrécouvrables :</i>	896 850
<i>dont intérêts des autres dettes</i>	249 736
<i>dont assurances :</i>	261 213
<i>dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble :</i>	5 405
TOTAL	86 414 598

Le poste "charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants)" comprend des charges locatives non refacturables pour 5 236 778 € et des charges locatives sur le vacant pour 4 652 833 €.

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 2 670 237 €.

Les frais d'achat du patrimoine (5 653 021 €) 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 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 38 075 980 €. Il correspond principalement à la commission de souscription pour 38 070 575 €, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation de la Société

Les frais de souscription (38 070 575 €) 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 2023 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 24 285 239 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 11 828 313 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2023
Honoraires - C.A.C.	153 635
Honoraires - Expertise immobilière	535 520
Honoraires dépositaire	160 322
Frais d'actes et contentieux	1 092 335
Honoraires divers	1 737 849
Honoraires corporate	111 650
Honoraires relocations	406 220
Annonces et insertions	1 336 965
Voyages et déplacements	705
Réception	5 857
Frais postaux	241
Commissions et frais sur émissions d'emprunts	483 042
Autres frais bancaires	234 731
Concours divers	32 907
Contribution Economique Territoriale ("CET")	709 503
T.V.A. non récupérable	562 579
Impôts divers	4 225 318
Jetons de présence	38 933
TOTAL	11 828 314

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 2023 est de 0,375 % appliqué à la valeur ajoutée d'IMMORENTE, soit une contribution de 709 503 €.

Les honoraires divers, soit 1 737 849 €, correspondant notamment :

- aux honoraires de gestion technique déléguée (662 304 €),
- aux honoraires de d'arbitrages de la Société de Gestion (595 735 €),
- aux honoraires d'assistance diverses (202 722 €).

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORENTE directement dans les juridiction respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (867 452 €), néerlandais (2 327 850 €) et belges (1 030 016 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 185 108 € 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 188 628 €.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 33 113 395 €.

Les produits financiers sont constitués :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés (25 372 316 €),
- des intérêts des comptes courants accordés aux SCI Amplitude, Traction, SYREF 1, SYREF 3, SYREF 5, SYREF 6 et SYREF 7 (3 509 641 €),
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières (567 714 €),
- des autres produits financiers (12 541 150 €) composés principalement de la rémunération de la trésorerie placée (11 332 732 €), de réductions capital de participations financières contrôlées (640 316 €) et de la rémunération des fonds déjà versés dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement située à Athis-mons (567 405 €).

Les charges financières sont constituées de :

- des dotations pour dépréciation de participations financières non contrôlées (7 878 667 €)
- des charges financières diverses (998 760 €) composés principalement de la valeur comptable des réductions de capital reçues de participations financières.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 1 569 119 € et sont principalement composés de trop perçus non réclamés et prescrits pour 843 962 € et de créances locatives rachetées à 1 € lors d'acquisitions antérieures et recouvrées pour 659 216 €

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 315 759 € et sont principalement composées :

- d'un abandon de créance dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel avec un locataire (239 993 €). Une provision pour créance douteuse précédemment constituée a été reprise en parallèle.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2023, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 127 M€ (y compris 33 M€ dans le cadre des VEFA et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 7,6 M€.

Dettes garanties

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

- **à Paris** : rue Le Peletier (9^{ème}), rue d'Amsterdam (9^{ème}), avenue Daumesnil (12^{ème}), rue de la Banque (2^{ème}), rue Beaubourg (4^{ème}), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2^{ème}), rue du général Foy (8^{ème}), quai de la Gare (13^{ème}), rue Coquillière (1^{er}), rue de Rennes (6^{ème}), rue Laromiguière (5^{ème}) et rue Brunel (16^{ème}),
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;

- **dans les autres villes en France** : rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), rue Colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36), rue Serpenoise à Metz (57), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92), avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78), quai Marcel Dassault et quai Gallieni à Suresnes (92), quai de St Ouen à Saint Ouen (93), rue Caron à Athis-Mons (94), chemin de la croix blanche à Chatenay-Malabry (92), esplanade Compans-Cafarelli à Toulouse (31), impasse Alice guy à Toulouse (31), allée du Château Blanc à Wasquehal (59), rue des Coches à Saint-Germain-en-Laye (78), place de la Gare Sud à Nice (06), avenue Jean Lolive à Pantin (93), avenue de maurin à Montpellier (34), rue du 19 mars 1962 à Montmorot (39), rue des Salines à Lons-le-Saulnier (39), rue de la Fosse Montalbot à Vigneux-sur-Seine (91), 4 rue du Fort à Geispolsheim (67), avenue du Maréchal Juin aux Sables d'Olonne (85) et ZAC du Campdolent-Cantipou à Gonfreville (76).
- **à l'étranger** : Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), à Ronse (Belgique) et rue de la Charité à Bruxelles (Belgique).

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-23	Durée	Taux payé	Taux reçu
4 500 000 €	amortissable	1 400 601 €	15 ans du 28/02/2013 au 28/02/2028	1,75 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	1 711 846 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,75 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	1 244 979 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,74 %	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	1 867 468 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,79 %	Euribor 3 mois
8 367 987 €	amortissable/ in fine	2 392 108 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,64 %	Euribor 3 mois
28 367 987 €		8 617 002 €		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 2023 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 38 070 575 € HT, une commission de gestion d'un montant de 24 285 239 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 572 712 € HT.

Par ailleurs, six baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 1 011 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2023 la somme de 153 236 € 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 140 959 € HT en 2023. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2023.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

- la SCPI EFIMMO 1 (également gérée par SOFIDY): cours Blaise Pascal à Évry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92) et rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78),
- la SCPI SOFIPIERRE (également gérée par SOFIDY): quatre cellules commerciales dans le centre commercial des Ayvelles à Villers-Semeuse (08) et trois commerces de centre-ville situés au Mans (72), à Compiègne (60) et à Courbevoie (92).
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): 5 cellules commerciales à Son en 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 bureaux à Diemen (Pays Bas) , trois immeubles de bureaux à Londres (Royaume-uni) et un immeuble de bureaux à Bruxelles (Belgique),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (également géré par SOFIDY): un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles et un immeuble de bureaux, rue des frères Montgolfier à Guyancourt (78),
- la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (également gérée par SOFIDY): un immeuble de bureaux à Londres (Royaume-Uni),
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES (également gérés par SOFIDY): l'immeuble de bureaux "Helys", quai Marcel Dassault à Suresnes (92),
- l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (également gérés par SOFIDY) : Un immeuble à usage d'hôtel et de commerce à Aix-la-Chapelle (Allemagne),
- la SCPI EFIMMO 1, l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (également gérés par SOFIDY) : quatre immeubles de bureaux à Dublin (Irlande),
- et l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST et la SCPI EFIMMO 1 (également gérés par SOFIDY) : six immeubles à usage d'hôtel à Bonn, Brême, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle (Allemagne).

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 dec-23			Au 31 dec-22		
	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	895 285 321	1 093 536 800	198 251 479	891 521 230	1 171 791 500	280 270 270
Commerces de centre-ville et milieu urbain ⁽²⁾	833 345 356	892 479 000	59 133 644	763 804 302	859 116 680	95 312 378
Moyennes surfaces de périphérie	541 008 413	546 492 200	5 483 787	552 860 440	564 447 000	11 586 560
Galeries et centres commerciaux	435 250 581	379 045 000	-56 205 581	434 173 481	369 900 000	-64 273 481
Commerces de vente aux professionnels	14 943 704	17 180 000	2 236 296	14 943 704	16 611 000	1 667 296
Campings	50 782 400	70 035 000	19 252 600	50 782 400	70 670 000	19 887 600
Habitations ⁽³⁾	13 749 556	22 105 000	8 355 444	13 905 412	26 970 000	13 064 588
Hôtels	24 605 760	28 150 000	3 544 240	24 600 000	27 080 000	2 480 000
Activités	20 689 930	21 994 900	1 304 970	20 654 682	21 252 300	597 618
TOTAL	2 829 661 021	3 071 017 900	241 356 879	2 767 245 651	3 127 838 480	360 592 829

(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 : 10 153 553 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 6 700 000 €

(3) Hors VEFA de la résidence service sénior d'Athis-Mons (91). Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais : 9 595 994 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 3 100 000 €

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros ⁽¹⁾	Au 31 dec-23			Au 31 dec-22		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes
SCI Amplitude	18 231 737	14 196 019	-4 035 718	18 231 737	16 756 254	-1 475 484
SCI Syref 1	2 941 680	4 658 407	1 716 727	2 941 680	4 789 706	1 848 026
SCI Syref 3	34 307 880	35 103 059	795 179	34 307 880	41 633 518	7 325 638
SCI Traction	12 773 601	8 457 617	-4 315 984	12 773 601	12 575 711	-197 890
SCI Syref 4	500	-11 924	-12 424	500	-6 256	-6 756
SCI Syref 5	26 495 790	7 890 825	-18 604 965	26 495 790	16 988 620	-9 507 170
SCI Syref 6	11 251 969	3 107 279	-8 144 690	11 251 969	8 065 885	-3 186 084
SCI Syref 7	20 807 730	5 775 243	-15 032 487	20 807 730	8 404 205	-12 403 525
SCI Syref 9	1 018 780	-389 391	-1 408 171	1 018 780	858 097	-160 683
SCI Syref 10	13 549 800	5 285 798	-8 264 002	13 549 800	10 503 240	-3 046 560
SCI Syref 11	11 313 909	8 130 208	-3 183 701	11 313 909	10 877 000	-436 909
SOFIIS 1	61 500	97 031	35 531	61 500	-479 288	-540 788
SCI Syref 17	6 888 000	6 265 249	-622 751	6 888 000	6 675 249	-212 751
SOREFI	39 389 566	39 652 163	262 597	39 389 566	40 601 264	1 211 698
SOFIIS 2	5 750 000	4 588 877	-1 161 123	5 750 000	5 501 877	-248 123
SCI Syref 18	34 707 180	34 481 726	-225 454	na	na	na
SCI Syref 19	50		-50	na	na	na
TOTAL	239 489 672	177 288 185	-62 201 488	204 782 442	183 745 081	-21 037 361

(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 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros	Au 31 dec-23			Au 31 dec-22		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus valeurs latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus valeurs latentes
OPPCI Tikehau Retail Properties II ⁽¹⁾	30 000 000	25 504 560	-4 495 440	30 000 000	31 565 979	1 565 979
OPPCI PREIM Santé ⁽²⁾	17 524 993	18 314 910	789 917	18 133 270	18 420 953	287 683
OPPCI Tikehau Logistics Properties I ⁽³⁾	0	0	0	1 865 538	1 548 180	-317 358
OPPCI Tikehau Real Estate II ⁽⁴⁾	20 000 000	15 108 846	-4 891 154	20 000 000	21 577 761	1 577 761
OPPCI UGC ⁽⁵⁾	15 038 404	12 588 052	-2 450 352	15 038 404	15 047 238	8 834
OPPCI Averroes Retail Invest ⁽⁶⁾	3 340 543	3 696 914	356 371	3 340 543	4 676 375	1 335 832
SCSP Pradera European Retail Parks ⁽⁷⁾	15 027 688	15 701 289	673 601	15 027 688	15 533 703	506 015
OPPCI Tikehau Real Estate III ⁽⁸⁾	10 001 880	9 682 090	-319 790	10 001 880	10 342 411	340 531
SCSP Blackstone Property Partners Europe ⁽⁹⁾	25 559 466	32 994 951	7 435 485	25 559 466	35 799 453	10 239 986
OPCI Plein Air Property Fund I ⁽¹⁰⁾	36 472 000	37 706 566	1 234 566	33 287 000	34 253 866	966 866
SICAV-SIF European Logistics Fund ⁽¹¹⁾	11 184 311	12 543 000	1 358 689	11 184 311	13 508 700	2 324 389
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽¹²⁾	13 282 688	13 560 493	277 805	13 282 688	14 434 191	1 151 503
SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III ⁽¹³⁾	7 554 113	6 958 259	-595 854	5 412 813	6 006 126	593 313
SOUS TOTAL OPCI ou équivalents étrangers	204 986 087	204 359 930	-626 157	202 133 602	222 714 936	20 581 334
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 ⁽¹⁴⁾	5 085 847	5 543 893	458 045	5 085 847	5 366 779	280 932
SCI PREIM Hospitality ⁽¹⁵⁾	47 749 549	47 621 860	-127 689	47 749 549	48 270 490	520 942
SCI PREIM Newtime ⁽¹⁶⁾	9 489 010	7 571 057	-1 917 953	9 489 010	9 819 779	330 769
SOUS TOTAL SCI	62 324 405	60 736 809	-1 587 596	62 324 405	63 457 048	1 132 642
TOTAL	267 310 492	265 096 739	-2 213 753	264 458 007	286 171 984	21 713 976

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

- (1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société 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.
- (3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,92 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 15 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (5) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI UGC, la société Amundi Immobilier percevra une commission de gestion d'au maximum 0,54 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (6) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (7) En tant que Société de Gestion du fonds Pradera, la société Pradera Europe Limited, désignée comme « Investment Advisor » touchera une commission d'un maximum de 0,5 % annuel de la valeur du portefeuille, au titre d'une commission de gestion et de conseil. Elle percevra également une commission sur les opérations d'investissement égale à 0,4 % du coût d'acquisition et une commission sur les opérations de cession égale à 0,25 % du prix de vente (avant déduction des plus-values latentes).
- (8) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'un maximum de 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. La société pourra également percevoir une commission de surperformance pour l'action A d'un maximum de 10 % de la performance globale de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (9) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.
- (10) En tant que Société de Gestion de l'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5 % HT maximum de la NAV, 0,4 % HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4 % HT maximum du prix de cession net vendeur.
- (11) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.
- (12) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5 % du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.
- (13) En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5 % du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50 % des montants distribués au delà des 6 % cibles (avec un maximum de 10 % du total des distributions).
- (14) En tant que Société de Gestion du fonds Mata Capital High Income Property Fund#1, la société Mata Capital percevra une commission de gestion de 0,50 % annuel de la valeur (hors droits) des actifs immobiliers, une commission sur les opérations de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,75 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier, et une commission sur les opérations de réinvestissement des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 25 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (15) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société 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.
- (16) 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.

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	PICARD SURGELÉS	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	AUX DÉLICES D'EVRY	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	AUX 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	LIBRE	106	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
			LIBRE	45					
			LIBRE	15					
			LIBRE	30					
			LIBRE	15					
			LIBRE	80					
			LIBRE	15					
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	LIBRE	225	19/12/1989	371 976	46 705	10 380	429 061
		8 bis allée de l'Orme à Martin	MIL'EPICE PRIMEUR	94					
		8 allée de l'Orme à Martin	MISS WORLD	94					
		6 allée de l'Orme à Martin	LIBRE	69					
		4 allée de l'Orme à Martin	SOCIÉTÉ EURO CASH	75					
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	LIBRE	150	04/04/1990	666 832	46 343	19 902	733 077
		20 allée de l'Orme à Martin	RAHMA	98					
		16 allée de l'Orme à Martin	LA ROSE DU CANAL	130					
		18 bis allée de l'Orme à Martin	RAK & SPA SERVICES	103	11/07/1990				
		18 allée de l'Orme à Martin	DCO FRANCE	126					
		14 ter allée de l'Orme à Martin	LE BON FOURNIL	105	25/01/1991				
		14 bis allée de l'Orme à Martin	SARL RANYA	135					
		14 allée de l'Orme à Martin	SARL RANYA	98					
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	DRIEE	742	15/10/1990	786 286	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	OFIL	258	27/05/1992	394 594		1 568	396 162
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		115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	CAIXA	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	PICARD SURGELÉS	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	SERVICES FISCAUX	295	26/03/1993	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB SERVICE PLUS RH	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	SUNDAY	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	ALDI MARCHÉ DAMMARTIN	817	03/09/1993	815 602	11 776	4 573	831 952
PARIS	75016	123 avenue Mozart	MME WENG GAUBERT LIVING	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
EVRY	91000	5 rue Montespan	MAHARIAN 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	50		119 672	26 021	51 614	197 307
			CASA DEL REY	63					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	RÉGAL MONTIGNY	149	02/03/1994	475 031		3 783	478 814
			PHARMACIE DE LA PATTE D'OIE D'HERBLAY	134					
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	NICKEL 2	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	COMFORT SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	L'ATELIER DE L'ART	50		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	GOMES	80		123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	2RFH	65		69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	À 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	ZERFFA	415		418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	PARIS XV NAILS	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	PIZZA DES LOGES	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	CRÉDIT LYONNAIS	58		99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	184	14/02/1995	280 730		15 863	296 593
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	LIBRE	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	PLANCHA GRILL	1207	27/02/1995	904 026		11 963	915 989
			PLANCHA GRILL	0	03/10/2002				
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	341	31/03/1995	663 153	21 723	17 667	702 543
			SOFIDY	39					
			SELAS MEDI 7	155					
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SAS VENCHI FRANCE SAS VENCHI FRANCE	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	449 276	70 715	794 399
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	327	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
			PÔLE EMPLOI	278					
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	450		365 878	1 546	8 243	375 667
			HEERA ENTREPRISES	122					
PARIS	75012	208 rue de Charenton	CHAMBAULT FUNÉRAIRE	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	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	M. ANISS MESSADEK (LES SALES VOLEURS)	53	15/05/1996	198 184	138 594	42 095	378 873
			BEDJAI	20					
			AB COIFFURE	20					
			GEAPYS (DOMICILIATION)	41					
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	SEL BPO-BIOÉPINE	92	17/06/1996	79 283		32 213	111 497
			RCDH INSTITUT	51					
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL NYMPHEA	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

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	162 449		43 356	205 805
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	CAHIERS DE COLETTE	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE LA CHAIR DE POULE (EN COURS DE CONSTITUTION)	1388 62	19/12/1996	700 913	240 803	201 721	1 143 437
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	PARIS HONEY	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 VILLEBOUVET DRIEE MONSIEUR FRANÇOIS MICHAËL BOYER	275 150 90	28/03/1997	495 459	73 138		568 597
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	LOUIS PORCHERET CLOP & CO M. CHEN XIAOWU	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	PHARMACIE DEGEORGES	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	À & B COMPTOIR DU MONDE	190	16/06/1997	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès 32 bis avenue Raspail 30 bis avenue Raspail	À S K PHO BONJOUR DE GENTILLY GENTILLY C'PERMIS	106 54 34	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot 2 bis avenue de la République	DENTALGESTION VILLE DE GENTILLY	141 113	03/07/1997	295 751	10 000	2 659	308 410
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot 5 bis rue Georges Le Bigot 7 rue Georges Le Bigot 9 rue Georges Le Bigot 11 rue Georges Le Bigot	BHARAT-94 786 SHIN MULTI SERVICE SARL BOULANGERIE GEORGES CHRISTINA'S OBJECTIF IMAGES LA MAZARINE	91 50 78 56 50 56	10/07/1997	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtillière	ST THIBAUT DISTRIBUTION	2939	03/07/1997	905 194	46 250	221 294	1 172 738
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	ASSURANCE 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	MEYNIEUX	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	IYAR BP AARUSH (EN COURS DE CONSTITUTION)	137 54	04/08/1997	125 770	17 500	39 773	183 043
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	RANNOUCH CITY	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	ABJ RUEIL	435	12/12/1997	870 789	81 571	44 608	996 968
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	MAMICHE	152		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	WARNER	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	LEADER PRICE EXPLOITATION	1320	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	37 590 23 389		12 267 7 127	49 857 30 517
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC BOLIVAR JOURDAIN IMMOBILIER	78	26/06/1998	72 413		13 794	86 208
PARIS	75019	38 avenue Simon Bolivar	PHARMACIE CONSEIL BOLIVAR	145		161 596		30 783	192 379
PARIS	75019	40 avenue Simon Bolivar	LA COURONNE D'ASIE (TRAITEUR CHINOIS) RAGON PHILIPPE (COIFFEUR)	71 52		45 735 55 644		8 712 10 600	54 447 66 244
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	LE FOURNIL DU 5ÈME	96		74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	LES DÉLICES DE CHRISTIAN	89		86 237		16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	EL YAZIDI	141		108 849		20 828	129 677

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
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 PAGE CAFÉ	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		39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	GAVALLET NICOLE	34		36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	TOUFIK	63		182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE	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 de Rochechouart	MATULA ALEXANDRE	15	06/01/1999	23 865		3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	VCI IMMOBILIER	60	14/01/1999	82 322		915	83 237
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	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
PARIS	75009	54/56 rue Richer	SRT 2000 DREAM TEA	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	TCHINMI O'CAVEAU DE FREDO	68 98	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	REW IMMOBILIER	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ TRANSACTIONS	41		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		77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	ACTION FRANCE	1077	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	WSA	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
MONTVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	CORDONNERIE MINIT	45		127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	CORDONNERIE MINIT	16		43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MESSIEURS BELARBI ET ABDELOUAHAB 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 1600 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	1807	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	M7CL	1200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
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 DF SPORT	31 91	19/11/1999	54 356 113 338		9 286 17 147	63 642 130 485

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	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	CDEUXMB AASGARD 7 LIBRE	650 280 0	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	LIBRE LIBRE	52 39	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	GATA CHAÏ NESS	371 145	15/12/1999	442 102 197 726		8 377 12 307	450 479 210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	LIBRE	75		65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	FGF CUISINES ET AMÉNAGEMENTS IDÉALE CUISINE 71 LA BOURGOGNE CONFORT MÉDICAL	397 323 381	21/12/1999	865 148	114 532	63 779	1 043 460
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	ACTION FRANCE ACTION FRANCE ACTION FRANCE	200 495 427	21/12/1999	909 511		67 050	976 561
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	MAXI ZOO FRANCE	1215	21/12/1999	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	MAXI ZOO FRANCE AGIL BWEAR	650 278 286		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	182 939 335 388		1 259 2 308	184 198 337 696
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	PERIYAR ALIMENTATION GÉNÉRALE	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 LIBRE	328 118	09/02/2000	381 123		28 745	409 868
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	LYNUS AMS - NORMANDIE PICARDIE 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	CHAUSSA	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	LIBRE CCT PEROLS SPEEDY	450 350 500	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	EXABEL	260	31/07/2000	357 020	10 000	21 450	388 469
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	HEIDENHAIN FRANCE GARAGE AUTO DU PONT DE SÈVRES ARC INFORMATIQUE LIBRE 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	ROMAIN GLIZE HOLDING	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	1978	16/10/2000	1 600 715	65 013	150 216	1 815 944
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	BAKTUM	1250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	CENTRALE INTERNATIONALE DE DISTRIBUTION (CID) PUBLIMAT	1400	22/01/2001	567 854		55 439	623 293
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 Dèves 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	FJM & CO	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
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	THARMYA THARMYA THARMYA	82 264 28	15/06/2001	37 852 110 819 11 401		4 348 12 731 1 310	42 200 123 550 12 711
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	1800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	LOISON PNEUS MRB	500 500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	EUROPE TRANSACTION AFL PÊCHE	600 600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	SOCIÉTÉ BE PLUS	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'HOTELLIER	3000	03/08/2001	1 829 388	427 165	180 224	2 436 778
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	LIBRE	1471	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	O3 ROYAL WOK	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	SAMAZ	594		446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	LA RIVIÈRE	430		365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	FLERS BAZAR	1459		745 476	29 711	44 711	819 898
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	LIBRE	1189	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) LIBRE	1200 0	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	VILLA JULES JANIN	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	FRAN LIEUSAIN	1374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	HUNICK LA DÉFENSE SOLEIL D'OR	194 104		594 551	15 000	11 206	620 758
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	JEYASI TROC	1958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	ALDI MARCHÉ TOULOUSE	990	26/12/2001	564 061	18 989	61 183	644 233
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	AMINA	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	GADEST	620	15/01/2002	373 500		22 584	396 084
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts centre commercial Les Trois Parts	ERTECO FRANCE XENIDIS BRIARD	589 123	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	DUREY DUREY	132 0	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	GENERAL LOGISTICS SYSTEMS FRANCE	6295	21/03/2002	3 277 654	543 721	72 915	3 894 290
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	MAGENTA MARIAGE RESORT	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	PANIFOCH PANIFOCH KC NANCY CENTRE (EX FORME 67) SG NANCY DISTRIBUTION LIBRE	208 45 1263 485 1132	02/10/2002	2 515 409	1 606 871	149 146	4 271 425
REIMS	51100	rue Francis Garnier	BASIC FIT II O'GRAND BUFFET	2200 1680	06/11/2002	1 784 076 1 246 454	52 500	137 669 96 183	1 974 245 1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	LA POSTE	1221	06/12/2002	1 726 028		294 770	2 020 798

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	SA OGF POMPES FUNÈBRES GÉNÉRALES	135		113 575	6 118	8 965	128 659
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	FRENCHY POKE (M. MAKHLOUFI RABAH)	65	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
			ANAE SERVICES	71					
			AUCHAN HYPERMARCHÉ	81					
			PHARMACIE VBR	56					
SAINT PARRES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL INSTINCT NATURE	1096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS TOUFRAIS	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	1500	14/02/2003	1 596 135			1 596 135
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	1140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	CHAUSSÉE	669	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	DULAC CINÉMAS	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	LA VIE CLAIRE	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	23 907	247 511	3 071 418
			DIA FRANCE	489					
			LE CHAMOIS	412					
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	BIOCOOP (CABA)	1200	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		250 016		25 751	275 767
			BRO BARBER	39					
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	CAISSE D'ÉPARGNE	208	25/07/2003	634 188		65 333	699 521
			ENDY BEAUTÉ	62					
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	ENEDIS	5771	29/07/2003	3 417 120	119 396	59 313	3 595 828
RIOM	63200	ZAC des Gravières	ENEDIS	7718		5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	SMYTHS TOYS FR	4860	29/08/2003	4 165 652		317 664	4 483 316
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	LIBRE	1465	15/09/2003	3 593 836	1 503 487	226 473	5 323 796
		34 cours Blaise Pascal	TRÉSORERIE GÉNÉRALE	366					
			SYNDICAT DES TRANSPORTS D'IDF (STIF)	368					
			PÔLE EMPLOI	202					
			PÔLE EMPLOI	194					
			UNIVERSITÉ EVRY VAL D'ESSONNE	366					
			LIBRE	201					
			LIBRE	62					
			PÔLE EMPLOI	205					
			AMBULANCES DES DEUX LIONS	375					
			PÔLE EMPLOI	273					
			PÔLE EMPLOI	502					
			ANPA	203					
			LIBRE	0					
DAMMARE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	AIR DÉCO	972	06/10/2003 -05/12/12	411 576	40 843	25 217	477 636
			LIBRE	93		30 513		2 435	32 949
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	629	22/12/2003	750 000	2 310 782	44 450	3 105 232
			GRANDVISION FRANCE	214					
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	LIBRE		30/01/2004	4 718 676	3 632 419	304 282	8 655 377
			HIPTOWN EXPLOITATION	263					
			LIBRE						
			LIBRE						
			MV2P	22					
			SYNDIC MICHELET	11					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			4 À 22 RUE LÉON PAULET						
			LIBRE						
			LIBRE	454					
			GROUPE POINT VISION	206					
			LIBRE	0					
			LIBRE	0					
			LIBRE	0					
			LIBRE	0					
			MEDIPATH	128					
			LIBRE	236					
			D.N.R.E.D	149					
			GROUPE POINT VISION	170					
			LIBRE						
			LIBRE	212					
			KURY INGENIERIE	233					
			HIPTOWN EXPLOITATION	462					
			LIBRE	347					
			LIBRE	0					
			LIBRE	39					
			LIBRE	57					
			HIPTOWN EXPLOITATION	250					
			LIBRE	0					
			LIBRE	0					
			LIBRE	9					
			LIBRE	39					
			BANQUE POPULAIRE	198					
			LIBRE	0					
			LIBRE	56					
			EMERSON'S	78					
			D.N.R.E.D	551					
			LIBRE	52					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	BLUE SARK	1039	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
			PUBLIMAT	0					
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	LRDB II	229	20/02/2004	1 400 000	796 379	141 842	2 338 221
			LRDB II	300					
			FRANS BONHOMME	936					
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	COULEURS DE TOLLENS	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	LIBRE	4319	09/04/2004	6 250 000	14 268 797	332 399	20 851 196
			LIBRE	3145					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	BERTIN TECHNOLOGIES	1041	22/04/2004	5 043 000	2 203 596	296 904	7 543 500
			BERTIN TECHNOLOGIES	2709					
			BERTIN TECHNOLOGIES	994					
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	LIBRE	487	24/06/2004	463 883		28 366	492 249
			CONSEIL GÉNÉRAL DE HAUTE GARONNE	198					
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	KIABI	1494	24/06/2004	389 929		76 336	466 265
NANTES	44000	23 rue des Châlatres	CHEMONT DISTRIBUTION	1482	15/07/2004	306 000	4 167	29 064	339 231
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	MACHEVERT INTERMARCHÉ	1660		240 000		22 795	262 795
			MACHEVERT INTERMARCHÉ		28/02/2006	13 720		5 491	19 211
ANGLET	64600	rue de Numa	GIRONDE TISSUS	1216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	PICARD SURGELÉS	265	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
		1	TABAC 395	228					
			IMMOBILIÈRE SANTÉ	102					
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Élysées	SOFIDY	71	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
			ALTICOM	34					
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	131		1 378 000	85 750	80 572	1 544 322
			SARL DEGRIF DES STOCKS	54					
			CRYOPROGRAMME	131					
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	PICOTY RÉSEAUX	1756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	LIBRE	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL SANI SALLE D'EAU	397	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
			DPIC	865					
			SAS PPG DISTRIBUTION	463					
			SARL MOTO WORLD	420					
			SARL MOTO WORLD	481					
			SOCIÉTÉ ESSONNAISE DE RANGEMENT ET D'AMÉNAGEMENT	687					
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	AUGUSTIN 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS MANBOW	59		200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V.	70		500 000		50 321	550 321
			CHEZ JEAN	104					
			L'ÉTOILE CORVETTO	23					
			SARL BOULLE & SARL ARGENTERIE D'ANTAN	39					
PARIS	75016	94 rue Raynaud	BIDOU 4	56	20/10/2004	200 000	4 333	20 128	224 462
PARIS	75018	131 rue Ordener	SOCIÉTÉ PLANTES POUR TOUS	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	PRICE INTER	45		230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	SAINTÉ CLAIRE VOYAGES PARIS	82		833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL COSA NOGENT	90		349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	LE PETIT SOUK	70		287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	PALOMINO	154		449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	LIBRE	187		436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	MONSIEUR NICOLAS JUNG (QUIZ ROOM NANCY)	143		149 816		12 491	162 307
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	SYNERGIE	146		174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	MME BELKACEMI YAMINA	128		124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	SAINTÉ CLAIRE VOYAGES PARIS	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	SOCORO	84		673 410	15 500	52 637	741 547
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	BANQUE BCP	200		555 556		43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	CHOISY C	115		411 990		30 354	442 344
			LP COIFFURE	40					
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	SAINTÉ CLAIRE VOYAGES IDF CENTRE	109		399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	PALOMINO	127		115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	L VOYAGE AUTOUR DU MONDE	81		399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	PALOMINO	257		277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	STÉ GEORGE V RHONE LOIRE AUVERGNE	83		149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	JUMEL 2	76		288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	LIBRE	122		561 800	471 900	44 329	1 078 029
			LIBRE	106					
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	SAINTÉ CLAIRE VOYAGES PARIS	150		337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	VIVA SANTÉ	104		670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	SAINTÉ CLAIRE VOYAGES RHONE ALPES	128		224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	PALOMINO	119		399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	CHARMEL	111		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	3441	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	GENEDIS	4847		3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	ARMORICASH	3351		2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	GENEDIS	3383		1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	GENEDIS	3387		2 092 179		122 483	2 214 662

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
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	2203	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
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	AK NEUILLY	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin Espace Drouet d'Erlon	SAS BASIC FIT II ETS FERDINAND DELESTREZ LIBRE	1755 1677 1469	31/03/2005	2 775 000	237 420	253 775	3 266 195
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	LIBRE LEADER PRICE TRILLADE LUMINAIRES & DÉCORATIONS SARL AL MANSOUR LA SEMOULIÈRE DE RYAN	0 938 274 100 66	14/06/2005	1 300 000	15 000	96 649	1 411 649
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	BS CLINIC COLOMIERS	80		131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	SCOP GRANDEUR NATURE	225		250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	BATLIER AUDIKA CENTRE AUDIOMÉTRIQUE	56 51		173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT INTÉRIM	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THIONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	CAFPI	197		276 042	30 178	19 173	325 393
MACON	71000	21 rue Gambetta	SOLUTION PHONE	64		72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	SRAE BN	55		60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF ASSURANCES PARTICULIER (PARKING) THIERRY BUNEL	123 0 9		228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maubanc	COIFFURE 15	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	PARIS EST CONSEIL	133		260 000	12 600	16 259	288 859
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	AIREL	700	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	GENEDIS	3990	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		245 000		15 668	260 668
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	NUEVO CONSEIL ET FORMATION LIBRE LIBRE LD FORMATION LIBRE OTIS PROMPT LIBRE	134 210 210 72 283 150 403 0	05/10/2005	3 725 000	786 062	233 956	4 745 018
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	GENEDIS	3468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	RIESTER EPERNAY SAS	3839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	OUEST HARMONIE	5727	07/12/2005	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	LIBRE LIBRE 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 GROUP	256	06/02/2006	2 885 000		282 027	3 167 027
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	LIBRE SNC NATUREO	1546 1532	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 MYSTICAL BODIES COSMETICARY COSMETICARY	146 165 77 112	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	75009	41 rue Lafayette	VIA SANA KOKOT LAFAYETTE	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	1 333 696	133 377	2 667 073
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquétier 1 rue P. Martin	CASH PRO 62	2350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	GENEDIS	2691		1 575 000		94 886	1 669 886
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	PILLAUD MATERIAUX	3721		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	1161	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	SAYVFOOD	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 LE CAMPHRIER	1403 303	10/10/2006	5 010 004 1 080 918	117 900	288 653 62 277	5 416 557 1 143 196
NANCY	54000	43 rue Saint Jean 1 rue Notre Dame	LIBRE LIBRE LIBRE ETAM CELLNEX FRANCE ORANGE FRANCE LIBRE LIBRE ETAM TIGER STORES FRANCE 2 JRPJ	330 861 2204 103 0 0 353 280 111 223 54	 10/10/2006	302 293 788 711 3 560 805 747 764 53 277 55 372 1 437 943 1 615 990 850 650	132 929 346 824 1 565 810 328 817 23 428 24 349 26 520 50 636 15 688	17 827 46 513 209 992 44 098 3 142 3 265 84 800 95 300 50 166	453 049 1 182 048 5 336 607 1 120 679 79 847 82 986 0 1 549 263 1 761 927 916 504
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	API TECH GEODIS	2200 3448		2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	VICTOR'S PARTICULIER (LOGEMENT) LIBRE	153 80 109	10/10/2006	223 684 116 959 159 357	20 132 10 526 14 342	13 184 6 894 9 393	257 000 134 379 183 092
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE TÉLÉPHONE LUNE OPTIC	429 180		493 103 206 897	7 220 3 030	29 110 12 214	529 434 222 140
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	SAN MARINA	576		600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	NEW ANDRÉ	551		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		920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	SOCIÉTÉ 1,2,3	235		596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	RETAIL EVOLUTION	279		300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	VANES PARTICULIER (LOGEMENT)	417 98		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	LIBRE	286		674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	LIBRE LIBRE LIBRE LIBRE LIBRE LIBRE	329 30 139 130 60 60 60		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		200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	CLAUDINE	160		336 364	4 750	20 976	362 091
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	LIBRE J2L2F LIBRE	88 107 207		135 555 164 445	9 778 11 862	7 855 9 529	153 188 185 836

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	LIBRE	268	10/10/2006	206 976	34 306	12 544	253 827
			LIBRE	90		74 215	12 301	4 498	91 014
			LIBRE	114		94 005	15 581	5 697	115 284
			PARTICULIER (LOGEMENT)	106		87 408	14 488	5 298	107 194
			LIBRE	97		79 987	13 258	4 848	98 093
			LIBRE	106		87 408	14 488	5 298	107 194
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	LE COMPTOIR DES FLEURS	136		120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	SOCIÉTÉ DES CHAUSSURES DUBOURG	304		292 294		17 598	309 892
			LIBRE	112		107 706		6 485	114 191
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	BERECHIT	336		400 801		23 862	424 664
			LIBRE	110		149 199		8 883	158 081
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	BERYL	139		201 053		11 981	213 034
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	BERYL	414		603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	CAROLL INTERNATIONAL	117		600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	LIBRE	271		384 750	20 213	4 123	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	RECA	321		1 150 000	11 000	127 485	1 288 485
			RECA	249					
			AYO LIVING	582					
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	SFH MARKET	200	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
			LIBRE	1327					
			LIBRE	630					
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	CELTIQUE	104	28/12/2006	768 000		47 936	815 936
			ECAILLE DE NEUILLY	101					
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		455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	HAL	29		589 000		38 093	627 093
			JODIMY	55					
			FOOD & CO	71					
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	LIBRE	494	28/12/2006	1 450 000	146 045	301 055	1 897 100
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	HDP	72		210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	BH WAGRAM	48		1 120 000		70 722	1 190 722
			CIC	80					
			MA BELLE	32					
			ESPACE DÉTENTE AMÉNAGEMENT CONCEPT	143					
PARIS	75017	4 rue Messonier	STUDIO PARQUET	136	28/12/2006	1 100 000		67 680	1 167 680
			PARTICULIER (LOGEMENT)	14					
			LIBRE	85					
			GAK PRESSING	99					
			ARCO (MRS ARGUELLES-COURBION)	69					
			JR PRIMEURS	87					
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonier	N.B WAGRAM	201	28/12/2006	3 564 000		215 626	3 779 626
			BOUCHERIE MEISSONNIER	100					
			OKAFOGO PARIS 17	244					
			MICROBABY	145					
			SARL VIOLETTE	66					
			M. ASHOUR GHASSAN (ISA COIFFURE)	97					
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	HAUSSMANN DESIGN (EN COURS DE CONSTITUTION)	98	28/12/2006	1 111 641	13 000	68 306	1 192 947
			ACHE JEAN	37					
			PARTICULIER (PARKING)	-					
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	INSTITUT MONCEAU	60					
			MJS	77					
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	CARACHO	109	28/12/2006	807 000		48 445	855 445
			CIC	355					
PARIS	75017	54 rue de Prony	DUCHESSE INSTITUT SARL	60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	75017	80 rue de Prony	PHARMACIE DAYRAS LIBRE	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 SOGECA	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sépard	IDF PERFUSION SALON XIN YU	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	OANA IVAN GALLERY LIBRE	75 178	28/12/2006	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun 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 LIBRE	276 62 132	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	RETAIL INTERNACIONAL ANDALUCIA DI CASTRI ANNE LAMORT CHEZ YAYA COSMOS ALQUANTE LOVELESS 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. BOCHERIE SAINT FERDINAND 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	1520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	SONEPAR FRANCE DISTRIBUTION	1600	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 EXTERION MEDIA FRANCE	1359 689 679 357 349 -	29/03/2007 17/07/2018	5 038 082	3 017 691	423 381	8 479 154
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		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	1121 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	M. BOULEY LIBRE	1240 462	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	ADAM	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu 37 rue de Richelieu	HOT POT 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		778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL PRIMEURS DE LA RIVE GAUCHE	63		414 228			414 228

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS SARL	72		569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	THE TRAVEL CORNER SARL SNRH	19 37		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		185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	ELA	60		329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	PARTICULIER (LOGEMENT)	85		280 513			280 513
PARIS	75010	7 rue de Nancy	JOB LIB JOB LIB	31 31		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		1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	AMREST OPCO	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	BLUS LIGHT FILMS PERLES DES ILES SARL TABATA	53 118 58		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	RESTAURANT ARTIGIANALE	52	27/07/2007	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	ELLIPSE DENTALE SAINT MARTIN MULTIMEDIA AZIMUT PRODUCTIONS SINGA GLOBAL SINGA GLOBAL SINGA GLOBAL	74 54 93 79 90 213		1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	CHERAGA	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	BASILIC THAI	89		432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	DRAGON D'OR	74		329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	AJRL RETAIL	113		1 312 175	11 667		1 323 842
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS MA FÉE BEN ILLOUZ	48 104		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	SOCIÉTÉ NANOU DONUTS	45		278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	BISTROT SAINT CHARLES	75		751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	COMPAIN MIEUX QU'AILLEURS	109 38		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	CANOPI COFFEE	30		146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	GUETTAI	84		390 695	21 424		412 119
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS TEINTURERIES LETOURNEUR LIBRE	149 15		636 788 62 749			636 788 62 749
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	TSB	170		611 066			611 066
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL VENISIA	49		334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	YANG ZI 2	66		309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	LMLD	101		400 109	10 000		410 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	AMROUZE FLORENCE	90		227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	EMCEY DENTAIRE FRANCE	98		835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	KS BEAUTY AFFAMARCHÉ	67 36	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	TEDI DISTRIBUTION LIBRE	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	YI XIN	45		195 873	9 663		205 536
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	SDVO	104	07/11/2007	355 000	13 333	45 122	413 455

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
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	1070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	LIBRE LIBRE	2338 1082	10/12/2007	4 300 000	33 686	160 176	4 493 862
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	CONFORAMA	8905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	CONFORAMA	5032		5 138 000		310 744	5 448 744
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF ASSURANCES	209		568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	ATELIER SH	170		625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	SOGAP CAFPI	152 122		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		948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	DE FERLA SARL	107		910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	MUMDAY MORNINGS	111		1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	CRÉDIT DU NORD	201		667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	CRÉDIT DU NORD	108		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 GARAGE ECOLE DU MANS	1382 613	28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	LIBRE 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	K&N MEUBLES K&N MEUBLES	700 218	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS POCHET SAS POCHET	3339 117	01/07/2008	8 527 500	6 974 584	765 766	16 267 850
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	LIBRE DLF COMMERCE NEAG 11 LITERIE CONFORT DISTRIBUTION PHIGAÏA SARL BD MOBILIER MN MOBILIER	980 300 720 620 975 1076 922	04/07/2008	5 400 000	252 412	290 074	5 942 486
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	LIBRE LIBRE	1114 101	14/10/2008	730 000	42 500	89 805	862 305
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	LA PLATEFORME DU BÂTIMENT	2418	23/10/2008	1 787 931		61 247	1 849 178
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	BOUYGUES ENERGIES ET SERVICES LIBRE BOUYGUES ENERGIES ET SERVICES	1799 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	1279	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	1963	17/06/2009	2 125 000	54 472	130 359	2 309 832
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	LIBRE	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	LUKI	115		276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	3H DISTRIBUTION	210		321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	PHARMACIE LA CANTARELLE P&B	161 63		491 700	29 920		521 620
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	ABIKS DISTRIBUTION	85	09/07/2009	144 000			144 000

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	LIBRE	238		431 160	31 159		462 319
			LIBRE	52					
			LIBRE	36					
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	ALDI MARCHÉ	1570	09/07/2009	1 413 950	29 629		1 443 579
			LAVO'JET	68					
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	ORCHESTRA	467	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
			TAPE A L'CEIL	247					
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	TRUFFAUT	3606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	LIBRE	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	MONOPRIX EXPLOITATION	3682	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 Roustaude de Thivras	LIBRE	2384	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		734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	DISTRIBUTION CASINO FRANCE FLOREAL	3763	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hameau Maucaillou	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	4298	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
			CASINO CARBURANTS	947					
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	STOKOMANI	2127	22/12/2009	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237
			4 MURS	804					
QUIMPER	29000	39 route du Loch	BRICO DÉPÔT	4150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	BRICO DÉPÔT	7670		9 445 031		567 864	10 012 895
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	BRICO DÉPÔT	3800		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 16 rue de la République	AU PIED DE COCHON	1020	11/06/2010	10 620 000		496 702	7 646 702
			ASSOCIATION DE MOYENS RETRAITE COMPLÉMENTAIRE (AMRC)	164	12/07/2010				
			UNÉDIC	119					
			UNÉDIC (+ HALL D'ENTRÉE = 8M² : 4 ^{ème})	216					
			STAND UP FORMATION	145					
			FNAC	2562	12/07/2010				
			BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION	142					
			DEVRED	212					
			FOX TELECOM	125					
			JEFF DE BRUGES	109					
			PARTICULIER (PARKING)						
			LIBRE						
			CITYA LGC						
			PARTICULIER (PARKING)						
			CITYA RÉPUBLIQUE						
			LIBRE						
			PARTICULIER (PARKING)						
			LIBRE						
			WEDRYCHOWSKI ET ASSOCIÉS						
			LIBRE						
			PARTICULIER (PARKING)						
			PARTICULIER (PARKING)						
			PARTICULIER (PARKING)						
			DRODOWSKI CAPELLE						
			XAINTRAILLES						
			ZIVKOVIC						
			TEX MEX						
			CITYA						
			PARTICULIER (PARKING)						
			TOUTENET						
			PARTICULIER (Parking)						
			MAULAY						
			MERILAC						
			TOUTENET						

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	JARDI CLAYE	3694	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493
			JARDINS DE GALLY	512					
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	JARDI GOMETZ	3423	20/07/2010	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	JARDI FLINS	5482	21/07/2010	4 500 000	1 200	365 840	4 867 040
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	JARDI TOULON	2124		3 500 000	18 519	284 242	3 802 761
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE	47	30/07/2010	1 150 000	33 000	114 619	1 297 619
			CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE	632					
			LIBRE	25					
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	LA POSTE	372	15/09/2010	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	LIBRE	612	24/09/2010	1 550 000	24 084	155 076	1 729 160
			PICK AND GO	211					
			LIBRE	217					
			LIBRE	186					
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	INTERIOR'S	137	30/09/2010	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	CLIPS MODE	120	01/10/2010	11 562 000	253 554	697 522	12 513 076
			POKA37	126					
			PHOTOMATON	7					
			H&M	1637					
			BERSHKA FRANCE SARL	647					
		3 rue de Bordeaux	16 JEAN JAU	453	01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			SCM BORDEAUX	81					
			M.ET MME MARATRAY HENRI ET ODILE	81					
		14 place Jean Jaurès	PARTICULIER (LOGEMENT)	118					
			M. & MME MONGE	110					
		10 rue Charles Gille	MME FERRE & M.BRUA	94	01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			MME AUDEBERT GISÈLE	110					
			M. & MME SALAUN	118					
			MME LE CARDINAL GHISLAINE	79					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	71					
		8-10 rue Charles Gille	LIBRE	49	01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			M. ARME RICHARD	71					
			LIBRE						
			PARTICULIER (PARKING)						
			PARTICULIER (PARKING)						
		8-12 rue Charles Gille	BRASSERIE DE L'UNIVERS		01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			CRÉDIT AGRICOLE						
			CRÉDIT AGRICOLE						
			CRÉDIT AGRICOLE						
			CRÉDIT AGRICOLE						
		8-12 rue Charles Gille	LIBRE		01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			LIBRE						
			LIBRE						
			PARTICULIER (PARKING)						
			CRÉDIT AGRICOLE						
		1-3 rue de Bordeaux	CRÉDIT AGRICOLE		01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			UFLORA						
			UFLORA						
			UFLORA						
			PARTICULIER (PARKING)						
		8-10 rue Charles Gille	CRÉDIT AGRICOLE		01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			CRÉDIT AGRICOLE						
			PARTICULIER (PARKING)						
			PARTICULIER (PARKING)						
			LE CONTINENTAL						
		8-10 rue Charles Gille	CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT		01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
			LE CONTINENTAL						
			LIBRE						
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	BPOST	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	FITZ RETAIL	93		1 030 000	63 692	128 806	1 222 498

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
KAPPELEN	2950	Dorpsplein 1/16	HAUTE FASHION	187		2 198 000		272 110	2 470 110
			LE SABLE	217					
			LIBRE	180					
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL GLORIA TRANSPORT	105	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	YVES ROCHER	172		1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	HOLLAND & BARRETT	173		935 000	-43 259	123 186	1 014 927
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	MONSIEUR MOHAMED BOUCHTATI	157	13/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	TOP NADO FOOD	101	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
			LIBRE	106					
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU LUDIVINE PASSION	156		490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	VAP BOTANIQUE	57		435 166		27 337	462 503
MOULINS	3000	39 place d'Allier	LIBRE	1064		1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	LA CABANE	67		586 608		32 597	619 205
			SARL AUTHENTIQUE	71					
			SARL AUTHENTIQUE	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	LOCAPOSTE	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	S2R2	459		1 408 193	25 000	85 774	1 518 967
			VR2P	222					
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	LIBRE	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	MUTUELLE MAE	145		2 159 549		130 826	2 290 375
			GROUPE NOCIBÉ	204					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	DEVRED	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	LIBRE	268		814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LF MARNE	50		636 620		39 208	675 828
			CENTRE EXAM	75					
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	MAJ.O.I	165	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354
MACON	71000	115 rue de Carnot	LIBRE	257	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
			SAS LUDIVINE PASSION	58					
			LIBRE	66					
			LIBRE	65					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	LIBRE	70	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
			APRIL BEAUTY BELGIUM	175					
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	ANOTHER LABELS	557		2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovette	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		743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292		1 375 986	101 529	83 847	1 561 362
RENNES	35000	40 place du Colombier	MONOPRIX EXPLOITATION	4826	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	TA'AMY	57		324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	INSTANT RELAX	53		488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	LA MAISON DU CONVERTIBLE	170		799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'AGENCE PARISIENNE	32		355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	SCP NK	144		1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	OPTIQUE KLIENKOFF	146	01/12/2010	10 544 550	108 011	745 854	11 398 415
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE TÉLÉPHONE	272					
			MADAME CHLOÉ GUILBERT	90					
			MDF HOM	174					
			OKAIDI	225					
			EXOTIPERLES	130					
			MARIONNAUD LAFAYETTE	133					
			STYLE 69	63					
			LIBRE	88					
			PHARMACIE DES ORIÈRES	131					
			LIBRE	80					
			SARL HAVARD	52					
			SARL HAVARD	119					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			LIBRE	79					
			EUROPE SERVICES	52					
			LIBRE	22					
			PHOLIPHONE	50					
			LIBRE	277					
			LIBRE	93					
			BOULANGERIE BG	450					
		zac de la Guenaudière	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	MANTOU	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	LIBRE	664	17/12/2010	2 250 400	600 383	141 088	2 991 871
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	5868	23/12/2010	10 406 592	198 684		10 605 276
			LIBRE	429		714 109			714 109
			PHARMACIE GRAND BOUCLE BORNAND	295					
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	1974	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
			CASINO CARBURANTS	828					
LOGUES	83510	29 avenue de Toulon	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	1606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	2908		2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	1596		1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	AUTO BILAN FRANCE	495		350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	FRANCE BKR	585		912 873			912 873
			SEDEV	891		642 464			642 464
			DARTY	2079		1 837 055			1 837 055
			JEAN-PIERRE KARADUMAN	504		645 024			645 024
			ABB RENNES	1095		1 137 209	13 070		1 150 279
			BB2	350					
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	456	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
			MME MORIN ET MME ULIVI	171					
			ZANIOPTIK	181					
			HVM PIZZA	254					
			PHARMACIE DE L'EUROPE	393					
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	LIDL	4234	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
			LIBRE	2					
			JCDECAUX FRANCE	0					
			CASINO RESTAURATION	896					
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	KERHADIS	1857	23/12/2010	1 924 602	18 865	18	1 943 486
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	LIBRE	648		251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS LANDER MANUTENTION	245		1 819 098	32 530	17	1 851 645
			DISTRILEADER PUY-DE-DÔME	1582					
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauragais	LABOSUD	780	23/12/2010	3 985 005	40 900	37	4 025 942
			ALDI MARCHÉ TOULOUSE	1998					
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	MABRILY	1453	23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
			MABRILY						
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	ALDI MARCHÉ HONFLEUR	1553	23/12/2010	1 119 162	20 604	11	1 139 777
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	1574		3 995 579		38	3 995 617
			DISTRIBUTION CASINO FRANCE	13					
			DISTRIBUTION CASINO FRANCE	962					
			AVENIR						
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	LABORATOIRE AYOUB AQUARON	112	23/12/2010	800 616		13	800 629
			SAS DU PIN VERT (JEAN CLAUDE BIGUINE)	63					
			SELARL PHARMA TNT	190					
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		358 921		6	358 927

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
LA DESTROUSSE	13112	lieut dit Souque Nègre	MELLE MAYAN MURIEL	30		2 220 479		37	2 220 516
			SIVAZLIAN	41					
			LIBRE	41					
			LIBRE	59					
			CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE	50					
			BOYADJIAN	41					
			PEROTTINO	42					
			GIROBOX DISTRIBUTION MANÈGE	0					
			DEVIGNE	52					
			CRÉDIT AGRICOLE ALPES	115					
			CRÉDIT AGRICOLE	41					
			PB E-CIG	32					
			AMF	61					
			GIROBOX DISTRIBUTION BONBONS	1					
			LIBRE	41					
			SARL SUDOPTIC	56					
			LIBRE	70					
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	OPTIQUE GALILÉE	64	23/12/2010	5 201 393	-43 801	87	5 157 680
			SMAGT	60					
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	92					
			LIBRE	62					
			SODAM BONBONS	1					
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	68					
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	82					
			MANÈGE BELLANGER	0					
			APRIL	251					
			LIBRE	131					
			S.D	138					
			AP SERVICES M'SHOP	74					
			MOANA	160					
			C.C.M	70					
			ACTION MENUISERIES GLASS	80					
			SAUL	82					
			SMART MOBILE	57					
			ONGLES PASSIONS	43					
			JOEVA	58					
			JOEVA	60					
			COMMUNE DE MANDELIEU LA NAPOULE	69					
			CAMILLE (FORCE PLUS PRODUCTION)	0					
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	PANNEAU PUBLICITAIRE	0	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
			ND FLASH	84					
			ALICE & ARSEN	120					
			VILLE DE MARSEILLE	500					
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	CASINO RESTAURATION	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	GROUPE NOCIBÉ	202	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
			PARTICULIER (LOGEMENT)	37					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	24					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	34					
			LIBRE	25					
			LIBRE	44					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	22					
LA PANNE	8660	Zeelan 109	IMMO VG	389	28/01/2011	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	LIBRE	821	31/03/2011	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	CLASSY MODE	127	30/03/2011	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	LIBRE	355		2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL PEARL DIFFUSION	292	31/03/2011	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	OUTDOOR DIFFUSION	235		1 818 900	16 113	110 988	1 946 001
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	ELITIS	92		1 998 200	10 994	121 522	2 130 716
			MARBREK - CMF	96					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	MAGIS FRANCE	83	31/03/2011	1 900 601	39 583	116 070	2 056 254
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL SWEET INN PARIS	101		1 490 301	564	92 099	1 582 964
			RISSER (ANNAPURNA)	275					
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	MNL GROUP	97	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
			CNAVTS	166					
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL MIDAL	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	SAPA	47		321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	SAINT MERCURE	78		158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	JPHARM	70		422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185		1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	FLASH COUTURE	38		198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	LE BRUANT	96		523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	BARLOV	178		697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	HALLES DE MONTMARTRE	154		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	CLASSY MODE	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	TECHNOIAD	165		640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	2C FINANCE	489	16/05/2011	18 013 121	363 526	1 220 933	19 597 580
			VERMONT	460					
			SCP REGENT - DURAND - GIRARD	463					
			OPÉO	372					
			GRAHAL	286					
			SARL TWENTY-ONE	73					
			CORCORAN'S	497					
			CORCORAN'S	115					
			CORCORAN'S	0					
			VENUS	20					
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	CN FILMS	285	16/05/2011	20 136 879	889 497	1 436 110	22 462 486
			FINANCIÈRE D'UZÈS	371					
			INTERVISTA	611					
			ARNET	35					
			VALMON	186					
			CN FILMS	110					
			IMPERIAL	375					
			SA BVS HOLDING	115					
			LIBRE	177					
			HELLOW	271					
			SA BVS HOLDING	222					
			NEWSCREEN	183					
			SONY MUSIC ENTERTAINMENT FRANCE	100					
			ZG LIGHTING FRANCE	318					
			ZG LIGHTING FRANCE	246					
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	SALON ATEF	24	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
			LIBRE	87					
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	BVBA ONLY DENT	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	BUREAU MT	97		590 000		90 507	680 507
			LIBRE	89					
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	MONSIEUR STEVEN DE BUS	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	LIBRE	344	27/07/2011	7 610 500	98 119	603 636	8 312 255
			LIBRE	347					
			LIBRE	842					
			LIBRE	200					
			LIBRE						
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		2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	SUGAR & SWEETS	128		905 000		118 780	1 023 780

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			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	7 758 551	202 123	4 966	7 965 640
			MONEY SARL (AJ COIFFURE)	123		-35 392			-35 392
			UN PARFUM DE BEAUTÉ	47					
			SAS THETHYS	148					
			NATURÉO	874					
			SAS LA CHAPELLE CORDO	21					
			MODE POUR ELLES	69					
			VAPE A DONF	48					
			LA CHAPELAINE	107					
			UN PARFUM DE BEAUTÉ	84					
			PHARMACIE VIVERDRE	206					
			ERDREDIS	413					
			TEINTURERIE PRESSING DE L'OUEST	69					
			EURL LOIRE EVENTS	45					
			GALAXIE GAMES	69					
			MAGELLAN	150					
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Causseles"	LIBRE	44	22/12/2011	6 578 024	47 381	5 441	6 630 846
			LIBRE	29					
			LIBRE	190					
			JFS FITNESS 81	881					
			LIBRE	152					
			LIBRE	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
			CHIKEN 34	54					
			FABIOR (FABIOR)	37					
			BIG SERVICES (INTERVIEW)	65					
			LIBRE	33					
			CASINO DISTRIBUTION FRANCE	10					
			LAPIN	36					
			LBG 34	47					
			MINIT FRANCE SA	38					
			SELAS PHARMACIE DE LA PISCINE	130					
			RAINBOW PHOTO (PHOTO BLEUE)	33					
			SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION COMMERCIAL SUD (SEC SUD)	25					
			OPTIQUE VISION (OPTIQUE VISION)	85					
			PHOTOMATON	4					
			BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL	10					
			MILLE FÉLICI (BODY MINUTE)	49					
			FEU VERT	513					
			M. AJIKI LAHCEN (REPREMOBILE)	15					
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	AMORESCENCE	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		670 733			670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	ELITE CENTER	287		3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	G.A.B. FRANCE	699		3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	QUEEN REINE DE BEAUTÉ	73		674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	DIRTY LEMON	88		403 418			403 418
PARIS	75008	90 rue Monceau	2TDM	39		441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	DISTRIBAC	418		1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	MME SUREAU NATHALIE	102		551 913			551 913
			MME SUREAU NATHALIE	164					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	LIBRE	118		910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	MAJE BOUTIQUE	53		1 751 913			1 751 913
			MAJE BOUTIQUE	22		1 278 370			1 278 370
PARIS	75007	69 rue de l'Université	GROUND CONTROL	39	15/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A	1332	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
			HEMA	713					
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		510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	AMPLIFON	123		822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A FRANCE	3070	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	3429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	NAUMY	1204		3 098 758	421 554	242 564	3 762 876
			BASIC FIT II	1646					
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A FRANCE	2597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A FRANCE	4419		5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A FRANCE	2188		5 014 317	37 387	392 200	5 443 904
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	LIBRE	1227	17/07/2012	33 421 500	62 282	2 041 550	35 525 332
			LIBRE	566	17/07/2012				
			LIBRE	544					
			LIBRE	70					
			ORSYS	926					
			LIBRE	2369					
			ASL 4 (LOCAL DE STOCKAGE)	109					
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	5861	02/10/2012	2 177 224	66 064	6 731	2 250 019
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5245		5 728 736	1 200	17 710	5 747 646
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3528		8 543 201	1 200	26 411	8 570 812
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3532		6 392 324	3 200	19 762	6 415 286
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1985		2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	SPANDIS49	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	LIBRE	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	186 SERVICES	65	13/11/2012	20 000 000	107 312	1 310 278	21 417 590
			PSD	58					
			PROFILE	250					
			M2DG	229					
			186 SERVICES	139					
			PARADOX MÉDIA	140					
			QUARTILE FINANCE	63					
			M2DG	64					
			TRIALOG	62					
			CABINET PELLETIER	64					
			AGILEBUYER	229					
			EURODOM	63					
			LIBRE	64					
			186 SERVICES	222					
			LIBRE	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						

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
			SFR LIBRE APARTEMENT (GARDIENNE)						
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1975		4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	LIBRE AUBAY AUBAY AUBAY AUBAY INTER ASSURANCES GROUPE (IAG) SANTÉ INTER ASSURANCES GROUPE (IAG) SANTÉ H-CAP AUBAY SENNHEISER SAS DIA FRANCE	247 541 541 1016 563 545 254 278 357 257 258	10/12/2012	25 200 000	580 678	1 527 145	27 307 823
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	OPTIQUE LE PELETIER PERLIE NAILS PERLIE NAILS LIBRE ARAPL LIBRE FLEXOFFICE FLEXOFFICE FAYAT METAL SARL THE BODY SHOP FRANCE FLEXOFFICE LIBRE PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	71 45 30 14 281 25 145 240 303 280 243 16 57 22	17/12/2012	14 650 000	199 163	1 104 009	15 953 172
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT BVBA HEMA BELGIE BVBA	420 339	14/12/2012	1 100 000		155 583	1 255 583
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	VENTIUINO DELTA LINGERIE RMBGM-DEVRED PC COIFFURE ARMAND THIERY (HOMME) DIDAL JT2A LIBRE VENTIUINO APRIL PHARMACIE DU GARET LIBRE HAIR GÉANT ÀLEBRUN ARMAND THIERY (FEMME) JFB COMCENTRE NORD OPTIC CALADOIS JML CAFAN CRELY ADOPT' MICROMANIA LIBRE ALONI COMCENTRE NORD MILLE ECLATS PHOTOMATON	85 87 168 85 275 88 34 239 68 184 141 117 81 341 190 76 45 82 76 110 100 50 100 157 95 43 26 20	20/12/2012	30 000 000	64 365	104 799	30 169 164

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			Café MALISSE	77					
			KTS CORP	119					
			KTS CORP	171					
			PHARMACIE DU GARET	535					
			PILVITE	10					
			FEU VERT	939					
			LHA DÉVELOPPEMENT	232					
			UNIVERS LOISIRS	13					
			EUROPÉENNE DU CRÉDIT MUTUEL	0					
			YVES ROCHER FRANCE	102					
			VEGA	156					
			VENTIUNO	9					
			LIBRE	17					
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	MCDONALD'S FRANCE	802	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	FONCIA DOCHER INTER FRANCE	893		2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	WIN	670		2 224 773	180 000	160	2 404 933
			WIN	54					
			WIN	100					
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	NIBELIS	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	Locataire Professionnel	5752	06/02/2013	46 000 000	8 688 452	2 878 235	57 566 687
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	N.V. WEGRO	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (MISTIGRIFF)	447	25/03/2013	5 850 000	65 000	614 200	6 529 200
			Café SIRÈNE FRANCE	800					
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (SIMPLY MARKET)	1787	03/09/2012	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	B2DESTOCK	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	GREG BOUTIQUE	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	1563	03/07/2013	21 475 000	25 728	2 185 902	23 686 631
			ALBERT HEIJN BELGIE N.V.	1952					
			JYSK SPRL	1292					
			H&M	1735					
			GRANDS OPTICIENS BELGIUM SA	102					
			C&A BELGIQUE	1035					
			SPORTSDIRECT.COM	1061					
			NEW VANDEN BORRE	1179					
			MC DONALD'S BELGIUM	2823					
			LIBRE	1496					
			LIBRE	779					
			BRICO BELGIUM	4661					
			AUTO 5	804					
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	NIMES DIFFUSION (FOIR'FOUILLE)	2476	17/09/2013	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS SOCULTUR (CULTURA)	2527		4 100 000		389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	MONDEVILLE LOISIRS DIFFUSION (INTERSPORT)	3341		6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	AUCHAN SUPERMARCHÉ	2808	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 SECURITÉ	984	11/12/2013	28 830 000	1 013 830	2 218 071	32 061 901
			MOONGY	523					
			MOONGY	991					
			SIST CMB	193					
			SAS OCTAPHARMA FRANCE	688					
			MOONGY	551					
			MOBILE PAYMENT SERVICES	488					
			VP & WHITE	407					
			MOONGY	285					
			HUMANDO	162					
			EVS FRANCE SARL	390					
			MOONGY	385					
			LIBRE	0					
			VP & WHITE	216					

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
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB RETAIL ASSOCIATES (CARREFOUR)	1046	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		1 260 000		4 637	1 264 637
			HSBC FRANCE	333					
			MÂÎTRES DE BOISLAVILLE-VANDIERENDONCK -DESNAIN	267					
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC FRANCE	1376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC FRANCE	1172		7 115 000		34 853	7 149 853
			LIBRE	133					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	200					
			LIBRE	100					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	98					
			LIBRE	30					
CHATEAUXROUX	36000	11-13 Rue Jean Jaures/15 Pl de la république	HSBC FRANCE	1008	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	SIEURS DISTRIBUTION	1077		1 400 000	-32 671	132 043	1 499 371
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	ARTISTE ASSOCIÉ	305		1 500 000	46 625	131 971	1 678 596
			M&M'S	163					
			SÉRÉNITÉ PROMOTION	123					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	247					
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	LIBRE	136	26/03/2014	450 000	6 100	40 252	496 352
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	VERT ET COMPAGNIE	82		550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	LIBRE	219		1 700 000	8 880	149 481	1 858 361
LILLE	59000	38 Rue de Paris	LIBRE	49		750 000		66 412	816 412
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	ADENTAL GROUPE	945		1 400 000		123 246	1 523 246
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	106		260 106	55 204	22 931	338 241
			NEXITY IMMOBILIER RÉSIDENTIEL RÉGION SUD	106		260 106	55 204	22 931	338 241
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	LIBRE	155		900 000		80 263	980 263
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	ROURE MOTORCYCLES	547		1 625 000		476 038	2 101 038
			SAS HYGENA CUISINES	463		1 305 000			
			LABEL HABITAT	384		1 075 000			
			BOULANGER	442		1 305 000			
			MACI - PANNEAU PUBLICITAIRE						
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	L'ETAT - DDFP DES YVELINES	1746	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
			KEOLIS	94					
			KEOLIS	524					
			LIBRE	127					
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	VILLE DE HAMBURG (SERVICES SOCIAUX)	3221	31/03/2014	6 150 000	56 486	480 007	6 686 493
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	LIBRE	128	10/04/2014	542 000		45 841	587 841
			LIBRE	222					
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS TISSUS DES URSULES	487	10/04/2014	4 282 000	13 717	325 148	4 620 865
			SAS GENCLA (ENSEIGNE IXINA)	398					
			TEXTILOT	509					
			PRO-DUO FRANCE	356					
			HYGENA CUISINES	354					
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	SÉPHORA	299	10/04/2014	954 000	13 280	79 605	1 046 885
ALBI	81000	11 Rue Timbal	LIBRE	491		651 000		54 114	705 114
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	NORA & CO	112		968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SPORTSDIRECT.COM	1409	16/04/2014	10 052 941	209 746	1 503 355	11 766 042
			ELECTRO AV	800					
			SPRL COFFEE SHOP	385					
			CARREFOUR BELGIUM	4254					
			JADOLI	603					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			SAVOUREUSE GOURMANDISE	99					
			LIBRE	3271					
			LIBRE	50					
			BASIC FIT BELGIË	1247	10/07/2014	1 175 000		153 083	1 328 083
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	SOCIÉTÉ DI	421	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
			GULBEYAZ NURSEL	50					
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	534					
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS GROUP	81	24/06/2014	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	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		2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	SCOTCH & SODA BELUX	350		3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	S.F.P & CO	208		1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	LIBRE	200		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	1594	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	BURGER KING RESTAURATION	899	15/09/2014	16 000 000	-98 138	1 164 280	17 066 142
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	1114					
			SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	803					
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	LIBRE	2313	17/09/2014	50 491 486	26 045	4 183 720	54 701 251
			NEWREST WAGONS-LITS FRANCE	476					
			SAS ECOMAISON	384					
			THALIE SANTÉ	767					
			SAS ECOMAISON	396					
			SAS ECOMAISON	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	SOCIÉTÉ CAP 2		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			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	1 059 051	1 580 950	27 280 701
			PARTICULIER (LOGEMENT)	50					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	104					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	56					
			VICTOIRES EXPRESS	93					
			REGATE	154					
			ANJAC	247					
			SCM DOCTEURS AMIOT ET GIRAUD	57					
			SAS COMPLETEL	23					
			FLEXOFFICE	197					
			SPACE MANAGEMENT	179					
			P&S INTERNATIONAL	176					
			SPACE MANAGEMENT	460					
			L'ATELIER DCHP	227					
			MADAMEMONSIEUR COMMUNICATION(S)	210					
			L'ATELIER DCHP	97					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	108					
			PARTICULIER (LOGEMENT)	38					
			LIBRE	52					
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	C & A NEDERLAND	2213	05/11/2014	7 300 000		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21777	01/12/2014	42 432 000	37 290	2 671 124	45 140 414
			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	LIBRE	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					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	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	Saroleastraat 56-58	ONLY STORES HOLLAND B.V.	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	LIBRE	131		857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	ONLY STORES HOLLAND B.V.	294		1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MSNL B.V.	243		845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	HOLLAND & BARRETT BV	124		524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	JAMIN WINKELBEDRIJ B.V.	201		908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	LIBRE	299		357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL BE-POLES CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE ASCOVA CNAC GEORGES POMPIDOU REVEVOL FRANCE STUDIO GANG ASSOCIATION VIDEOMUSEUM LIBRE LIBRE	178 909 160 2162 993 147 339 40 55	22/06/2015	35 266 937	479 196	2 959 941	38 706 073
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A NEDERLAND LIBRE PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	1350 62 215 145	09/07/2015	4 550 000		397 631	4 947 631
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	SPIE BATIGNOLLES IDF SA FINREC SPIE BATIGNOLLES IDF ASH FORMATIONS SEPROV LIBRE	507 496 3577 659 287 96	21/07/2015	17 320 000	69 709	1 471 921	18 861 630
WAALWIJK	5141 PB	Van Anelstraat 17	BURGER KING NEDERLAND B.V	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	OBUMEX	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU PAULINE DISTRIBUTION	139		255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	M.E.V	38		710 000		49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	B&B HOTELS GERMANY GMBH	4415	18/08/2015	13 800 000	5 760	870 746	14 676 506
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS BABOU BUT INTERNATIONAL	3125 5968	07/09/2015	12 808 000	2 246	475 028	13 285 274
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH	15366	01/10/2015	41 250 000		2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	BUT INTERNATIONAL BUT INTERNATIONAL	5715 6111	19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	LIBRE	580	21/10/2015	1 660 000		174 651	1 834 651
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hintherstraat 3-5	VAN DALEN CIGARD BOSH	105		770 000	60 205	81 013	911 218
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67 Traay 63-65	DE DRIEBERGSE BARBIER B.V TAKKO NEDERLAND B.V.	30 390		870 000		91 534	961 534
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	HEMA B.V.	710	21/10/2015	820 000		86 273	906 273
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	SHOEBY LEASING PARTNERS B.V.	220		380 000		39 980	419 980
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	SHOEBY LEASING PARTNERS B.V.	438		2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	WASSERIJ STOMERIJ ILIAS	205		550 000		57 866	607 866
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hintherstraat 57	BROWNIES & DOWNIES DEN BOSH	171		721 220		75 880	797 100
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V	253	14/10/2015	738 497		51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV PARTICULIER (LOGEMENT)	510		1 676 332 61 965		108 611 1 651	1 784 943 63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	WE NETHERLANDS B.V.	411		1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	MSNL B.V. LIBRE	243 192		2 765 746		193 868	2 959 614
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V	256	14/10/2015	958 769		66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	88		581 713		36 558	618 271

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	LIBRE LIBRE	448 421	14/10/2015	4 001 267		279 840	4 281 107
UDEN	5401 GH	MARKTSTRAT 24	RITUALS COSMETICS NORAH B.V.	439 738	14/10/2015	2 668 679	12 978	187 633	2 869 290
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE NETHERLANDS B.V.	263	14/10/2015	952 129	962	66 481	1 019 572
VENLO	5911 JC	VLEESSTRAAT 41	LIBRE	595		2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	LIBRE	375		1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	HUNKEMÖLLER INTERNATIONAL B.V. PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	183		999 863		62 507	1 062 370
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	ONLY STORES HOLLAND B.V.	242	14/10/2015	936 210		65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	LIBRE BOEKENVOORDEEL NEDERLAND BV BART'S RETAIL B.V. KIN NETHERLANDS B.V. PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND HANS ANDERS NEDERLAND B.V. ELVIRA BV VODAFONE LIBERTEL B.V	1085 189 138 202 256 356 84 73	14/10/2015	12 986 109		958 142	13 944 251
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	O'BURO ASTRAGALE ASTRAGALE	1525 1767 1723	24/11/2015	9 700 000	102 000	662 971	10 464 970
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	LIBRE CARREFOUR BELGIUM	2561 2297	03/12/2015	5 380 000	42 437	556 845	5 979 282
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	8598	16/12/2015	30 000 000	527 357	2 209 567	32 736 924
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	BUT PRO DUO SODIPRAM DÉCOR HEYTENS FRANCE 4 MURS BUFFALO GRILL	4550 354 558 354 784 443	22/12/2015	12 144 260	58 716	237 174	12 440 150
			TAPIS SAINT MACLOU	1412	21/12/2016	1 779 119		37 800	1 816 919
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	ANWB RETAIL B.V. SQUARE EIGHT BV UNCONVENTIONAL WARDROBE B.V.	313 164 164	31/12/2015	4 870 000	22 434	449 640	5 342 074
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	MOOCI BV LIBRE C&A NEDERLAND	139 1161 2735	27/01/2016	8 200 000		756 717	8 956 717
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	DEBOU	1000	28/01/2016	2 600 000		170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	LA PROVENCE	225		380 000		25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	NORAH BV WAVE INTERNATIONAL B.V. N.V. NUON INFRA WEST	535 219 0		4 136 343		324 855	4 461 198
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78 Bernard van Kreelpoort 3 Bernard van Kreelpoort 5	WE NETHERLANDS B.V. ANWB RETAIL B.V. COOKINGLIFE B.V.	819 421 250	28/01/2016	4 470 595	208	351 106	4 821 909
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	WE NETHERLANDS B.V. LIBRE	479 249	28/01/2016	2 489 648		195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'MODA SCHOENEN B.V.	818	28/01/2016	2 862 115		224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	WE NETHERLANDS B.V. PARTICULIER (LOGEMENT) LIBRE	580 140 135		4 900 881		373 358	5 274 239
ENSCHDEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	MSNL B.V.	305	28/01/2016	2 430 837	8 801	190 910	2 630 549

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
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070 Zwanenveld 9072	LIBRE LIBRE	324 37	10/02/2016	1 852 532		139 449	1 991 981
LEEUAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE NETHERLANDS B.V.	651	10/02/2016	3 244 383	-7 520	244 222	3 481 085
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	LIBRE	5100	01/03/2016	26 987 500	37 000	2 678 027	29 702 527
HAARLEM	2037 AD	Rivierdreef 35 Nice Passage 1 Nice Passage 1A	WE NETHERLANDS B.V. BCC (ELECTRO SPECIAALZAKEN) B.V. M. H. KUYUMCU SONOVA AUDIOLOGICAL CARE NEDER	454 147 48 123	15/03/2016	1 814 092		140 458	1 954 550
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	WE NETHERLANDS B.V. JD SPORTS FASHION PLC	345 698	15/03/2016	4 704 845		351 967	5 056 812
WEERT	6001 CS	Langstraat 9 Langstraat 9A	VANDALMANNENMODE B.V LIBRE	348 140	15/03/2016	831 167		62 179	893 346
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Atlantique	CEGOS	1690	11/04/2016	9 860 000		800 713	10 660 713
AUBAGNE	13400	ZAC La Martelle - Quartier de Bonne Nouvelle	DARTY GRAND EST	1947	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		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	PRAKTIJKCOLLEGE ZOETERMEER RETAIL OPTICAL STORES THE NETHERLANDS 1 B.V BON APPETIT KINDT V.O.F. HARPUT SLAGERIJ V.O.F. HARPUT SLAGERIJ V.O.F. HARPUT SLAGERIJ V.O.F.	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000		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	MANNA CORPORATION B.V PARTICULIER (LOGEMENT)	81	12/05/2016	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB RETAIL B.V.	612	12/05/2016	1 954 000	3 167	185 045	2 142 213
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	DE KLEINE FIETSHOEK	99		412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	KPN B.V.	356		647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	LIBRE	143		716 000	10 097	67 445	793 542
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	CENTRAKOR STORES	2542	28/06/2016	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHEDÉ	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 H.J. Van Heekplein 52	WE NETHERLANDS B.V. LIBRE JD SPORTS FASHION PLC	742 90 345	01/07/2016	8 860 004		635 611	9 495 615
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	BRILMIJ GROEP B.V.	175	19/09/2016	405 000		35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	CHOCOLATE STORIES	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	TRENDWATCHER DE WENDY KAHLE	265	19/09/2016	1 400 000		121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	ABC MUNT B.V	228	19/09/2016	670 000	1 536	58 293	729 828
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	LIBRE	136	19/09/2016	231 117		51 543	282 660
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	PARTICULIER (LOGEMENT)	154	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	D&F COMMODITY TRADE BV	129	19/09/2016	775 000		67 428	842 428

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 KA	Roelantdreef 25-26	VAN HAREN SCHOENEN B.V.	453		1 890 000		164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	B32 NEDERLAND B.V.	720		1 520 000		132 246	1 652 246
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	LOISELET PÈRE, FILS ET F. DAIGREMONT	1450	27/09/2016	10 900 000	117 066	861 800	11 878 866
			LOISELET PÈRE, FILS ET F. DAIGREMONT	0					
			GREENSHOOT	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	433 996	836 889	32 810 834
			LIBRE	4908					
			BASIC FIT II	2236					
			AB DISTRIBUTION	148					
			NHP	200					
			LIBRE	151					
			ACTION FRANCE	1416					
			LIBRE	1231					
			LIBRE	2275					
			LIBRE	1537					
			MAMY'S	402					
			PHARMA2N	458					
			LIBRE	187					
			LIBRE	110					
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS	312					
			CESAM CAFÉ	125					
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	ASTEC DISTRIBUTION	434	16/11/2016	3 960 000		224 961	4 184 961
			GREENPRESS	73					
			CPM	258					
			ETABLISSEMENTS NICOLAS	63					
			WENDY.C	74					
			L.A.V	144					
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	TOTAAL BED B.V.	1304	01/12/2016	7 150 000	15 397	588 505	7 753 902
			KEUKENCONCURRENT NEDERLAND B.V.	1238					
			DE MANDEMAKERSGROEP HOLDING B.V. (DMG)	2451					
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	HUNKEMÖLLER INTERNATIONAL B.V.	172	23/12/2016	520 000		43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	DE ZEESTER V.O.F	263		390 000		32 431	422 431
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	LIBRE	125		470 000		39 084	509 084
		Witte Paardstraat 1	LIBRE						
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	DIGIPAS RETAIL B.V.	225	23/12/2016	550 000		48 052	598 052
			WENDY'S			100 000		2 000	102 000
		Oostwal 57	LIBRE						
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	LIBRE	194	23/12/2016	283 000		26 359	309 359
HEERENVEEN	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	LIBRE			122 000		2 440	124 440
LEEUAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	MNFLD B.V.	580		1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	DEJAVU MODE	335		1 256 000	24 200	111 021	1 391 221
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23A	PARTICULIER (LOGEMENT)	35		142 000		2 840	144 840
VENLO	5911 GM	Lomstraat 25	PARTICULIER (LOGEMENT)	57		142 000		2 840	144 840
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	BASIC PARFUMS	142		500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	VILA STORES B.V.	321		1 538 000		139 860	1 677 860
VENLO	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	PARTICULIER (LOGEMENT)			142 000		2 840	144 840
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	MEUBELCENTRUM HACO B.V.	1490		27 174 000	758 565	1 977 012	29 909 576
		Leeuwenstein 19	GOEDHART BOUWMARKT B.V.	5858					
		Leeuwenstein 23	SB HOME BV	981					
		Leeuwenstein 27	BRUYNZEEL KEUKENS B.V.	603					
		Leeuwenstein 3a	GOEDHART BOUWMARKT B.V.	771					
		Leeuwenstein 3b	JYSK B.V.	1395					
		Leeuwenstein 3	J&T KEUKENS V.O.F	677					
		Leeuwenstein 31	DE MANDEMAKERSGROEP B.V.	1014					
		Leeuwenstein 5	CARPET-LAND B.V.	1103					

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
		Leeuwenstein 7	LEEN BAKKER B.V.	1775					
		Leeuwenstein 15	DE HOOK IMPEX	778					
		Schieweg 1	GRANDO KEUKENS DELFT V.O.F.	774					
		Schieweg 2	STICHTING BRAZILIAANS JIU-JITSU DELFT	224					
		Schieweg 4	LIBRE	475					
		Schieweg 2	LIBRE	468					
			BMFIT PERSONAL TRAINER DELFT	231					
			LIBRE	295					
		Leeuwenstein 12-14-16	KWANTUM NEDERLAND B.V.	2292					
		Leeuwenstein 18	AVONTURA DELFT B.V.	3176					
		Leeuwenstein 26-28	BETER BED B.V.	1142					
		Leeuwenstein 30	M. ROOBOL WOONTEXTIEL B.V.	1141					
		Leeuwenstein 8	BASIC FIT NEDERLAND B.V.	1516					
		Leeuwenstein 7	SIGNAL INFRASTRUCTURE NETHERLANDS BV	0					
			PTT-TELECOM B.V.	0					
		Engelsestraat level 1	KWANTUM NEDERLAND B.V.	0					
		Schieweg level 1	GOEDHART BOUWMARKT B.V.	0					
			BETER BED B.V.	0					
ISSY-LES- MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	MH FRANCE	232	23/12/2016	39 000 000	718 149	3 102 250	42 820 399
			MH FRANCE	135					
			DUST MOBILE	612					
			INEO POSTES ET CENTRALES	46					
			LIBRE	594					
			WITHINGS	3593					
			INEO POSTES ET CENTRALES	323					
			WITHINGS	527					
			RUAG DEFENCE FRANCE	284					
			WITHINGS	132					
			IXIN	94					
			EUROSAE	617					
			PHILIPPE LAVAUD NOTAIRE	94					
			VORWERK FRANCE	190					
			CASTE ING	234					
			ADVYTEAM CONSULTING GROUP	327					
			L'INFORMATIQUE COMMUNICANTE	227					
			SERCOMM FRANCE	82					
			ESPACE BUREAUTIQUE	98					
			LIBRE						
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	BABOU	3857	27/12/2016	5 000 000	63 523	376 275	5 439 798
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sémard	ANAIIS 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.	3857	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.	5137		4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	2511		1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	2455		1 205 000		101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	3367		1 972 500		166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	2946		2 107 500		177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	7361		4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	2305		1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsdweg 31	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	2675		1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	PRAXIS DOE-HET-ZELF CENTER B.V.	3132		2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	LIBRE	345	06/04/2017	880 582		79 077	959 659

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	NEW COURT	373		1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	LIBRE	360		1 103 489	6 212	98 463	1 208 164
ROANNE	42300	60 rue de Matel	NEW COURT	378		1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	LIBRE	345		1 337 441		117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	NEW COURT	349		860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	AHOLD EUROPE REAL ESTATE & CONSTRUCTION B.V.	262	14/04/2017	914 402		97 141	1 011 543
PURMEREND	1441 BC	Westersteeg 7	PARTICULIER (LOGEMENT)	75		235 598		15 605	251 203
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	BLOKKER B.V.	567		547 386		53 814	601 200
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A1	PARTICULIER (LOGEMENT)	97		119 307		7 902	127 209
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32 A2	PARTICULIER (LOGEMENT)	102		119 307		7 902	127 209
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	BESTSELLER STORES HOLLAND B.V.	534		1 204 000		127 906	1 331 906
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	SUBWAY REALTY OF THE NETHERLANDS B.V.	123		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	LIBRE	360	24/05/2017	896 156		80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	LIBRE	378		1 523 184	5 825	147 261	1 676 270
MONTELIMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	LIBRE	371		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		472 076	7 368 476
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	BOEKHANDEL VAN DER PLAS B.V.	150	14/06/2017	1 120 000		109 603	1 229 603
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	ECHTHAAR KLINIEK B.V.	142		727 500		73 067	800 567
			PARTICULIER (LOGEMENT)	80		430 000		24 249	454 249
			PARTICULIER (LOGEMENT)	79		377 000		21 260	398 260
			PARTICULIER (LOGEMENT)	67		355 000		20 019	375 019
			BURO DE WERKSTUDENT B.V.			115 000		11 085	126 085
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	VOLKSBANK N.V.	102		283 000		28 394	311 394
			FULL BODY CLINIC	116		246 000		23 713	269 713
			PARTICULIER (LOGEMENT)	112		231 000		13 027	244 027
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	BRILMU GROEP B.V.	468		802 000	32 718	79 137	913 855
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 94	FIETSENWINKEL VAN DOORN B.V.	307		445 000		42 895	487 895
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	SPECSAVERS INTERNATIONAL B. V.	282		465 000		45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OPTICHAINS B.V.	223		771 000		75 956	846 956
			PARTICULIER (LOGEMENT)	155		345 000		19 455	364 455
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	THE SOCIETY SHOP B.V.	200		1 266 000		123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	LIBRE	230		415 000		42 034	457 034
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 23	KIN NETHERLANDS B.V.	229		360 000		34 701	394 701
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	LIBRE	183		733 000		71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	LIBRE	211		805 000		78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	ZIENG'S SCHOENEN 874 B.V.	331		1 008 000		96 546	1 104 546
			PARTICULIER (LOGEMENT)	126		224 500		12 335	236 835
			LIBRE	126		179 000		9 793	188 793
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	LIBRE	227		810 000		75 267	885 267
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	LIBRE	392	05/07/2017	925 766		78 092	1 003 858
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	BURGER KING APELDOORN B.V.	359	04/09/2017	28 903 000	8 228	2 061 423	30 972 651
			MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND B.V.	4428					
			DECATHLON NETHERLANDS B.V.	4116					
			TOYCHAMP B.V.	1555					
			FIT FOR FREE 45 B.V.	1720					
			INTER APELDOORN B.V.	3091					
			ALLEBLAS SANITAIR EN KEUKENS	1624					
			LIBRE	1128					
			JYSK B.V.	1484					
			PRÉNATAL MOEDER EN KIND B.V.	1888					
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	CARPET-LAND B.V.	560	04/09/2017	4 320 000	79 080	308 112	4 707 192
			JYSK B.V.	1153					
			DE MANDEMAKERS GROEP B.V.	1154					
			JYSK B.V.	560					

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
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	LEEN BAKKER NEDERLAND B.V. CARPET-LAND B.V. KWANTUM NEDERLAND B.V. CENTRA MEUBEL B.V.	2948 1204 2006 884	04/09/2017	6 760 000		462 168	7 222 168
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	PRAXIS VASTGOED B.V. BRUNOTTI EUROPE B.V.	10082 1465	04/09/2017	15 740 000		1 122 611	16 862 611
CAPELLE AAN DEN USSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WOONSTORE ROTTERDAM B.V. BABY-DUMP B.V. SEATS AND SOFAS B.V.	9330 1963 2250	04/09/2017	9 470 000		675 421	10 145 421
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	ONLY STORES HOLLAND B.V.	280		1 036 005	5 490	89 249	1 130 744
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	LIBRE	252		796 276		68 596	864 872
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	HANS ANDERS NEDERLAND B.V.	239		1 096 172	1 066	94 431	1 191 669
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	TIGER STORES NEDERLAND B.V.	283		929 790		80 125	1 009 915
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 21	PARTICULIER (LOGEMENT) LIBRE	65 71		150 874		6 934 0	157 808
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	ZIENG'S SCHOENEN 880 B.V.	504		1 083 011		93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	KIN NETHERLANDS B.V.	297		1 362 224		117 351	1 479 575
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	LIBRE	199		784 995		68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	AHOLD EUROPE REAL ESTATE & CONSTRUCTION B.V.	238		464 883	5 069	38 261	508 212
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	ONLY STORES HOLLAND B.V.	268		1 216 681		110 581	1 327 261
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77-A	LIBRE			125 000			125 000
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	HUNKEMÖLLER INTERNATIONAL B.V.	341		1 447 087		117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	WAM DENIM WINKEL B.V.	246		1 238 046		106 690	1 344 735
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 2 Lange Delft 6	LIBRE LIBRE	75 142		200 965		9 236	200 965 9 236
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-RETAIL B.V.	184		827 300		71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	BESTSELLERS STORES NETHERLANDS B.V.	226		1 208 046		104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	HUNKEMÖLLER INTERNATIONAL B.V.	286		1 628 450	12 402	140 287	1 781 139
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	ONLY STORES HOLLAND B.V.	220		822 599	6 103	70 862	899 564
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	COSTES B.V.	973		2 124 656		183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	JAMIN WINKELBEDRIJF B.V.	179		640 217		55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	PARFUMERIE DOUGLAS B.V.	76		702 265		60 530	762 794
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27-A	LIBRE	75		171 363		7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	MSNL B.V.	310		566 888	11 834	48 855	627 577
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 13	PARTICULIER (LOGEMENT)			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	1159	05/12/2017	3 600 000		385 004	3 985 004
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	SERSE	2958	14/12/2017	2 250 000	2 019 996	257 024	4 527 020
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	GELDMAAT BV SHOEBY LEASING PARTNERS B.V. PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	11 480 100 100	20/03/2018	1 705 000		163 781	1 868 781
DORDRECHT	3311 NE	Sarigang 4	VILA STORES B.V.	667	20/03/2018	1 350 000		143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	LIBRE	204		600 000		63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36 Kerkstraat 38 Kerkstraat 40	PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	100 100 108		565 000		37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	AHOLD EUROPE REAL ESTATE & CONSTRUCTION B.V.	205	20/03/2018	600 000		63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156 Schagensteeg 1	KPN B.V. LIBRE	326 158		2 120 000		215 378	2 335 378
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	PHONEHOUSE OOSTERHOUT B.V.	103	20/03/2018	420 000		44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	HOLLAND & BARRETT	260		1 120 000		119 279	1 239 279

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28	PARTICULIER (LOGEMENT)	188		1 020 000		103 629	1 123 629
		Arendstraat 30	JEANS CENTRE B.V.	274					
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	ROLLER GMBH	9382	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.	1385	25/07/2018	11 040 000		1 007 458	12 047 458
			BRUYNZEEL KEUKENS B.V.	546					
			PRAXIS VASTGOED B.V.	3714					
			DE MANDEMAKERS GROEP B.V.	1051					
			TULP VERKOOP B.V.	914					
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	WOK 168	1014	27/07/2018	1 750 000	111 902	182 393	2 044 294
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	ROLLER GMBH & CO. KG	10198	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	53 045	538 171	7 311 216
			AMBASSADORS B.V.	537					
			AMBASSADORS B.V.	1025					
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	LEROY MERLIN FRANCE	13601	15/02/2016	34 870 198	2 550	1 027 523	35 900 271
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	DEVRED	13124	18/09/2019	5 300 000		573 394	5 873 394
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	BOUYGUES CONSTRUCTION	7576	15/10/2019	24 000 000	187 140	1 850 724	26 037 864
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	RELAIS COLIS	6009	11/10/2019	6 150 000	198 921	599 950	6 948 871
			LIBRE	590					
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	MY GSA ROMAINVILLE	2096	09/12/2019	10 781 900		852 713	11 634 613
			MY GSA ROMAINVILLE	103					
			MELIBODY	53					
			OXIGEN	74					
			BIO CRÊCHE CONCEPT	357					
			2M ROMAINVILLE	129					
			APAP AUTO ECOLE	70					
			AMB	72					
			LIBRE	109					
			LIBRE	67					
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	CAISSE D'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	1248					
			FONDS COMMUN DE GARANTIE BELGE	1973					
			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	1 003 496	5 302	49 493	1 058 292
			ABJ VILLEJUIF	320	07/05/2021				
PARIS	75005	7 rue Laromiguiere	INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT DES ARTS APPLIQUÉS	2076	30/04/2021	28 000 000		2 184 800	30 184 800
CESSON	77240	Centre commercial Boissénart	PRESS 77	60	29/09/2021	37 000 000	308 619	3 345 259	40 653 878
			BOISSÉNART EYEWEAR	92					
			PROSPORT	2409					
			GROUPE NOCIBÉ	226					
			SÉPHORA	338					
			ADANAL	54					
			AUDIO 2 C	24					
			ALPHI	151					
			ARCY CUIR	111					
			LIBRE	79					
			GRANDVISION	152					
			GG CESSON - GINA GINO	81					

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
			TITAVIEW - FRANCK PROVOST	93					
			SM BELLEVILLE	92					
			LIBRE	241					
			PICARD SURGELÉS	345					
			LIBRE	130					
			LIBRE	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					
			MF BOISSENART	71					
			M2S	111					
			MICROMANIA	68					
			LIBRE	81					
			DEV BOISSENART	257					
			RÉSEAU CLUB BOUYGUES TÉLÉCOM	95					
			OPTICAL BOIS SÉNART - OPTICAL DISCOUNT	96					
			ERVAP	113					
			LIBRE	91					
			LIBRE	221					
			LIBRE	88					
			LIBRE	111					
			EMOUNAH - CABINET MÉDICAL	355					
			LIBRE						
			BEST EYES BOISSÉNART	75					
			LIBRE	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					
			LIBRE	196					
			LIBRE						
			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 (KRYSS)	178					
			BOIS SÉNART OPTIQUE & AUDITION	163					
			THOM - HISTOIRE D'OR	82					
			BOISSÉNART EYEWEAR	111					
			LIBRE	250					
			LIBRE	264					
PARIS	75011	155 rue de Charonne	STUDI	468	02/06/2022	8 960 000		801 293	9 761 293
			VILLE DE PARIS	546					
AIX EN PROVENCE	13100	550 avenue Pierre Berthier	CBRE CONSEIL & TRANSACTION	138	15/06/2022	6 795 000		266 700	7 061 700
			INDI	117					
			ORSYS	909					
			SIEMENS	703					
MONTREUIL	93100	105 bd Chanzy, 86 rue Parmentier	RATP	3998	16/06/2022	12 600 000		962 600	13 562 600

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
WASQUEHAL	59290	4 allée du Château Blanc	GIE AXA FRANCE	5688	24/06/2022	16 300 000		1 268 400	17 568 400
			GIE AXA FRANCE	1997					
			COMPAGNIE GÉNÉRALE DE LOCATION	546	29/12/2022	5 050 000		448 904	5 498 904
			LIBRE	255					
			PEGASE	1158					
			GSF PLUTON	279					
AIX EN PROVENCE	13100	Green Corner - 20 rue Georges Claude	COPPERNIC	1359	01/07/2022	4 524 000	105 533	194 500	4 824 033
TOULOUSE	31300	6 Impasse Alice Guy	ATOS INTÉGRATION	8906	19/07/2022	49 500 000	12 754	184 958	49 697 713
			ECA AEROSPACE	5911					
			HELLA ENGINEERING FRANCE	3835					
			SOBAREST	633					
			DIEHL AEROSPACE GMBH	3003					
Toulouse	31000	7-8 Esplanade Compans Caffarelli	L'FOOD	114	22/09/2022	30 917 000		2 572 200	33 489 200
			JEAN-CLAUDE AUBRY PRESTIGE SUB2J	64 130					
			CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE TOULOUSE COMPARS	306					
			SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT FRANCE HOTELS	415					
			S.M.T.C	555					
			S.M.T.C	530					
			S.M.T.C	905					
			S.M.T.C	415					
			S.M.T.C	480					
			S.N.C.F	635					
			RÉGION OCCITANIE	2675					
			COOPÉRATIVE D'HLM DE PRODUCTION DE LA HAUTE GARONNE	195					
			REGUS	565					
			REGUS	995					
			URBAIN DES BOIS	345					
			ALSTORM	455					
Nice	6000	Rue Binet, rue de Dijon, rue Roassal, Rue Thivin, Av. Malausséna, Place du Général de Gaulle, Rue et Place de la Gare du Sud	NATURALIA FRANCE	255	23/09/2022	3 800 000		51 123	3 851 123
			PACA LAB	233					
Pantin	93500	rue du pré st Germain, avenue Jean Lolive, rue des Grilles et rue de Moscou	COURIR FRANCE	1172	23/09/2022	26 200 000		121 985	26 321 985
			UPSTORE PANTIN	184					
			PANDIS DISTRIBUTION	156					
			ELIAOU AMRAM	132					
			SARL TOFFEE	89					
			FORUM DE LA MODE	79					
			SADELY	75					
			LOLA GUERRON	48					
			M.T.H	47					
			LIBRE	41					
			MR JOEL NOUHA NANA	20					
			MR MESSAOUDI KARIM	978					
			MY GAMES	114					
			S.A.J.E.S.S.	53					
			SACRIPAN	45					
			AAMARIA KAMECHE	12					
			PANDIS BOULANGERIE	202					
			MANI FOOD	218					
			PIZZA & GO	133					
			RSM	85					
			MARIONNAUD	221					
			ASM	207					
			PHARMACIE DU CENTRE	174					
			DIWA	93					

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
			BODYBOIX	58					
			PXS	20					
			GÉNÉRALE DE SERICES	73					
			LIBRE	71					
			MINIT FRANCE	54					
			PANDIS DISTRIBUTION	46					
			KLM	38					
			KAYARD & CO	30					
			CITY MOBILE	22					
			AMAZON	5					
			PHOTOMATON	5					
			PANDIS DISTRIBUTION	112					
			PANDIS DISTRIBUTION	61					
			LIBRE	65					
			LIBRE	80					
ST GERMAIN EN LAYE	78100	Rue des Coches et rue de la Salle	SÉPHORA	495	23/09/2022	27 000 000		124 715	27 124 715
			ISAINT-GERMAIN	909					
			SO.BIO	299					
			FREMAUX DELORME	56					
			NATURE ET DÉCOUVERTES	316					
			LEPAPE	149					
			FIGARET	55					
			GRJ	72					
			GÉNÉRALE DE TÉLÉPHONE	241					
			ME GROUP FRANCE	-					
			ORANGE	-					
			HIVORY	-					
			SYLVESTER BARBER	53					
			BLEU LIBELLULE FRANCE	91					
			JPFC OPTIQUE	113					
			GD DISTRIBUTION	105					
			ANIMALIS	223					
			BOUDOIRS DES LUBIES	47					
			LIBRE	37					
			DEVERE	58					
			LIBRE	0					
Paris	75016	11-13 rue Gros, 14 av de Versailles	LA PLATEFORME	657	07/11/2022	5 085 000		390 000	5 475 000
Chatenay Malabry	92290	4-6 Chemin de la Croix Blanche	ANDRA	6196	10/11/2022	28 400 000		1 038 450	29 438 450
Montpellier	34000	Avenue de Maurin	CANTIDIS	2558	18/11/2022	19 867 680		131 063	19 998 743
			EM VI	76					
			BASIC FIT II	1047					
			SBRM	122					
			LIBRE	94					
			FJC INVESTISSEMENTS	130					
			LIBRE	85					
			LIBRE	237					
			LIBRE	204					
			LIBRE	376					
			LIBRE	117					
Paris	75018	98 rue de la Chapelle	LM	149	18/11/2022	635 000		49 500	684 500
Paris	75015	42 rue de la convention - 24 rue Gutenberg	SFMG CONVENTION	156		1 040 000		79 800	1 119 800
Aix en Provence	13080	19 Chemin du Coton Rouge	MAAF ASSURANCES	289		570 000		41 300	611 300
Lille	59800	333 rue Pierre Legrand	MAAF ASSURANCES	374		630 000		45 400	675 400
Maisons Alfort	94700	99 avenue du Général Leclerc	MAAF ASSURANCES	151		445 000		35 400	480 400
Montreuil	93100	19 rue Parmentier, 8 bd Chanzy, 9 à 15 rue de la résistance	MAAF ASSURANCES	76		400 000		32 000	432 000
Montmorot	39570	5827 rue du 19 mars 1962	MAXI ZOO FRANCE	803	22/12/2022	7 817 000	58 980	592 691	8 468 671
			JYSK	994					
			JUVIDISLO DARTY	794					
			BLACK STORE	796					
			LEDOSPORT	1686					
			JEAN'S 39	600					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			KIABI EUROPE - KFR	1500					
			LIBRE	77					
			LIBRE	474					
Vigneux sur Seine	91270	rue de la Fosse Montalbot, rue de la Longerais, rue Gaulois et rue du bac d'Ablon (à Montgeron)	SB VIGNEUX	68	22/12/2022	17 990 000		1 469 341	19 459 341
			LIBRE	105					
			VAPFLOW	62					
			MD SERVICES	62					
			PHARMACIE CENTRALE	379					
			GARI BAG	78					
			PHARMACIE CENTRALE	202					
			GRANDVISION FRANCE	173					
			RCBT	75					
			LIBRE	40					
			LIBRE	190					
			LIBRE	113					
			APT VIGNEUX	70					
			GENERALE DE	200					
			MICROMANIA	71					
			THOM	116					
			SAOUDI MOHAMMED	146					
			LIBRE	222					
			S.D.V FLEURS	251					
			SFR DISTRIBUTION	94					
			SB VIGNEUX	101					
			LIBRE	77					
			LES DELICES DE KATTY	71					
			LIBRE	53					
			VIVA MEUBLES	381					
			LIBRE	181					
			L'OCCITAN	31					
			MALLIYA PHOTO	81					
			LIBRE	246					
			YVES ROCHER FRANCE	150					
			JSK MEDICAL	314					
			SMP	175					
			CELIO FRANCE	101					
			CELIO FRANCE	200					
			COURIR FRANCE	145					
			MC DONALD'S FRANCE	379					
			OPTIQUE DU VALDOLY	118					
			MEALI	70					
			ME GROUP FRANCE	15					
			GROUPE NOCIBÉ	317					
			DEV MANAG	210					
			LIBRE	187					
Geispolsheim	67118	4 rue du Fort	GEDIS	2941	22/12/2022	21 775 000		1 591 547	23 366 547
			MINIT FRANCE	27					
			GEDIS	29					
			MAROQUINERIE DU	301					
			MISE AU GREEN	169					
			LIBRE	174					
			SEPAL	90					
			LIBRE	151					
			NALEO GEISPOLSHEIM	76					
			LEJEUNE MARGOT	88					
			NAIL TECH	88					
			MEDIC ALSACE	154					
			LIBRE	319					
			SXBG	248					
			OKAIDI SAS	146					
			PALAZ CAFE	139					
			BARBE DE PAPA	83					

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
			JULES	226					
			OLISAM	80					
			PATISSERIE GROSS	137					
			APPARENCE	91					
			OPTIQUE GEISPO	121					
			THOM	88					
			GENERAL D'OPTIQUE	147					
			GROUPE NOCIBÉ	230					
			ATHMANE KADDOUR	252					
			PROMOD	175					
			CLAIR DE LORRAINE	49					
			CLOPI RESEAU	37					
			MP4/3	1981					
			FED.CREDIT MUTUEL	8					
			AAF	54					
			BRETZEL BURGARD	136					
			ME GROUP FRANCE	2					
			LIBRE	0					
			SODAM	2					
			CLEOR	108					
			MICROMANIA	100					
			LIBRE	0					
			OLISAM	0					
			MADAME CHRISTELLE JOHNER COULEUR NATURE	0					
La Ricamarie	42150	Lieudit "Bayon"	LIBRE	71	22/12/2022	8 060 000		579 586	8 639 586
			LIBRE	69					
			MOMACA	124					
			GRANDVISION FRANCE	195					
			NOVITA	190					
			PILVITE	25					
			M.N.C. COIFFURE	76					
			LIBRE	67					
			LIBRE	350					
			COTE OPTIQUE	126					
			LIBRE	143					
			LIBRE	248					
			LIBRE	137					
			LIBRE	93					
			PREST-NET	95					
			LIBRE	703					
			LIBRE	192					
			LIBRE	71					
			LIBRE	69					
			LIBRE	37					
			DFC GASTEL	77					
			DFC GASTEL	16					
			DFC GASTEL	92					
			CRCA LOIRE HAUTE	21					
			DFC GASTEL	91					
			BRICO DEPOT	5585					
			IN STORE MEDIA FRAN	0					
			PHARMACIE DE LA BER	442					
			FEU VERT	951					
			ELCEY DISTRIBUTION	0					
			CARSUZAA ERIC FRANC	0					
Limoges	87000	32 à 60 avenue des Casseaux	CANE-SALORD	41	22/12/2022	1 080 000		86 928	1 166 928
			LIBRE	21					
			NGLIMOGES	47					
			LIBRE	19					
			GRILL'INN	1370					
			LIBRE	16					
			FAYARD CENTRE AUTO	185					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	3					
			EURO-INFORMATION	6					
			ME GROUP FRANCE	2					
Lons le Saunier	39000	9001 rue des Salines	LIBRE	103	22/12/2022	4 807 000		377 252	5 184 252
			DCF	76					
			LIBRE	64					
			LIBRE	63					
			À.D.2.M	63					
			LIBRE	120					
			BCB BESANCON COIFFU	91					
			LIBRE	47					
			PILVITE	23					
			PMC	83					
			ME GROUP FRANCE	27					
			CREDIT AGRICOLE	48					
			LIBRE	359					
			ELEACORP	341					
			LIBRE	87					
			GMM'BIJOUX FANTASY	9					
			LIBRE	406					
			LIBRE	595					
			DCF	0					
			MINIT FRANCE	23					
			RCBT	33					
			SODAM	1					
			RCBT	76					
Torcy	71270	Les Vingt Arpents	LIBRE	712	22/12/2022	700 000		62 520	762 520
			LIBRE	154					
			LIBRE	52					
			LIBRE	103					
			LIBRE	52					
			LIBRE	56					
			COIFFURE MARINE	59					
			VAVASSEUR	48					
			PHARMACIE DU LAC	193					
			LIBRE	52					
			D.C.F	0					
			MCLP AUTO TORCY	871					
			LIBRE	103					
			LIBRE	25					
			ME GROUP FRANCE	5					
			EURO-INFORMATION	5					
			MATEO'S CAFE	0					
Villenave D'Ormon	33140	Route Nationale 13 - 2 à 14 et 16 à 38 avenue des Pyrénées	LIBRE	91	22/12/2022	2 159 000		164 453	2 323 453
			CASTEL VOYAGES	91					
			TASTE & GRILL	1473					
			EURO-INFORMATION	5					
			FEU VERT	985					
			J.Y.S BUSINESS	67					
			LIBRE	67					
			LIBRE	78					
			LIBERTILDA	40					
			LIBRE	16					
Barberey-Saint-Sulpice	10600	168 Noue à l'Herbe	LIBRE	81	22/12/2022	5 684 000		414 538	6 098 538
			SOREFICO COIFFURE	86					
			LIBRE	135					
			BARBEREY OPTIQUE	24					
			LIBRE	50					
			LIBRE	38					
			LIBRE	24					
			FALLAY	1002					
			BEAUTY SUCCESS	252					

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
			BRICO DEPOT	6524					
			BASIC FIT II - CC4633	906					
			BARBEREY OPTIQUE	86					
			LIBRE	68					
			ME GROUP FRANCE	0					
			EXPERT JARDIN	895					
			GIROBOX DISTRIBUTION	-					
Les Sables d'Olonne	85180	Avenue du Maréchal Juin	BIJOUX MJ	58	22/12/2022	10 488 000		774 683	11 262 683
			LIBRE	166					
			LIBRE	61					
			LIBRE	184					
			CHATODIS	77					
			LIBRE	231					
			LIBRE	78					
			QIPAO BLANCAO	81					
			GMCA	78					
			MADEMOISELLE PARISI	105					
			AERO AIR ATLANTIC	54					
			VENDEE CLOPS	41					
			LIBRE	37					
			LIBRE	115					
			LIBRE	94					
			ESPACE SERVICES COR	48					
			JODIN FORM	686					
			LIBRE	85					
			NAOLEO	68					
			LIBRE	108					
			SELAS ACTIVBIOLAB	172					
			SELAS ACTIVBIOLAB	65					
			LIBRE	71					
			SOMED	223					
			BOULANGERIE B.G	327					
			TISSUS DU RENARD	1810					
			ACTION FRANCE	1327					
			PETIT LES SABLES	711					
			LIBRE	89					
			LIBRE	253					
			PHARMACIE LES OCEAN	336					
			LIBRE	120					
			VENSI	98					
			GRAND VISION FRANCE	252					
			LIBRE	54					
			DUPONT SABRINA	64					
			LIBRE	50					
			ME GROUP FRANCE	9					
			LIBRE	26					
			LIBRE	147					
			MC DONALD'S FRANCE	407					
			LIBRE	0					
Gonfreville L'Orcher	76700	Za de la ZAC du Campdolent-Cantipou	FLOROCEAN	125	22/12/2022	18 960 000		1 488 996	20 448 996
			QUICK GESTION	533					
			LIBRE	507					
			ARMAND THIERY	299					
			LIBRE	149					
			LIBRE	140					
			LIBRE	230					
			MINIT FRANCE	31					
			THOM	106					
			LIBRE	45					
			PROVALLIANCE SALONS	101					
			GONFREVILDIS	115					
			MCDS	250					
			GENERAL D'OPTIQUE	253					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

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
			PROMO DU PRET	202					
			LIBRE	81					
			LIBRE	121					
			LIBRE	217					
			M.S	263					
			LIBRE	94					
			LIBRE	218					
			LIBRE	97					
			MICROMANIA	82					
			LIBRE	171					
			LIBRE	142					
			ARMAND THIERY	234					
			LIBRE	117					
			CIC	17					
			GONFREVILDIS	581					
			LIBRE	176					
			LIBRE	87					
			SEPHORA	231					
			OCEANE EVASION	125					
			DE NEUVILLE	45					
			LIBRE	293					
			LES LUSTONS	126					
			LIBRE	88					
			YVES ROCHER FRANCE	147					
			PROVALLIANCE SALONS	41					
			LIBRE	17					
			FRALY	115					
			SFR DISTRIBUTION	63					
			GO VAP	64					
			RCBT	81					
			G SQUARE ATOL	128					
			ARMAND THIERY	139					
			LIBRE	130					
			LIBRE	34					
			PHARMACIE	129					
			TW FRANCE RETAIL	280					
			LIBRE	145					
			LIBRE	63					
			GONFREVILLE	169					
			LIBRE	69					
			LIBRE	187					
			B&M FRANCE	3409					
			GRILL LI	1557					
Lorient	56100	9001 rue Monistrol	LIBRE	31	22/12/2022	1 500 000		104 149	1 604 149
			CREDIT MUTUEL ARKEA	12					
			ME GROUP FRANCE	1					
			JDNC - MR DUVIVIER	185					
			LIBRE	98					
			PIROT	29					
			100 % LORIENT	58					
			JDNC - MR DUVIVIER	0					
			5 A SEC R.I.F	62					
			MENGUY PHILIPPE	64					
			JDNC - MR DUVIVIER	0					
			D.C.F	839					
			D.C.F	102					
			AMC DISTRIBUTION	43					
			LIBRE	288					
Paris	75013	13 rue de la Butte aux Cailles	L'OLIVIER	43	23/12/2022	500 000		40 434	540 434
Paris	75018	16 rue des Trois Frères	DEL MONDO	24		290 000		24 089	314 089
Paris	75018	7 rue Poulet	BA PARIS 1943	47		485 000		36 941	521 941
Paris	75018	71 rue Marx Dormoy	ESPACE VÊTEMENT	88		990 000		75 406	1 065 406

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	2 4,6 rue du Plateau, 31 bis, 33,35,37,39,41,43 rue des Alouettes, 1,3 rue du Tunnel	FRAC IDF	87		440 000		33 514	473 514
Paris	75020	72 rue Belleville	VIET PASSION	26		400 000		32 467	432 467
Menton	06500	4 et 6 rue Ardoino / 2 rue Ardoino / 15 Avenue Felix Faure	CENTRE MÉDICAL SAINT ROCH	271	27/02/2023	800 000		105 200	905 200
Aix en Provence	13100	7 bis rue de la Glacière	CARLOTTA	173	13/03/2023	1 400 000		98 300	1 498 300
Lyon	69002	9 Place des Célestins	ORGANISATION VOYAGES PLANCHE	83	15/03/2023	500 000		61 525	561 525
Paris	75016	203 Avenue de Versailles et 12/14 rue Le Marois	ANNESSIMES	1029	30/03/2023	3 650 000		276 900	3 926 900
Paris	75010	105 rue La Fayette	CRIT INTERIM MON CONCEPT HABITATION NEGATIF + BAYWA R.E. FRANCE MCH INVESTISSEMENT GUILLERMIN AVOCAT L'ÉCOLE DU RECRUTEMENT KMBO COMEANDWORK LIBRE PIXWAYS FNHPA LIBRE PARTICULIER (LOGEMENT) DUNYACH PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT) PARTICULIER (LOGEMENT)	85 189 37 998 204 46 134 127 164 427 57 235 33 34 103 89 53 48 33 44 59 73 83	12/04/2023	34 500 000	639 427	2 566 240	37 705 666
Montpellier	34000	3 rue Draperie Saint Firmin	NG NOVELTY	16 149	09/05/2023	1 000 000		119 650	1 119 650
Aix en Provence	13100	320 rue Archimède	AFFLUENT MEDICAL CAP DEVELOPPEMENT CLEARSY EMISYS AIX-EN-PROVENCE EXYTE FRANCE FINANCO LABORATOIRE PYC PUMA FRANCE SOLINA GROUPE SERVICES LIBRE	607 304 1866 168 530 721 630 472 158 417	11/09/2023	11 000 000		953 500	11 953 500
Paris	75017	34, 36 rue Brunel	OSSIAM SUN'R GROUPE ORCHESTRADE L'EUROPÉENNE DE FINANCES REALMUR SIGRIST & ASSOCIÉS PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) HÔTEL 10 BIS PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) PARTICULIER (PARKING) ADA PARTICULIER (PARKING)	500 486 500 22 40 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	22/12/2023	15 000 000		1 154 550	16 154 550
TOTAL GÉNÉRAL						2 751 723 704	77 370 821	178 518 969	3 007 613 494

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
SCI Amplitude (détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	1 rue Jacques Monod	Waters	5 567	23/12/2016	12 968 020	13 272 854
SCI SYREF 1 (détenue à 67 % par IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	Léon de Bruxelles	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	Léon de Bruxelles	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	Léon de Bruxelles	442	29/03/2018	1 758 858	1 901 140
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	Léon de Bruxelles	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	Léon de Bruxelles	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	Léon de Bruxelles	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	Léon de Bruxelles	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clermont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	Léon de Bruxelles	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	Léon de Bruxelles	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1				5 457		19 950 000	21 394 770
SCI Traction (détenue à 80 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	Socotec	7 389	09/11/2018	16 232 459	16 232 459
SCI SYREF 3 (détenue à 60 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée" - 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 378 039	66 294 471
Suresnes	92150	24 quai Gallieni	COHERIS	-	18/07/2019	20 254 862	21 135 655
			COYOTE SYSTEM	-			
			PHENOMENE	857			
			KEONYS	1 136			
			MESSER	1 496			
			PROXIMUM 365	269			
			AMEA SYNERGIE	305			
			CPL AROMAS FRANCE	806			
			ONDULINE	815			
			COHERIS	1 713			
			Libre	824			
			SERIOUS FACTORY	328			
			ENSIATE	727			
			PIXYS	306			
			Libre	-			
			E-LEARNING	-			
			E-LEARNING	1577			
			EFICIENCE SANTE AU TRAVAIL	246			
			FVS	274			
			Libre	1007			
			Libre	-			
			Libre	-			
			Libre	-			
			CANON MEDICAL SYSTEMS France	1648			
			COHERIS	263			
			COHERIS	341			
			Libre	-			
TOTAL SCI SYREF 3				32 480		80 632 900	87 430 126
SCI SYREF 5 (détenue à 59 % par IMMORENTE)							
Suresnes	92150	1 Quai Marcel Dassault	Acergy France	12 672	27/09/2019	117 881 381	127 701 157
			Libre	2 121			
			Elis Service	3 156			
			Waycom France	2 127			
TOTAL SCI SYREF 5				20 076		117 881 381	127 701 157
SCI SYREF 6 (Détenue à 47,5 % par IMMORENTE)							
Diemen	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 388 569

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

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

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

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Bègles	33130	9011 rue Denis Papin	Socultur	7 672	16/12/2021	25 733 344	27 894 428
			Darty	2 683			
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 388 207
TOTAL OPPCI SOREF 1				59 521		143 500 000	156 496 149
FIIS SOFIIS 2 (DÉTENU À 25 % PAR IMMORENTE)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	JAT Café	443	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
			Les Dunes d'Or SPRL	178			
			Libre	899			
			Conservation International Europe	368			
			Milieu International	1 453			
			TAG Belgium	471			
			Alten Belgium SPRL	2 589			
			Widnell Europe SA	486			
			Positive Thinking Company	1 900			
			Libre	1 715			
			Libre	1 250			
			Libre	1 012			
			Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation	2 123			
			Agence Bruxelloise pour l'accompagnement de l'entreprise	893			
TOTAL FIIS SOFIIS 2				15 780		46 153 281	447 153 281
SCI SYREF 17 (DÉTENU À 20 % PAR IMMORENTE)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	B & B Hotel Germany GmbH	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 523 338
Bremen	28195	Faulenstraße 45	B & B Hotel Germany GmbH	3 829	01/12/2022	13 000 000	14 495 868
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	B & B Hotel Germany GmbH	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 188 575
Aachen	52070	Zollernstraße 2-4	B & B Hotel Germany GmbH	6 412	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
			Adhoc Computer GmbH	187			
			M. Ahmed Diab	35			
			Oraphan Khimram	28			
			Sabrina Schmitz	28			
			Ali Berivan	34			
			Lewin Masuri	30			
			Raman Shams-Addin	23			
			Klaus Carsten	35			
			Michael Bormann	28			
			Setradharma	28			
			Adrian Markus Van Forsch	34			
			Waxharapong Tammongkol	30			
			Waxharapong Tammongkol	23			
Duisbourg	47051	Portsmouthplatz5	B & B Hotel Germany GmbH	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
Frankfurt	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	B & B Hotel Germany GmbH	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
TOTAL SCI SYREF 17				36 846		75 300 000	80 659 685
SCI SYREF 18 (DÉTENU À 80 % PAR IMMORENTE)							
Londres	EC4Y 8AX	8 Bouverie Street	Fastmarkets Global Limited	4 384	24/03/2023	36 786 445	39 180 795

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

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 2023.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 13 mars 2023, le 8 juin 2023, le 9 novembre 2023, le 11 décembre 2023 et le 12 mars 2024 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article 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 244,1 M€ en 2023, la capitalisation d'IMMORENTE s'est accrue de près de 6 % et s'élève au 31/12/2023 à 4 391,6 M€. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles parts souscrites. Ainsi au 31 décembre 2023, 151 375 parts étaient en attente de retrait.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de plus de 113,2 M€ en 2023 en s'appuyant sur une politique d'investissement toujours aussi sélective et diversifiée, axée sur la qualité des emplacements, la diversification géographique, et la qualité de signature des locataires.

IMMORENTE a poursuivi sa diversification géographique avec des acquisitions en Allemagne et en Angleterre. En outre, notre SCPI a également investi ou pris des engagements d'investir dans des fonds d'investissement immobiliers professionnels de diversification pan-européenne spécialisés en immobilier scandinave et en hôtellerie de plein air.

Financements bancaires

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts, votre SCPI a limité son recours à la dette.

Votre SCPI a ainsi diminué son endettement consolidé à 594,8 M€ soit 15,6 % du patrimoine (contre 16,3 % du patrimoine en fin 2022), lui permettant d'afficher un niveau de levier contenu.

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

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Cette année encore, les différents arbitrages réalisés ont totalisé 22,9 M€ et généré près de 2,1 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires (en vendant 18,1 % au delà des valeurs d'expertises), tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 93,17 %⁽¹⁾ en baisse par rapport à 2022 (94,35 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par l'effet mécanique de l'intégration du portefeuille Horus, acheté partiellement vacant fin 2022, sans impact sur le flux locatif existant d'IMMORENTE.

Dans un contexte particulier lié à la crise que nous connaissons, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2023 de 94,65 % à fin décembre, et de 96,52 % à la date de rédaction du rapport⁽²⁾.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2023 à 15,16 €. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 15,36 € par part ayant pleine jouissance en 2023. Un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve de plus-value de 1,17 € vient compléter ce dividende ordinaire. Rapporté au prix acquéreur au 1^{er} janvier 2023, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité étrangère de 5,00 % et nette de fiscalité étrangère de 4,86 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables et en progression par rapport à l'année précédente (respectivement 4,82 % et 4,55 %).

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

(2) Au 21/03/2024

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine baisse de -4,3 % sur un an (à périmètre constant). Cette résilience dans un contexte de hausse des taux d'intérêts témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE.

La valeur de reconstitution par part est en baisse de -5,2 % à 322,29 € contre 339,92 € à fin 2022. Cette baisse s'explique principalement par la baisse de valeur des actifs immobiliers. Le prix de souscription est resté stable sur 2023 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 seront proposées, en AGO comme en AGE.

PERSPECTIVES 2024

Grâce à ses 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. En outre, l'exécution du programme d'arbitrage permettra de capter des plus-values, de recentrer le patrimoine d'IMMORENTE sur les meilleurs actifs, et de réinvestir les produits des cessions sur des opportunités attractives.

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

5

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2023)

5.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 122

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 124

5.1 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L821-53 et R.821-180 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 3.5.1 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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 3 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associée

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À 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 2023, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €24 285 239 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 2023, un montant de €38 070 575 a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

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

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

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

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

Votre société a enregistré une commission à payer de €580 004 hors taxes en diminution des plus ou moins-values réalisées au titre des cessions d'immeubles intervenues en 2023 et de €15 732 en diminution des plus-values ou moins réalisées sur les cessions de parts de sociétés.

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 comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €32 056 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €5 788 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 149 m² sis 307, square des Champs Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €18 920 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre €110 et €120 / m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de €22 360 hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €25 525 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2017

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €46 292 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2021

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €33 017 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2022

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2023, un loyer de €10 557 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 3 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associée

Rapport périodique SFDR

6

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

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

☐ ayant un objectif social.



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

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

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds IMMORENTE géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

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

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds IMMORENTE, quatre indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs ⁽¹⁾	2023	2022	Variation	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWh _{eff} /m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	186,66 kWh _{eff} /m ²	191,19 kWh _{eff} /m ²	-2,4 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 15 % de données réelles ; 85 % de données estimées. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue	97,19 %	0,00 %	+97,19 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0,00 %	0,00 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par BaT-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	99,68 %	49,55 %	+50,13 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

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

Energies renouvelables

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

OU

Biodiversité

Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

Etendre les objectifs DEET au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment). Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030	1,84 %	2,04 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 15 % de données réelles ; 85 % de données estimées. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs (en valeur) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)				
Objectif à 2025	0,00 %	0,00 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées), sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)				
Objectif à 2025	0,00 %	0,00 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations				
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0,00 %	0,00 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur la page 47.

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

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

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

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

Sofidy a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWh/m² ;
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2023	2022	Source & Méthodologie	
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0,60 %	0,60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	81,70 %	85,94 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 365 242,92 Scope 2 : 1 014 044,89 Scope 3 : 32 83 5 811,39 Total : 34 215 099,22	Scope 1 : 318 315,83 Scope 2 : 1 118 565,23 Scope 3 : 33 396 431,38 Total : 34 833 312,45	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 15 % données réelles ; 85 % données estimées. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{EF} /m ²	195,88 kWh _{EF} /m ²	199,74 kWh _{EF} /m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 15 % données réelles ; 85 % données estimées. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

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

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par IMMORENTE, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Est-ce que ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

Emissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments ;
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements :

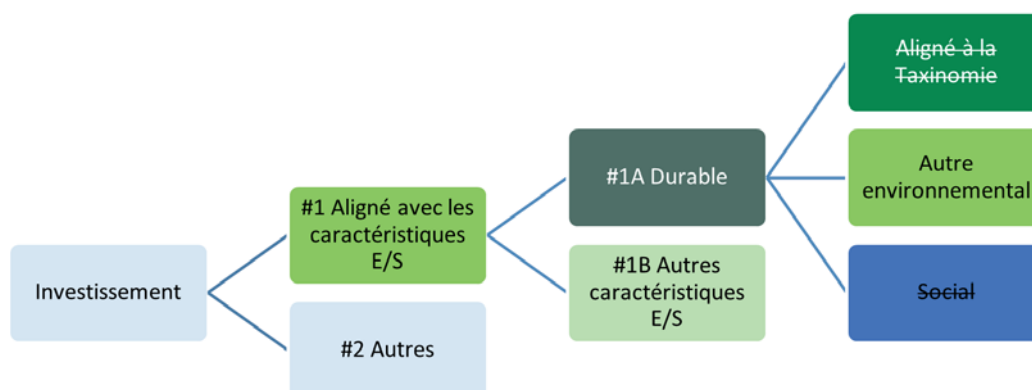
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris (10ème) - 105 rue Lafayette	Multi	1,0 %	France
Londres (Royaume-Uni) - 8 Bouverie Street	Bureaux	0,8 %	Angleterre
Paris (17ème) - 36 rue Brunel	Bureaux	0,4 %	France
Aix en Provence (13) - 320 avenue Archimède	Bureaux	0,3 %	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

La SCPI IMMORENTE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 20 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 80 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
- 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;

- 80 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

La SCPI IMMORENTE n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2023 ont été dans les secteurs suivants :

- 85 % du bureaux ;
- 7 % de commerces ;
- 3 % d'hôtels ;
- 3 % de campings ;
- 2 % divers.



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

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

☐ Oui :

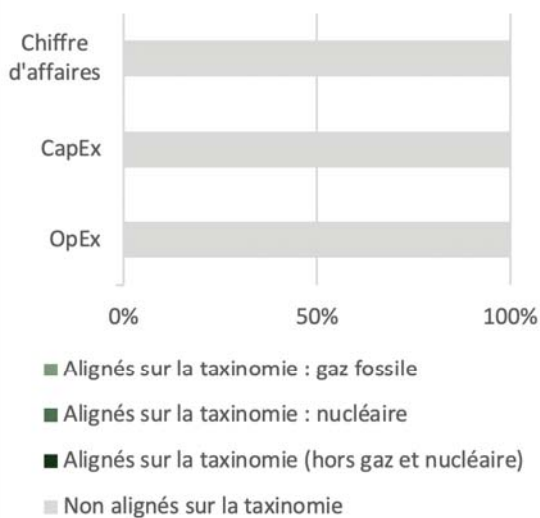
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

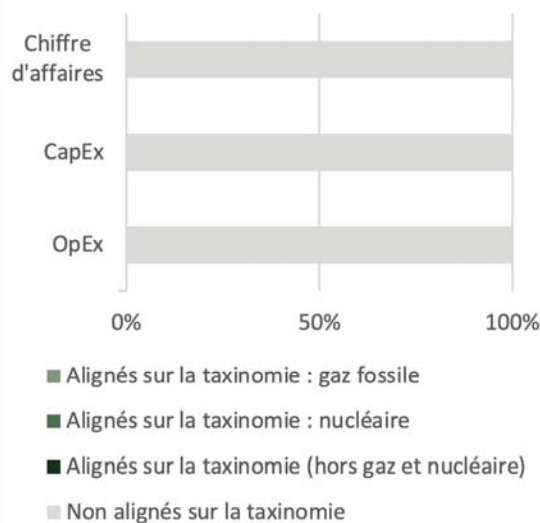
☒ Non La SCPI IMMORENTE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

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

La part minimale des investissements de la SCPI IMMORENTE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

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

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

Par nature, la SCPI IMMORENTE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI IMMORENTE sa contribution substantielle à ces enjeux.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **Des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxonomie est de : 80 %.

Par nature, la SCPI IMMORENTE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI IMMORENTE sa contribution substantielle à ces enjeux.



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

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



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Non concernée.



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

Non concernée.



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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

7

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

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	Le Groupe Tikehau Capital a signé en 2021 la « Net Zero Asset Manager Initiative », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En avril 2023, l'objectif initial de Tikehau Capital de gérer environ 40 % des actifs sous gestion conformément à l'objectif mondial de zéro émission nette d'ici 2050 a été approuvé par l'initiative NZAM.SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m ² avec la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), à horizon 2030. Les actifs concernés par cet objectif définissent des plans d'action spécifiques à mettre en œuvre, afin d'atteindre l'objectif d'ici 2030.
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans et les résultats sont communiqués annuellement dans le rapport périodique du fonds. Les émissions GES du fonds se trouvent sur les pages 133 du rapport périodique SFDR.
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 Juin 1992	En 2023, SOFIDY a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité sur et autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (IMMORENTE a 36 sites à enjeu prioritaire dans son patrimoine), la définition d'une charte de la biodiversité au niveau du Groupe Tikehau Capital, et un outil générateur de plan d'action qui identifie les actions pertinentes favorisant la biodiversité pour chaque type d'actif du portefeuille. Ces plans d'actions seront déployés sur les actifs des fonds ayant un objectif sur la biodiversité dans le cadre de la SFDR, et sur les actifs des fonds labellisés ISR en priorité. Des documents cadres liés à la thématique biodiversité et à destination de différentes parties prenantes seront également communiqués (ex : concepteurs AMO/entreprises, property managers, gestionnaire d'espaces verts). Ce travail a été réalisé avec un écologue spécialisé en immobilier durable. Plus d'informations sur cette stratégie se trouve sur la page 47 du rapport annuel.
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	SOFIDY veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville. Comme mentionné ci-dessus, SOFIDY mettra en œuvre des plans d'action biodiversité sur les actifs prioritaires en 2024 dans le cadre de sa stratégie globale biodiversité. L'avancement de ces plans d'action sera suivi annuellement. Etant donné son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDY artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine. Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs : <ul style="list-style-type: none">● Présence et pourcentage des espaces verts sur site● Nombre d'actions favorisant la biodiversité (équipements ou processus de gestion)● Réalisation d'un diagnostic écologique par un écologue Des indicateurs complémentaires pourront être définis dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie biodiversité.

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	<p>Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes) ; ● Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiment, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.). Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ; ● Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse). <p>Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, SOFIDY a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le nombre d'actions favorisant la biodiversité mises en place. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par SOFIDY et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation. Pour les risques climatiques, IMMORENTE utilise en particulier l'outil Bat'adapt/R4RE qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. 100 % des actifs du fonds font l'objet d'une analyse des risques climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de IMMORENTE.</p> <p>En 2024, SOFIDY prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants.</p> <p>Les risques liés à la perte de biodiversité sont adressés via la démarche engagée en 2023 (cf. ci-dessus).</p>
Article 1, III 9° Plan d'amélioration continue	
Démarche d'amélioration et mesures correctives	<p>Les plans d'action prévus à date par SOFIDY pour les thématiques clés sont décrits ci-dessus, dans les paragraphes concernés. Ces plans d'action couvrent notamment la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les plans d'action favorisant la biodiversité autour des actifs de SOFIDY (à mettre en place d'ici fin 2025) et les plans d'actions sur les risques physiques (un travail de fonds engagé en 2024).</p>



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

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL