



Rapport Annuel



Édito

“

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

”

Chers associés,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion

(1) Au 24/03/2023

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

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

01

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

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

02

Rapport financier sur l'exercice 2022 **49**

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

03

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale **111**

04

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes **115**

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

05

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte **121**

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

06

Rapport périodique SFDR **125**

07

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat **133**

Profil et organes de direction et de contrôle

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

Immorente en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4,2 Mds€

Capitalisation au 31/12/2022

9,40 %

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

2 587

Unités locatives

94,35 %

Taux d'occupation financier
en 2022⁽¹⁾

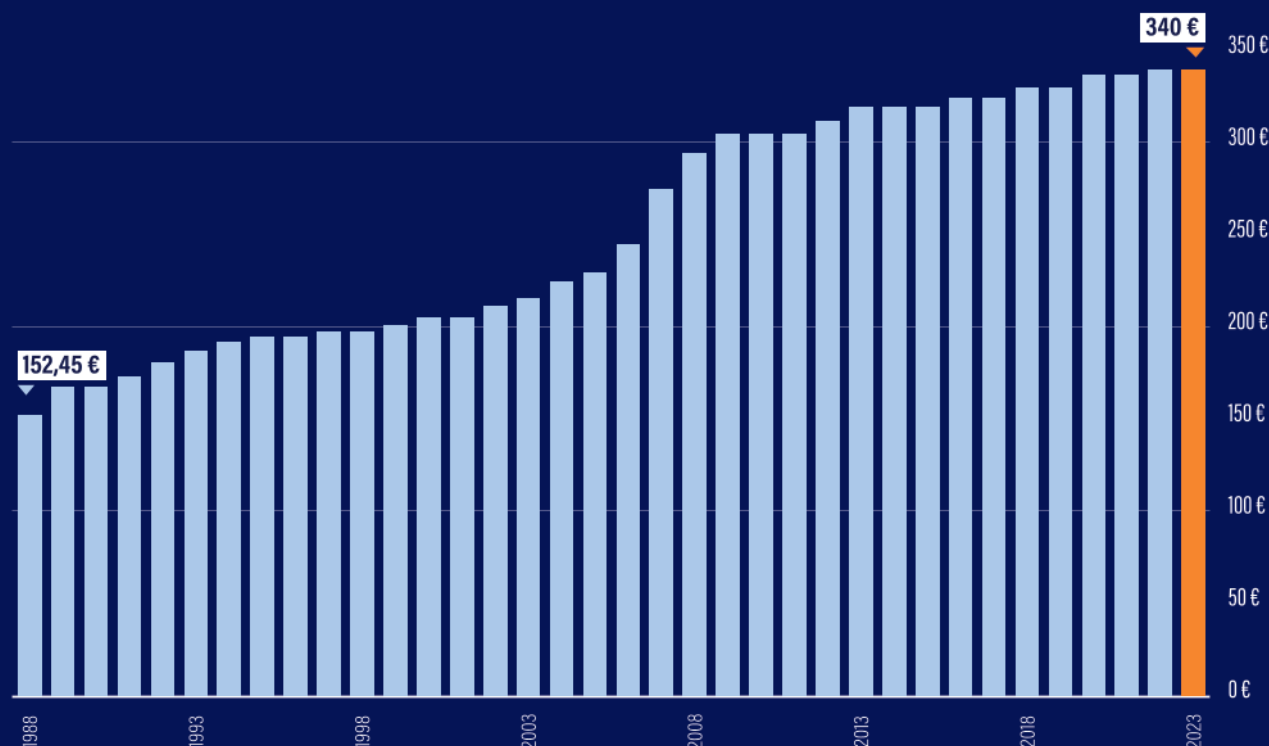
4,82 %

Taux de distribution 2022⁽²⁾

44 428

Épargnants

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



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

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

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

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

Composition du patrimoine à fin 2022

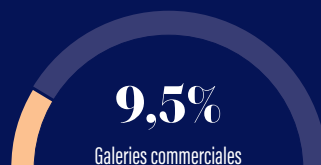
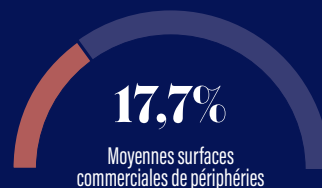
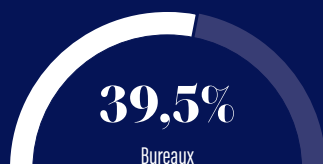
(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

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

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Rue de la Clef - Lille (59)



Crédit photo : Guillaume Perret

Avenue de la République - Lyon (69)



Crédit photo : Knight Frank

Independent House - Talbot Street - Dublin (Irlande)



Crédit photo : BNP Paribas

Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)



Rue des Abbesses - Paris (18^{ème})

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

► Tableau synthétique

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

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

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

PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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

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

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

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

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

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

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

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

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

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

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

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

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

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

1.1.3 Le marché immobilier en 2022

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

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

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

Commerces (en France)

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

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

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

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

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

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

Bureaux (en France)

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

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

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

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

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

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

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

Résidentiel (en France)

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

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

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

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

Tourisme (en France)

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

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

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

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

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

Le marché immobilier aux Pays-bas

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

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

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

Le marché immobilier en Allemagne

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

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

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

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

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

Le marché immobilier au Royaume-Uni

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

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

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

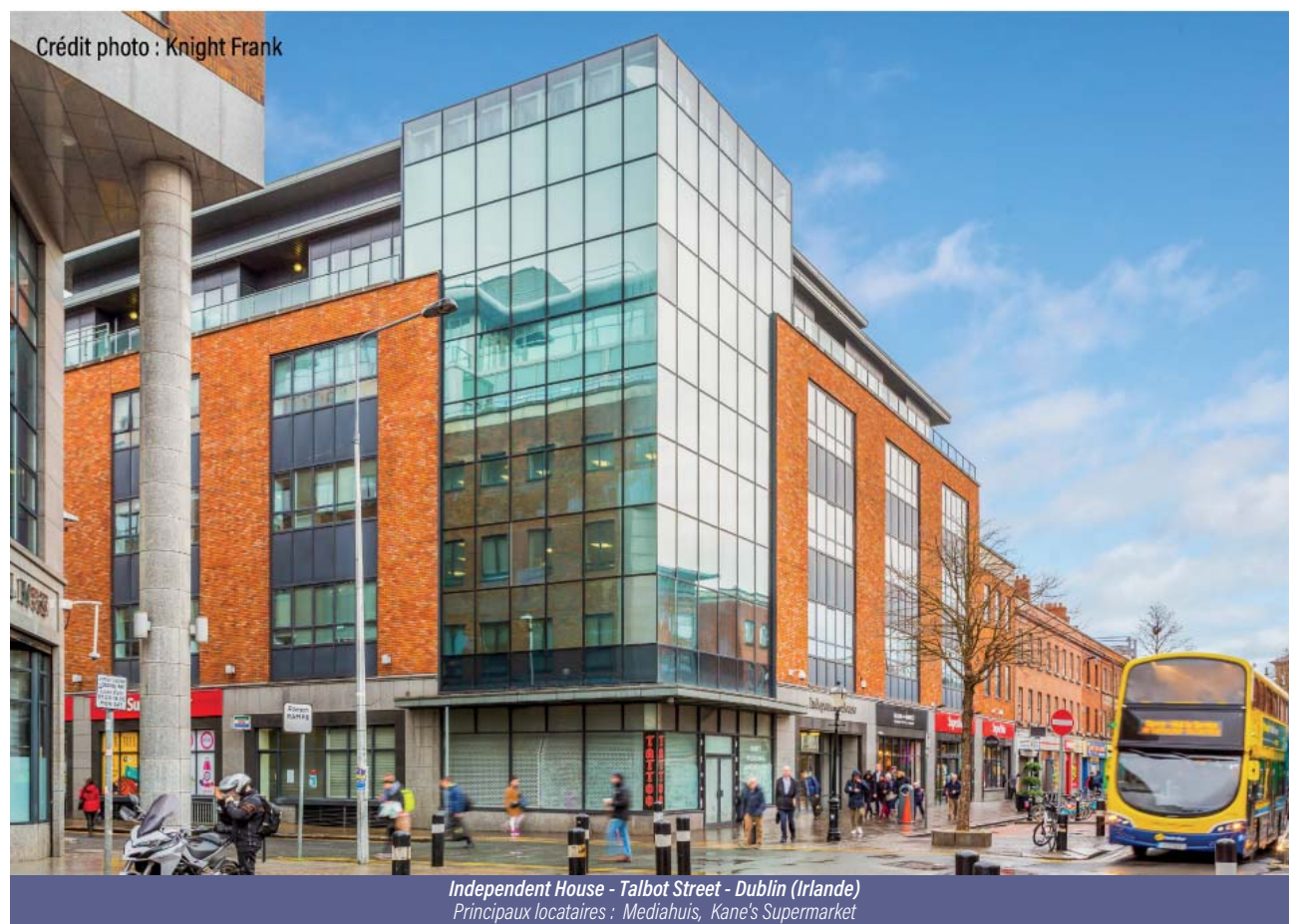
Le marché immobilier en Irlande

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

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

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

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



Crédit photo : Knight Frank

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

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

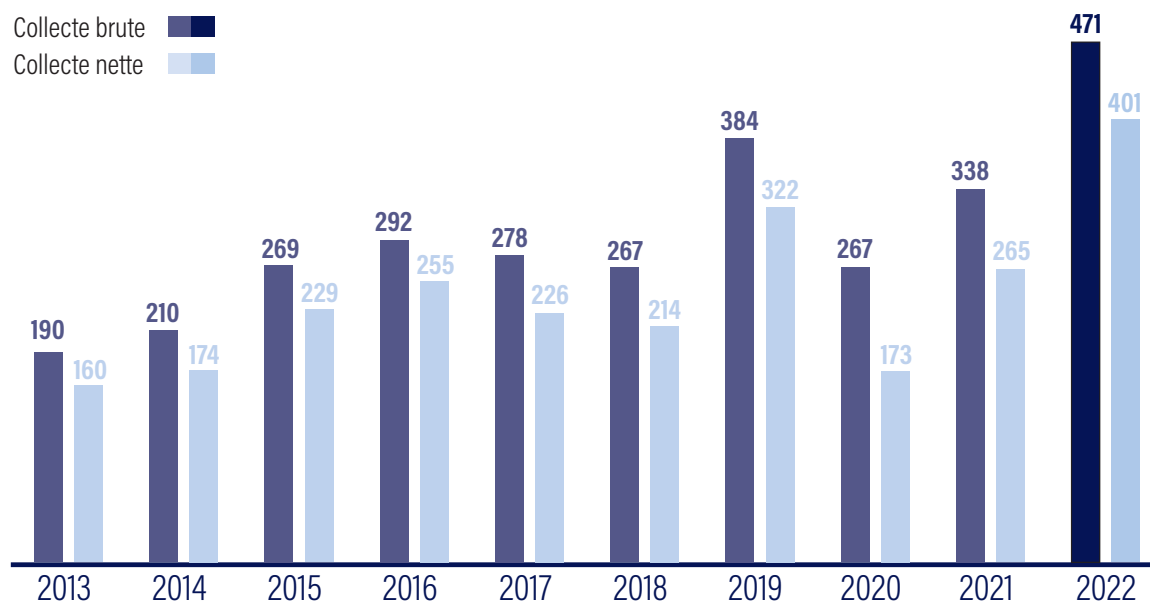
1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

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

En millions d'euros

Collecte brute ■■■
Collecte nette ■■■■

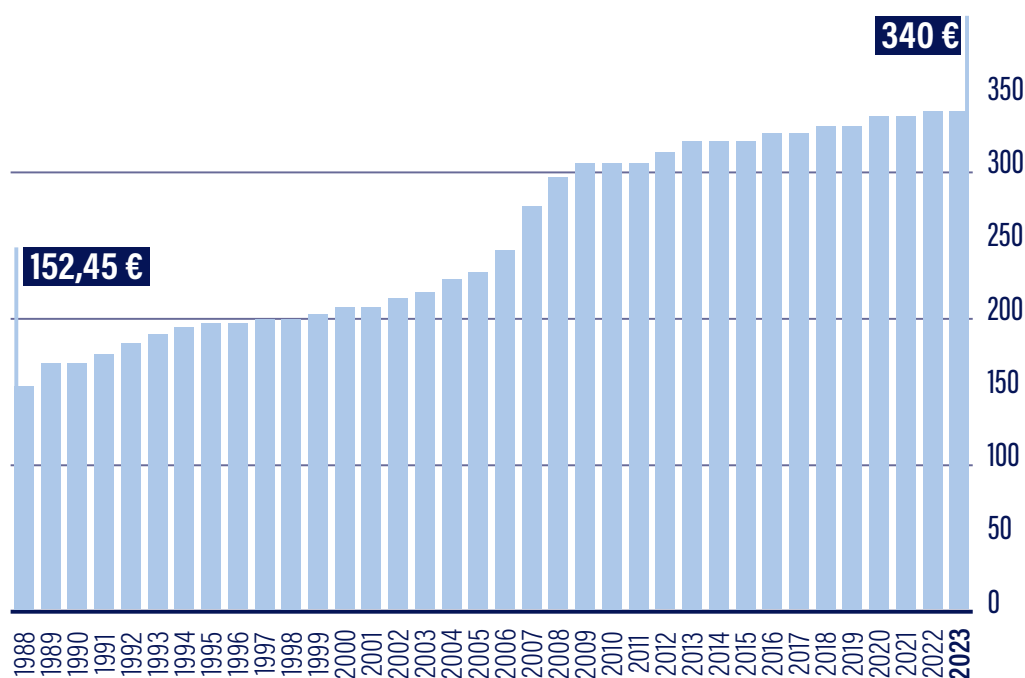


Le nombre d'associés a progressé de +11,8 % en passant de 39 746 fin 2021 à 44 428 au 31 décembre 2022. Parmi ceux-ci, vingt-et-une compagnies d'assurance détenaient 33,56 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2022 (34,34 % à fin 2021) :

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

| Année | Montant du capital nominal au 31 Décembre (en €) | Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) | Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) | Nombre de parts au 31 Décembre | Nombre d'associés au 31 Décembre | Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €) | Prix d'entrée au 31 Décembre (en €) |
|-------|--|---|--|--------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| 2017 | 1 256 556 032 | 278 412 590 | 226 135 937 | 8 266 816 | 29 194 | 27 841 259 | 330 |
| 2018 | 1 352 412 856 | 266 788 170 | 213 978 006 | 8 897 453 | 32 301 | 26 678 817 | 330 |
| 2019 | 1 496 118 216 | 383 947 905 | 322 401 905 | 9 842 883 | 35 260 | 38 394 791 | 337 |
| 2020 | 1 569 228 088 | 266 755 046 | 172 558 558 | 10 323 869 | 37 042 | 26 675 505 | 337 |
| 2021 | 1 684 815 120 | 337 634 585 | 265 174 506 | 11 084 310 | 39 746 | 33 763 459 | 340 |
| 2022 | 1 860 424 824 | 470 857 840 | 400 615 846 | 12 239 637 | 44 428 | 47 085 784 | 340 |

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



1.2.2 Fluidité du Marché des parts

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

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

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

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

(1) hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements⁽¹⁾

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

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 6,6 %⁽²⁾ (en nette augmentation par rapport à 2021), constituant une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2022

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

Ci dessous la description des acquisitions par typologie:

Commerces :

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

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

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

Bureaux

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

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

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

Diversification

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

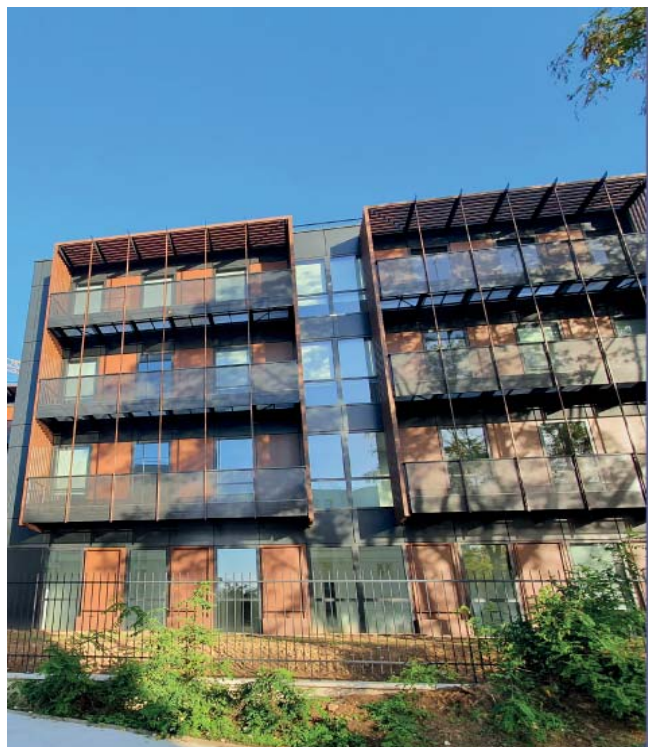
Votre SCPI a pris une nouvelle participation dans un fonds immobilier et a augmenté son exposition à certains fonds où elle était déjà présente :

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

● **Plein Air Property Fund 1 - 6,8 M€** : augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds PAPP1 à 31,1 M€, soit une prise de participation additionnelle de 6,8 M€ sur 2022. Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya. Il détient seize campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe.

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

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



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



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

Le respect des critères fondamentaux d'investissements

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

La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs

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

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

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

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

La mutualisation du risque du patrimoine

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

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

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

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



1.3.2 Financements bancaires des investissements

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

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

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

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

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

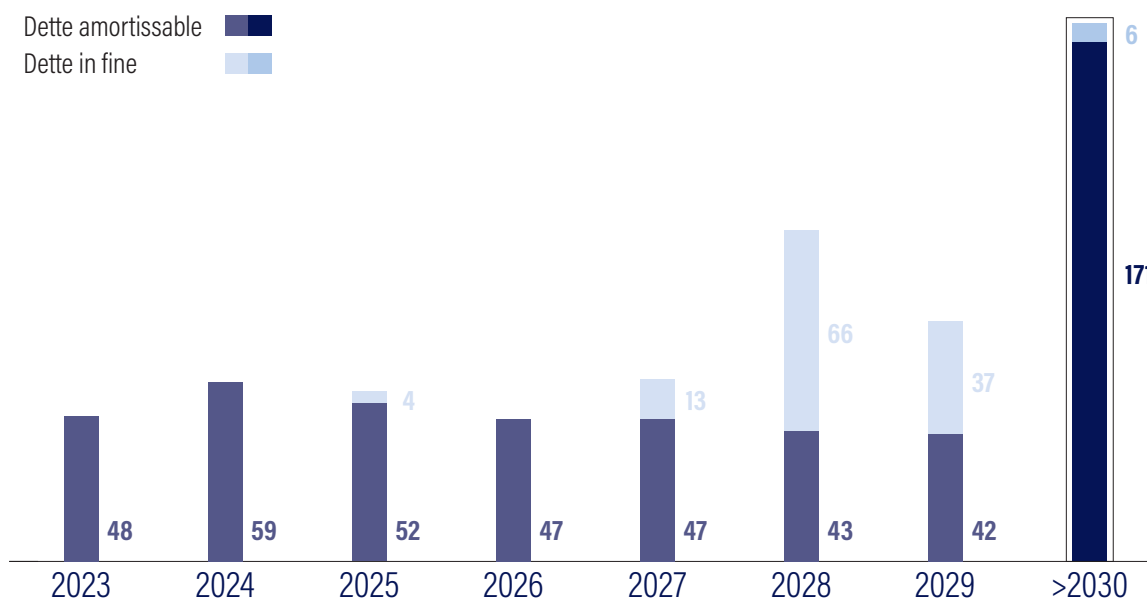
- le coût moyen de la dette en 2022 est de 1,93 % contre 1,64 % en 2021,
- la part des emprunts à taux fixe (et variable couverts) s'élève à 98,26 %, le reliquat (1,74 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée⁽¹⁾ est de 5 ans et 6 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est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

En millions d'euros

Dette amortissable



Dette in fine



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



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



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

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

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

1.3.3 Arbitrages 2022

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

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

Les principaux arbitrages de l'année ont porté sur :

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

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

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de 36,1 M€ et permettent d'afficher les performances suivantes :

| Total des Prix de Vente | Total des plus-values (nettes de fiscalité) | Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2021) | Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|---|--|
| 79 823 000 € | 30 010 672 € | 68 510 000 € | + 16,5 % |

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

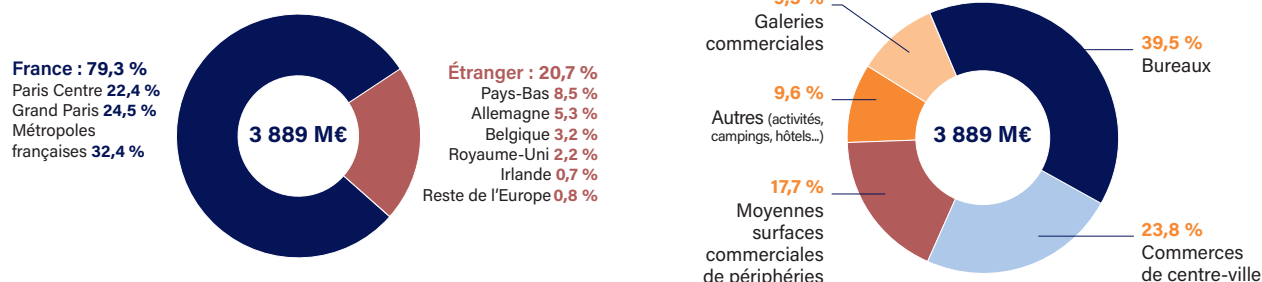
Il est également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves (cf. huitième résolution).



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

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2022

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



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

(1) et hors surfaces de campings détenues en direct

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

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

Autres informations

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

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

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

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

1.3.5 Locataires les plus importants

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

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

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

(1) y compris via des participations financières non contrôlées

(2) dont certains franchisés.

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

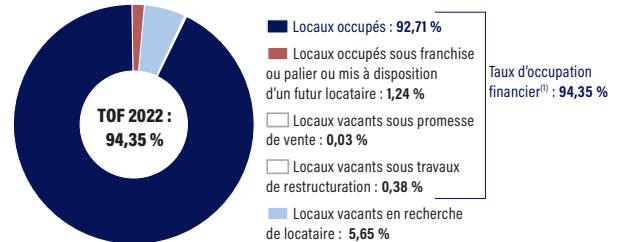
1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

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

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

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



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



TRIO - Chaussée de Charleroi - Bruxelles (Belgique)
Principal locataire : Alten

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

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

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

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

Relocations

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

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants:

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

Renouvellements

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

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

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

Cessions

11 cessions de baux ont été réalisées, dont 8 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Ces cessions ont porté sur un montant de loyer de 371 K€, soit une hausse de +0,7% par rapport aux loyers précédents. Elles se sont également accompagnées d'indemnités perçues par IMMORENTE pour un total de 88 K€.



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

1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

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

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

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, plusieurs risques identifiés font l'objet de provisions pour un montant total de 561 K€. Ceux-ci portent sur :

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

(1) Au 24/03/2023.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Objectifs ESG

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

Énergies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Consommations énergétiques

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

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

Chiffres clés

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

des actifs :

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

des collaborateurs :

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

100%



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

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

1.5.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

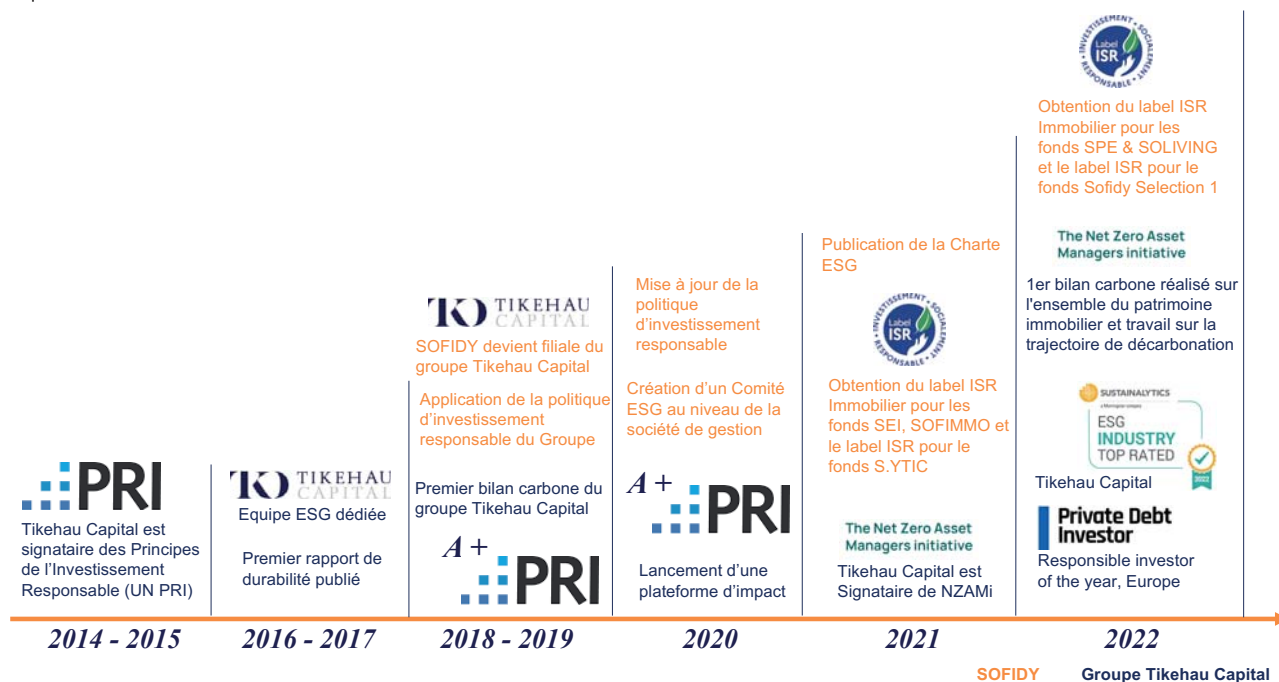
En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance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

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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



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

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

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

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

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

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

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

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

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



1.5.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

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

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

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

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

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

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

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

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

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

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

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

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

Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

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

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

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

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

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

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

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

Engagement des associés

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

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

Engagement des locataires

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

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

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

Engagement des prestataires

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

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

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

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

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

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

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



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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

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

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

Cela signifie que 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.

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2022 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.

(4) Hors dividende exceptionnel.

(5) Avant affectation proposée du résultat distribuable.

(6) Après affectation du résultat distribuable.

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

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

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

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

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

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

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

1.6.3 Résultats financiers transparisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

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

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

FACTURES RECUES

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

FACTURES ÉMISES

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

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

Tableau d'emploi des fonds

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

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

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

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

1.6.6 Tableau de flux de trésorerie

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

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

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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



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

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

(3) y compris actifs 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

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

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

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

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

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

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

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2022 pour une part en pleine jouissance

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

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

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

1.8.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

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

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

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

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

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

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

- Revenu imposable : 17,29 €

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

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

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

Fiscalité des plus-values

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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



En haut : Club deal SOREF 1 - Hyper Géant Casino Masséna - Paris (13^{ème})

Crédit photo : Sylvain Bardin
Locataire : Casino distribution

En bas : Club deal SOREF 1 - Retail Park Rives d'Arcins - Bègles (33)

Crédit photo : Eric Bouloumi
Locataires principaux : Cultura, Décathlon, Maisons du monde, Conforama, ...

1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

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

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

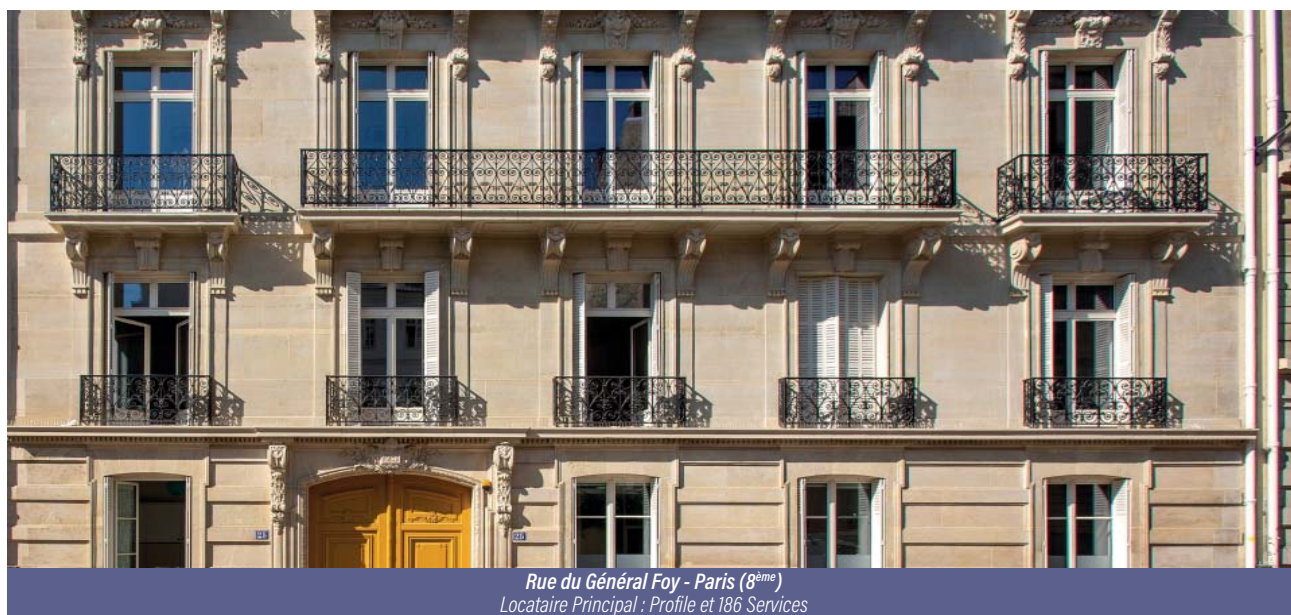
En dehors des réunions, le Conseil de Surveillance est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la vie de la SCPI et notamment des acquisitions engagées. Chaque trimestre, les états suivants sont communiqués aux membres du Conseil de Surveillance :

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

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

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

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



1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité)
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques,
- d'un responsable de la gestion des risques.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion.

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

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

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2022 à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

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

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

1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

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

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

1.11 Perspectives

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

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

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

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

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

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

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

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – AUGMENTATION DU CAPITAL PLAFOND

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

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

- Satisfaire la demande des épargnants : les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;
- Poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité et pour être en capacité de saisir les opportunités dans le contexte de marché qui change : accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologies d'actifs, par zones géographiques et par locataires permet d'assurer davantage de solidité

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

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

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DU TRIBUNAL COMPÉTENT EN CAS DE DISSOLUTION

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

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



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)

Locataire : The University of Law

Crédit Photo : Cushman & Wakefield

Rapport financier sur l'exercice 2022

2

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

2.1 État du patrimoine

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

2.2 Tableau de variation des capitaux propres

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

2.3 Engagements hors-bilan

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

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

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

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

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

2.4 Compte de résultat de l'exercice

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

Compte de résultat de l'exercice (suite)

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

2.5 Annexe

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

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

État de l'actif immobilisé

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

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

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

Immobilisations financières

Elles comprennent :

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

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

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

(1) Hors créances sur participation

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

(3) pour 100 % des actifs

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

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

(2) pour 100 % des actifs

État des amortissements et provisions

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

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

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

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

Provisions pour risques et charges

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

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

Provisions pour gros entretiens

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

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

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

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

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

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

Autres créances

Elles sont principalement composées :

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

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

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

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

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

Valeurs de placement et disponibilités

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes financières

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

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

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

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

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

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

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

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

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

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

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

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

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 16 831 119 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Les reprises de provisions pour gros entretiens s'élèvent à 1 923 460 € et sont comptabilisées entièrement dans le compte de résultats sans impacter le Report à Nouveau.

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

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

Produits d'exploitation de la Société

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

Charges d'exploitation de la Société

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

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

Dettes garanties

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

- **à Paris** : rue Le Peletier (9^{ème}), rue d'Amsterdam (9^{ème}), avenue Daumesnil (12^{ème}), rue de la Banque (2^{ème}), rue Beaubourg (4^{ème}), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2^{ème}), rue du général Foy (8^{ème}), quai de la Gare (13^{ème}), rue Coquillière (1^{er}), rue de Rennes (6^{ème}), rue Laromiguière (5^{ème});
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;
- **dans les autres villes en France** : rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), rue Colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36),

Résultat financier

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

Les produits financiers sont constitués de :

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

Il n'y a pas de charges financières.

Résultat exceptionnel

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

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

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

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

Crédit-bail immobilier

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

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

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

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

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

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

Par ailleurs, six baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 1 011 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2022 la somme de 145 675 € hors taxes et hors charges locatives.

La SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à IMMORENTE par GSA IMMOBILIER à ce titre s'est établie à 119 1161 € HT en 2022. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2022.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

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

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

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

2.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

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

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

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

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

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

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

(1) Hors créances sur participation

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

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

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

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

- (1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primalia REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.
- (3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Logistics Properties I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,92 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 15 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (5) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI UGC, la société Amundi Immobilier percevra une commission de gestion d'au maximum 0,54 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (6) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.
- (7) En tant que Société de Gestion du fonds Pradera, la société Pradera Europe Limited, désignée comme « Investment Advisor » touchera une commission d'un maximum de 0,5 % annuel de la valeur du portefeuille, au titre d'une commission de gestion et de conseil. Elle percevra également une commission sur les opérations d'investissement égale à 0,4 % du coût d'acquisition et une commission sur les opérations de cession égale à 0,25 % du prix de vente (avant déduction des plus-values latentes).
- (8) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'un maximum de 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. La société pourra également percevoir une commission de surperformance pour l'action A d'un maximum de 10 % de la performance globale de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (9) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.
- (10) En tant que Société de Gestion de l'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5% HT maximum de la NAV, 0,4% HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4% HT maximum du prix de cession net vendeur.
- (11) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.
- (12) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5% du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25% du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.
- (13) En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5% du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50% des montants distribués au delà des 6% cibles (avec un maximum de 10% du total des distributions).
- (14) En tant que Société de Gestion du fonds Mata Capital High Income Property Fund#1, la société Mata Capital percevra une commission de gestion de 0,50 % annuel de la valeur (hors droits) des actifs immobiliers, une commission sur les opérations de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,75 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier, et une commission sur les opérations de réinvestissement des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 25 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.
- (15) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primalia REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.
- (16) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primalia REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros)

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

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|--------------------------|-------|-----------------------------|---|----------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| VANVES | 92170 | 6 rue de la République | Serge Blancs Services | 45 | 06/09/1996 | 73 175,53 | | 20 915,04 | 94 090,57 |
| PARIS | 75018 | 57 rue Ramey | Cher-Slim | 34 | 12/09/1996 | 60 979,61 | | 15 843,84 | 76 823,45 |
| PARIS | 75012 | 68 rue de Charenton | DADD | 105 | 30/10/1996 | 162 449,02 | | 43 356,34 | 205 805,36 |
| PARIS | 75004 | 23/25 rue Rambuteau | Cahiers de Colette | 68 | 18/11/1996 | 126 532,68 | | 34 329,10 | 160 861,78 |
| BEZONS | 95870 | 77 rue Edouard Vaillant | Carrefour Proximité France La Chair de Poule (en cours de constitution) | 1 388 62 | 19/12/1996 | 700 913,08 | 240 802,92 | 201 721,11 | 1 143 437,11 |
| PARIS | 75003 | 9 boulevard Saint Martin | Paris Honey | 62 | 08/01/1997 | 66 315,32 | | 17 925,57 | 84 240,89 |
| VILLEJUIF | 94800 | 153-155 rue Jean Jaurès | BNP | 92 | 27/02/1997 | 138 652,38 | | 1 289,26 | 139 941,64 |
| PARIS | 75012 | 31 avenue Ledru-Rollin | Delta Intérim | 55 | 20/03/1997 | 50 308,18 | | 14 379,65 | 64 687,83 |
| SAVIGNY LE TEMPLE | 77176 | 10-14 rue de l'Aluminium | L'Association Villebouvét DRIEE Me Olivier Fourtier | 275 150 90 | 28/03/1997 | 495 459,31 | 73 138,06 | | 568 597,37 |
| VINCENNES | 94300 | 64 rue de Montreuil | Louis Porcheret Clop & Co Heng | 54 40 97 | 14/05/1997 | 118 796,90 | | 27 427,53 | 146 224,43 |
| VERSAILLES | 78000 | 5 rue de la Paroisse | SELARL Pharmacie F.Koenig | 130 | 14/05/1997 | 54 727,49 | | 14 447,37 | 69 174,86 |
| PARIS | 75009 | 41/47 rue des Martyrs | Yorgaki | 18 | 27/05/1997 | 45 734,71 | | 18 450,23 | 64 184,94 |
| PARIS | 75001 | 25/27 rue Montorgueil | Ets Chanoit et Cie | 44 | 12/06/1997 | 121 959,21 | | 1 599,53 | 123 558,74 |
| L'HAY LES ROSES | 94240 | 37 rue Paul Hochart | A & B Comptoir du Monde | 190 | 16/06/1997 | 182 938,82 | | 38 974,22 | 221 913,04 |
| GENTILLY | 94250 | 9 rue Jean Jaurès | A S K Union Siang Compagnie Gentilly C'Permis | 106 54 34 | 03/07/1997 | 298 621,40 | 13 209,61 | 1 370,14 | 313 201,15 |
| GENTILLY | 94250 | 41 rue Charles Frérot | Dentalgestion Ville de Gentilly | 141 113 | 03/07/1997 | 295 751,09 | 10 000,00 | 2 658,71 | 308 409,80 |
| VILLEJUIF | 94800 | 5 rue Georges Le Bigot | Bharat-94 Swagger SARL Boulangerie Georges Christina's Objectif Images La Mazarine | 91 50 78 56 50 56 | 10/07/1997 | 420 759,29 | | 1 890,37 | 422 649,66 |
| SAINT THIBAUT DES VIGNES | 77400 | 7 avenue de la Courtillière | St Thibault Distribution | 1 416 | 03/07/1997 | 905 194,19 | 46 250,00 | 221 293,88 | 1 172 738,07 |
| VERSAILLES | 78000 | 8/10 rue du Maréchal Foch | Assurance 2000 | 85 | 24/07/1997 | 114 336,76 | | 32 985,45 | 147 322,21 |
| PARIS | 75005 | 76 boulevard Saint Marcel | Meynieux | 55 | 31/07/1997 | 138 728,61 | | 37 922,30 | 176 650,91 |
| PARIS | 75010 | 25 rue de Rocroy | Iyar Bp Aarush (en cours de constitution) | 137 54 | 04/08/1997 | 125 770,44 | 17 500,00 | 39 772,87 | 183 043,31 |
| VERSAILLES | 78000 | 104 rue de la Paroisse | Optique SOVE | 100 | 09/09/1997 | 125 008,19 | | 26 893,93 | 151 902,12 |
| VERSAILLES | 78000 | 23 rue des Chantiers | K par K | 73 | 10/09/1997 | 121 959,21 | | 36 206,13 | 158 165,34 |
| PARIS | 75003 | 44 rue de Turbigo | Rannouch City | 36 | 23/09/1997 | 68 602,06 | | 24 097,66 | 92 699,72 |
| PARIS | 75011 | 108 rue du Chemin Vert | Mme CALLEJA Catherine | 26 | 26/09/1997 | 60 979,61 | | 17 248,39 | 78 228,00 |
| CORMONTREUIL | 51350 | 64 bis rue du Commerce | Picard Surgelés | 368 | 24/10/1997 | 336 607,43 | | 9 562,88 | 346 170,31 |
| BRIE COMTE ROBERT | 77170 | rue Gustave Eiffel | Poissonnerie Boyard Edger Interior | 460 460 | 11/12/1997 | 739 377,73 | | 35 346,03 | 774 723,76 |
| RUEIL MALMAISON | 92500 | 29 avenue Paul Doumer | ABJ Rueil | 435 | 12/12/1997 | 870 788,79 | 81 571,00 | 44 608,11 | 996 967,90 |
| PARIS | 75010 | 2 rue Lucien Sampaix | Mamiche | 152 | 12/12/1997 | 157 949,02 | | 33 575,29 | 191 524,31 |
| PARIS | 75015 | 8 place du Général Beuret | Moustahfid | 39 | 16/02/1998 | 99 091,86 | | 26 098,34 | 125 190,20 |
| BUSSY SAINT GEORGES | 77400 | 5/9 rue Jean Monet | Libre | 107 | 04/03/1998 | 121 959,21 | | 9 294,73 | 131 253,94 |
| NIORT | 79000 | 36 rue Robert Turgot | Leader Price Exploitation | 1 320 | 30/03/1998 | 579 306,27 | | 157 685,28 | 736 991,55 |
| PARIS | 75012 | 44 rue de Reuilly | Sileven-Culture Evasion | 91 | 09/04/1998 | 105 952,07 | | 28 062,62 | 134 014,69 |
| PARIS | 75012 | 266 rue de Charenton | HD SASU Le Bonheur | 30 19 | 14/05/1998 | 60 979,61 | | 19 939,72 | 80 373,33 |
| PARIS | 75019 | 36 avenue Simon Bolivar | AC Bolivar Jourdain Immobilier | 78 | 26/06/1998 | 72 413,28 | | 13 794,23 | 86 207,51 |
| PARIS | 75019 | 38 avenue Simon Bolivar | Pharmacie Conseil Bolivar | 145 | 26/06/1998 | 161 595,96 | | 30 782,91 | 192 378,87 |
| PARIS | 75019 | 40 avenue Simon Bolivar | LA COURONNE D'ASIE (traiteur Chinois) | 71 | 26/06/1998 | 45 734,71 | | 8 712,14 | 54 446,85 |
| PARIS | 75019 | 40 avenue Simon Bolivar | RAGON PHILIPPE (coiffeur) | 52 | 26/06/1998 | 55 643,89 | | 10 599,78 | 66 243,67 |
| PARIS | 75005 | 22 boulevard de l'Hopital | Le Fournil du 5ème | 96 | 26/06/1998 | 74 547,57 | | 14 234,68 | 88 782,25 |
| PARIS | 75012 | 1 rue Christian Dewet | Les Délices de Christian | 89 | 26/06/1998 | 86 237,36 | | 16 501,66 | 102 739,02 |
| PARIS | 75012 | 2 rue Christian Dewet | El Yazidi | 141 | 26/06/1998 | 108 848,60 | | 20 828,36 | 129 676,96 |

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

1

2

3

4

5

6

7

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|-----------------------|-------|--|---|------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| ASNIERES | 92600 | 34 avenue de la Marne | Cannelle | 116 | 06/08/1998 | 99 091,86 | | 29 468,16 | 128 560,02 |
| PARIS | 75009 | 30 rue Faubourg Montmartre | Société Générale | 178 | 09/09/1998 | 343 010,29 | | 93 766,98 | 436 777,27 |
| LESIGNY | 77150 | C.C la Fontaine | Vision claire | 81 | 10/09/1998 | 533 571,56 | | 155 345,55 | 688 917,11 |
| | | | Société Daniel | 65 | | | | | |
| | | | C.P. Pizza | 37 | | | | | |
| | | | C.P. Pizza | 38 | | | | | |
| | | | SARL Laura Pasquier Coiffure | 66 | | | | | |
| | | | Kartal | 83 | | | | | |
| | | | JTDS Market | 62 | | | | | |
| | | | Page Café | 72 | | | | | |
| SANNOIS | 95110 | 31 boulevard Charles de Gaulle | Agence La Demeure | 168 | 11/09/1998 | 102 903,09 | | 22 235,11 | 125 138,20 |
| PARIS | 75018 | 46 rue Lepic | Tombapic | 33 | 11/09/1998 | 39 636,74 | | 8 974,71 | 48 611,45 |
| PARIS | 75015 | 128 rue du Théâtre | Gavallet Nicole | 34 | 11/09/1998 | 36 587,76 | | 8 312,52 | 44 900,28 |
| PARIS | 75014 | 164 avenue du Maine | Toufik | 63 | 11/09/1998 | 182 938,82 | | 40 368,05 | 223 306,87 |
| SAINT GERMAIN EN LAYE | 78100 | ZAC du Centre Urbain du Bel Air | Commune de St Germain en Laye | 94 | 25/09/1998 | 195 134,74 | | 1 628,16 | 196 762,90 |
| PARIS | 75004 | 23 rue des Blancs Manteaux | SAS Artéfact | 55 | 30/10/1998 | 138 728,61 | -62,07 | 37 816,50 | 176 483,04 |
| VILLEJUIF | 94800 | 137 rue Jean Jaurès | La Poste | 210 | 05/11/1998 | 228 673,53 | | 2 126,66 | 230 800,19 |
| BOULOGNE BILLANCOURT | 92100 | 86 avenue Edouard Vaillant | Les Forêts | 55 | 16/12/1998 | 71 636,56 | | 26 492,26 | 98 128,82 |
| PARIS | 75009 | 76 rue de Rochechouart | MATULA Alexandre | 15 | 06/01/1999 | 23 865,06 | | 3 056,53 | 26 921,59 |
| VILLEJUIF | 94800 | 88 rue Jean Jaurès | VCI Immobilier | 60 | 14/01/1999 | 82 322,47 | | 914,69 | 83 237,16 |
| NIORT | 79000 | 25/27 rue Brisson | Olympli | 153 | 15/01/1999 | 140 710,44 | 26 048,00 | 12 330,61 | 179 089,05 |
| COURCOURONNES | 91080 | 10 allée des Champs-Élysées | Sergic | 191 | 15/01/1999 | 147 564,91 | 4 253,33 | 12 295,59 | 164 113,83 |
| | | | Alpha 5 (Electricité) | 89 | | | | | |
| PARIS | 75010 | 22/24 rue du Château d'eau | HB 2.0 | 58 | 19/02/1999 | 91 469,41 | | 14 217,97 | 105 687,38 |
| PARIS | 75009 | 54/56 rue Richer | SRT 2000 | 14 | 01/03/1999 | 97 567,37 | | 16 388,46 | 113 955,83 |
| | | | Dream Tea | 31 | | | | | |
| PARIS | 75016 | 49 rue Chardon Lagache | Grande Pharmacie Jouvenet | 63 | 26/04/1999 | 129 581,66 | | 21 811,29 | 151 392,95 |
| PARIS | 75006 | 71 rue du Cherche Midi | SAS Ateliers Pinton | 98 | 05/05/1999 | 317 093,96 | | 29 296,98 | 346 390,94 |
| NOISY LE GRAND | 93162 | 44/52 avenue Aristide Briand | T'chinmi | 68 | 06/05/1999 | 167 861,61 | | 15 692,81 | 183 554,42 |
| | | | O'Caveau de Fredo | 98 | | | | | |
| PARIS | 75010 | 83 rue de Maubeuge | Libre | 30 | 10/05/1999 | 80 797,98 | | 12 211,47 | 93 009,45 |
| PARIS | 75018 | 83 rue Ordener | AZ Transactions | 41 | 10/05/1999 | 71 651,04 | | 10 906,70 | 82 557,74 |
| LE HAVRE | 76620 | C.C Grand Cap | Cordonnerie Minit | 51 | 26/05/1999 | 138 227,96 | | 9 571,94 | 147 799,90 |
| VILLEBARON | 41000 | C.C de Blois II route de Vendôme | Minit France | 44 | 26/05/1999 | 77 220,00 | | 6 076,65 | 83 296,65 |
| BOURG EN BRESSE | 01000 | 10 avenue Pablo Picasso | Action France | 1 077 | 04/06/1999 | 632 663,42 | 491 035,48 | 75 865,65 | 1 199 564,55 |
| PARIS | 75016 | 24 rue Lauriston | Lauriston Food (en cours de constitution) | 32 | 14/06/1999 | 80 797,98 | | 18 238,81 | 99 036,79 |
| COLOMIERS | 31770 | C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne | M. Michel Soriano | 56 | 18/06/1999 | 58 021,64 | | 3 863,75 | 61 885,39 |
| MONTVILLIERS | 76290 | C.C Le Grand Havre | Cordonnerie Minit | 45 | 18/06/1999 | 127 988,88 | | 8 893,98 | 136 882,86 |
| SOYAUX | 16800 | Route de Périgueux | Cordonnerie Minit | 16 | 18/06/1999 | 43 374,03 | | 4 211,40 | 47 585,43 |
| PARIS | 75018 | 71 bis boulevard Ornano | Messieurs Belarbi et Abdelouahab | 17 | 28/06/1999 | 88 345,67 | | 14 930,78 | 103 276,45 |
| | | | Divine Beauty Cosmetics | 73 | | | | | |
| CAHORS | 46000 | place Emilien Imbert | Groupe La dépêche du midi | 23 | 30/06/1999 | 1 737 918,80 | 150 000,00 | 164 819,04 | 2 052 737,84 |
| | | | Distribution Casino France | 1 600 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 271 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 15 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 16 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 61 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 61 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 12 | | | | | |
| | | | Distribution Casino France | 0 | | | | | |
| VIGNEUX SUR SEINE | 91270 | 202 avenue Henri Barbusse | POINT P | 1 807 | 12/07/1999 | 468 780,73 | | 365,88 | 469 146,61 |
| PARIS | 75009 | 84 rue Rochechouard | Delta Force | 38 | 23/08/1999 | 99 091,86 | | 12 118,63 | 111 210,49 |
| CORBEIL ESSONNES | 91100 | 48 rue du Mal de Lattre de Tassigny | M7CL | 1 200 | 10/09/1999 | 612 045,00 | | 19 656,55 | 631 701,55 |
| BOULOGNE SUR MER | 62200 | 27 rue Faïdherbe | Armand Thierry Somat | 397 | 15/09/1999 | 274 408,23 | | 18 774,43 | 293 182,66 |
| SAVIGNY LE TEMPLE | 77176 | 8/10 rue de l'Aluminium | Hôpital de Melun | 710 | 04/11/1999 | 1 394 908,51 | | 26 275,38 | 1 421 183,89 |
| | | | Libre | 575 | | | | | |
| PARIS | 75014 | 15 rue du Départ | Compagnie Berri | 295 | 05/11/1999 | 1 029 030,87 | | 65 695,98 | 1 094 726,85 |

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|--|-------|--|--------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| STE GENEVIEVE DES BOIS | 91700 | 20 - 24 avenue de la Résistance | SBL Sani Salle d'Eau | 397 | 20/09/2004 | 1 250 000,00 | 119 687,38 | 124 990,41 | 1 494 677,79 |
| | | | DPIC | 865 | | | | | |
| | | | SAS PPG Distribution | 463 | | | | | |
| | | | SARL Moto World | 420 | | | | | |
| | | | SARL Moto World | 481 | | | | | |
| Société Essonnaise de Rangement et d'Aménagement | 687 | | | | | | | | |
| PARIS | 75006 | 13 quai des Grands Augustins | Augustin 13 | 108 | 20/10/2004 | 550 000,00 | | 55 226,30 | 605 226,30 |
| PARIS | 75007 | 30 rue de Grenelle | SAS Manbow | 59 | 20/10/2004 | 200 000,00 | | 22 034,67 | 222 034,67 |
| PARIS | 75008 | 15 rue de Lisbonne | E.V.C.V. | 70 | 20/10/2004 | 500 000,00 | | 50 320,94 | 550 320,94 |
| | | | JDF | 104 | | | | | |
| | | | L'étoile Corvetto | 23 | | | | | |
| | | | Sarl Boule & Sarl Argenterie d'antan | 39 | | | | | |
| PARIS | 75016 | 94 rue Raynouard | Bidou 4 | 56 | 20/10/2004 | 200 000,00 | | 20 128,31 | 220 128,31 |
| QUETIGNY | 21800 | 19 rue des Chalands | TBMD Exterior Media | 1 232 0 | 03/11/2004 | 920 000,00 | | 83 663,81 | 1 003 663,81 |
| PARIS | 75018 | 131 rue Ordener | Aciam | 208 | 04/11/2004 | 982 523,00 | 15 500,00 | 71 087,36 | 1 069 110,36 |
| PARIS | 75010 | 93 boulevard Magenta | Price Inter | 45 | 04/11/2004 | 230 026,00 | | 18 948,09 | 248 974,09 |
| PARIS | 75014 | 90 boulevard du Montparnasse | Sainte Claire Voyages Paris | 82 | 04/11/2004 | 833 335,00 | | 66 764,49 | 900 099,49 |
| NOGENT SUR MARNE | 94130 | 69 Grande rue du Général De Gaulle | SARL Cosa Nogent | 90 | 04/11/2004 | 349 567,00 | | 31 697,33 | 381 264,33 |
| AMIENS | 80000 | 22 bis rue Noyon | Le petit souk | 70 | 04/11/2004 | 287 141,00 | | 23 547,16 | 310 688,16 |
| ANGERS | 49000 | 77 - 79 rue Plantagenêt | Palomino | 154 | 04/11/2004 | 449 440,00 | | 36 609,84 | 486 049,84 |
| LYON | 69006 | 38 avenue du Maréchal de Saxe | Maud Maquillage Permanent Lyon | 187 | 04/11/2004 | 436 955,00 | | 35 616,01 | 472 571,01 |
| NANCY | 54000 | 38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer | AMAPA | 143 | 04/11/2004 | 149 816,00 | | 12 491,22 | 162 307,22 |
| TOULOUSE | 31000 | Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud | Synergie | 146 | 04/11/2004 | 174 781,00 | | 14 500,78 | 189 281,78 |
| VICHY | 32000 | 20 à 26 rue Maréchal Foch | Mme Belkacemi Yamina | 128 | 04/11/2004 | 124 845,00 | | 10 482,53 | 135 327,53 |
| PARIS | 75012 | 53 boulevard de Reuilly | Sainte Claire Voyages Paris | 59 | 30/11/2004 | 298 878,00 | | 24 789,59 | 323 667,59 |
| PARIS | 75013 | 68 avenue d'Italie | SoCoRo | 84 | 30/11/2004 | 673 410,00 | 15 500,00 | 52 636,93 | 741 546,93 |
| SAINT GERMAIN EN LAYE | 78100 | 54 rue de Paris | Banque BCP | 200,47 | 30/11/2004 | 555 556,00 | | 43 721,01 | 599 277,01 |
| MONTROUGE | 92120 | 58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri | Choisy C | 115 | 30/11/2004 | 411 990,00 | | 30 354,38 | 442 344,38 |
| | | | LP Coiffure | 40 | | | | | |
| COLOMBES | 92700 | 50 à 54 rue Saint Denis | Oma Coiffure | 59 | 30/11/2004 | 233 460,00 | | 19 136,57 | 252 596,57 |
| ENGHIEN LES BAINS | 95880 | 17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet | Sainte Claire Voyages IDF Centre | 109 | 30/11/2004 | 399 502,00 | | 31 756,39 | 431 258,39 |
| BESANCON | 25000 | 5 rue Luc Breton | Palomino | 127 | 30/11/2004 | 115 356,00 | | 10 580,86 | 125 936,86 |
| CAEN | 14000 | 129/131 & 133 rue Saint Pierre | L Voyage Autour du Monde | 81 | 30/11/2004 | 399 502,00 | 7 239,74 | 32 033,66 | 438 775,40 |
| CLERMONT FERRAND | 63000 | 40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes | Palomino | 257 | 30/11/2004 | 277 156,00 | | 22 616,62 | 299 772,62 |
| DIJON | 21000 | 1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers | Sté George V Rhone Loire Auvergne | 83 | 30/11/2004 | 149 816,00 | | 13 086,29 | 162 902,29 |
| MARSEILLE | 13008 | 132 avenue du Prado | Jumel 2 | 76 | 30/11/2004 | 288 390,00 | | 23 881,61 | 312 271,61 |
| MARSEILLE | 13001 | 11 rue Haxo | Libre | 228 | 30/11/2004 | 561 800,00 | 123 815,44 | 44 329,45 | 729 944,89 |
| MULHOUSE | 68100 | 1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne | Sainte Claire Voyages Paris | 150 | 30/11/2004 | 337 081,00 | | 27 828,39 | 364 909,39 |
| REIMS | 51100 | 2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle | Viva Santé | 104 | 30/11/2004 | 670 483,85 | | 52 270,59 | 722 754,44 |
| SAINT ETIENNE | 42100 | 5 avenue de la Libération | Sainte Claire Voyages Rhone Alpes | 128 | 30/11/2004 | 224 720,00 | | 18 884,84 | 243 604,84 |
| TOURS | 37000 | 30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux | Palomino | 119 | 30/11/2004 | 399 502,00 | | 32 156,01 | 431 658,01 |
| TROYES | 10000 | 56 rue Emile Zola | Charmel | 111 | 30/11/2004 | 399 502,00 | | 31 619,72 | 431 121,72 |
| GIVORS | 69700 | ZI de la Vallée du Giers | Tape à l'Œil | 720 | 02/12/2004 | 548 816,46 | | 60 415,49 | 609 231,95 |
| VILLENEUVE LES BEZIERS | 34420 | 6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis | JFL Distribution | 3 441 | 07/12/2004 | 2 660 156,00 | 57 500,00 | 155 734,11 | 2 873 390,11 |
| VEZIN LE COQUET | 35132 | allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches | SARL Caima Distribution | 4 847 | 07/12/2004 | 3 192 026,00 | | 186 870,27 | 3 378 896,27 |
| SAINT MALO | 35400 | rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie | Sarl MABEL | 3 351 | 07/12/2004 | 2 046 974,00 | | 119 834,72 | 2 166 808,72 |
| AULNOY LES VALENCIENNES | 59300 | rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy | Genedis | 3 383 | 07/12/2004 | 1 997 274,00 | | 116 925,14 | 2 114 199,14 |

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|-------------------|-------|--|---|-----------------------------------|--------------|----------------------------|---|---------------|-------------------------------------|
| PARIS | 75005 | 22 rue du Pot de Fer | ZS Sarl | 72 | 27/07/2007 | 569 723,00 | | | 569 723,00 |
| PARIS | 75007 | 20 rue Clerc | The Travel Corner SARL SNRH | 19 37 | 27/07/2007 | 417 458,00 | | | 417 458,00 |
| PARIS | 75009 | 10 rue Manuel | Multicolor | 22 | 27/07/2007 | 73 490,00 | | | 73 490,00 |
| PARIS | 75009 | 81 rue Blanche | L'Etoile | 20 | 27/07/2007 | 185 927,00 | | | 185 927,00 |
| PARIS | 75009 | 7 rue de Maubeuge | Ela | 60 | 27/07/2007 | 329 269,00 | | | 329 269,00 |
| PARIS | 75009 | 69 rue de Provence | Particulier (logement) | 85 | 27/07/2007 | 280 513,26 | | | 280 513,26 |
| PARIS | 75010 | 7 rue de Nancy | Job Lib Job Lib | 31 31 | 27/07/2007 | 312 701,00 | | | 312 701,00 |
| PARIS | 75010 | 16 boulevard de Strasbourg | M. Cohen Marcel | 267 | 27/07/2007 | 1 430 899,00 | | | 1 430 899,00 |
| PARIS | 75010 | 81/83 rue du Faubourg du Temple | Flit Foot Flit Foot | 209 | 27/07/2007 | 1 030 189,00 | | | 1 030 189,00 |
| PARIS | 75010 | 1/3 boulevard de Strasbourg | Amrest Opco | 272 | 27/07/2007 | 1 257 511,78 | | | 1 257 511,78 |
| PARIS | 75010 | 4 rue de Paradis | Blus Light Films Perles des Iles SARL Tabata | 53 118 58 | 27/07/2007 | 904 404,67 | | | 904 404,67 |
| PARIS | 75011 | 82 rue du Faubourg du Temple | BM du Faubourg Felix Fitoussi | 91 119 | 27/07/2007 | 704 675,00 | | | 704 675,00 |
| PARIS | 75011 | 128 rue du Chemin Vert | Youyou | 52 | 27/07/2007 | 327 918,00 | | | 327 918,00 |
| PARIS | 75011 | 50 rue de Montreuil | Ellipse Dentale Cyclauto Azimut Productions Singa France Singa France Singa France | 74 54 93 79 90 213 | 27/07/2007 | 1 900 342,00 | | | 1 900 342,00 |
| PARIS | 75011 | 197 rue du Faubourg Saint Antoine | Twenty | 43 | 27/07/2007 | 300 526,00 | | | 300 526,00 |
| PARIS | 75012 | 178 rue du Faubourg Saint Antoine | Basilic Thai | 89 | 27/07/2007 | 432 279,00 | | | 432 279,00 |
| PARIS | 75013 | 6 rue Primatice | Le Break Café | 74 | 27/07/2007 | 329 153,00 | | | 329 153,00 |
| PARIS | 75015 | 118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers | AJRL Retail | 113 | 27/07/2007 | 1 312 175,00 | 11 666,67 | | 1 323 841,67 |
| PARIS | 75015 | 60 rue du Commerce | SAS Ma Fée Ben Illouz | 48 104 | 27/07/2007 | 1 087 034,00 | | | 1 087 034,00 |
| PARIS | 75015 | 83 rue du Commerce | Art et Laine | 96 | 27/07/2007 | 476 632,00 | | | 476 632,00 |
| PARIS | 75015 | 88 rue du Commerce | Dhway | 45 | 27/07/2007 | 278 837,00 | | | 278 837,00 |
| PARIS | 75015 | 131 rue Saint Charles | Bistrot Saint Charles | 75 | 27/07/2007 | 751 229,00 | | | 751 229,00 |
| PARIS | 75015 | 359 rue Vaugirard | Compain Mieux qu'Ailleurs | 109 38 | 27/07/2007 | 999 573,00 | | | 999 573,00 |
| PARIS | 75016 | 11 rue de Passy | Tordjman Tordjman | 46 63 | 27/07/2007 | 1 235 774,00 | | | 1 235 774,00 |
| PARIS | 75017 | 60/62 rue de Lévis | Marionnaud | 99 | 27/07/2007 | 855 856,00 | | 2 631,84 | 858 487,84 |
| PARIS | 75017 | 8 rue Saint Jean | Canopi Coffee | 30 | 27/07/2007 | 146 576,00 | | | 146 576,00 |
| PARIS | 75017 | 23 avenue de Clichy | Guettai | 84 | 27/07/2007 | 390 695,00 | 21 424,35 | | 412 119,35 |
| PARIS | 75018 | 21 rue Lepic | SAS Teintureries Letourneur Libre | 149 15 | 27/07/2007 | 699 537,00 | | | 699 537,00 |
| PARIS | 75018 | 10/12 boulevard de Clichy | Quirland | 170 | 27/07/2007 | 611 065,91 | | | 611 065,91 |
| PARIS | 75019 | 150 avenue de Flandre | SARL Venisia | 49 | 27/07/2007 | 334 305,00 | | | 334 305,00 |
| PARIS | 75020 | 42 rue de Belleville | Yang Zi 2 | 66 | 27/07/2007 | 309 569,00 | | | 309 569,00 |
| PARIS | 75019 | 7 rue de l'Olive | LMLD | 101 | 27/07/2007 | 400 109,00 | 10 000,00 | | 410 109,00 |
| PUTEAUX | 92800 | 72 boulevard Richard Wallace | Amrouze Florence | 90 | 27/07/2007 | 227 167,00 | | | 227 167,00 |
| BOIS COLOMBE | 92270 | 79 rue des Bourguignons | Emcey Dentaire France | 98 | 27/07/2007 | 835 392,00 | | | 835 392,00 |
| CHARENTON LE PONT | 94220 | 22 rue de Paris | KS Beauty Affamarché | 67 36 | 27/07/2007 | 266 792,00 | | | 266 792,00 |
| LES LILAS | 93260 | 135 rue de Paris | Caisse d'Epargne IDF | 264 | 27/07/2007 | 980 747,00 | | 2 587,00 | 983 334,00 |
| PLOEREN | 56880 | rue Louis Cadoudal | Sarramis (Max plus) Libre | 937 0 | 07/09/2007 | 1 156 000,00 | | 127 878,16 | 1 283 878,16 |
| PARIS | 75005 | 10 rue Broca | Nevada | 56 | 27/09/2007 | 475 298,00 | | | 475 298,00 |
| MALAKOFF | 92240 | 124 avenue Pierre Brosolette | Yi Xin | 45 | 27/09/2007 | 195 873,00 | 9 663,30 | | 205 536,30 |
| HAZEBROUCK | 59190 | 52 rue du Maréchal Leclerc | SDVO | 104 | 07/11/2007 | 355 000,00 | | 45 122,14 | 400 122,14 |

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|------------------------|-------|--|--|---------------------------|--------------|----------------------------|---|---------------|-------------------------------------|
| QUIMPER | 29000 | allée Pierre Louet | Quimper Tissus | 567 | 12/11/2007 | 2 600 000,00 | | 208 410,84 | 2 808 410,84 |
| | | | SARL Kegin | 470 | | | | | |
| | | | Fitnesssterre | 445 | | | | | |
| | | | Le Goff Cycles | 398 | | | | | |
| SAINT EGREVE | 38120 | 5 rue Marcel Paul | SAS Menuiserie Diffusion | 1 070 | 06/12/2007 | 1 300 000,00 | | 157 468,82 | 1 457 468,82 |
| SAINT HERBLAIN | 44800 | Zac de Lorie | Libre | 2 338 | 10/12/2007 | 4 300 000,00 | 33 686,27 | 160 175,95 | 4 493 862,22 |
| | | | Libre | 1 082 | | | | | |
| AMIENS | 80000 | ZAC de la Vallée Ladre | Conforama | 8 905 | 21/12/2007 | 9 442 000,00 | | 546 354,65 | 9 988 354,65 |
| SAINT QUENTIN | 02100 | 185 rue Georges Pompidou | Conforama | 5 032 | 21/12/2007 | 5 138 000,00 | | 310 744,31 | 5 448 744,31 |
| GRENOBLE | 38000 | 51-53 cours Jean Jaurès | MACSF Assurances | 209 | 21/12/2007 | 568 989,86 | | 47 996,11 | 616 985,97 |
| ORLEANS | 45000 | 9 rue Jeanne d'Arc | Atelier SH | 170 | 21/12/2007 | 625 888,85 | | 52 461,28 | 678 350,13 |
| PERPIGNAN | 66000 | 2 place de Catalogne | Sogap | 152 | 21/12/2007 | 768 666,24 | | 64 538,58 | 833 204,82 |
| | | | CAFFI | 122 | | | | | |
| TOULOUSE | 31000 | 21 boulevard Carnot | Crédit Mutuel de Toulouse Dupuy | 155 | 21/12/2007 | 668 315,50 | | 56 058,33 | 724 373,83 |
| PARIS | 75007 | 15 rue Jean Nicot | La Clinique de l'Alma | 124 | 21/12/2007 | 948 316,49 | | 78 862,47 | 1 027 178,96 |
| PARIS | 75014 | 53 rue Daguerre | De Ferla SARL | 107 | 21/12/2007 | 910 383,78 | | 75 799,89 | 986 183,67 |
| NEUILLY / SEINE | 92200 | 63 avenue du Roule | Crédit du Nord | 111 | 21/12/2007 | 1 215 460,26 | | 100 701,08 | 1 316 161,34 |
| RUEIL MALMAISON | 92500 | 8 rue de Marepas | Crédit du Nord | 201 | 21/12/2007 | 667 835,24 | | 55 706,02 | 723 541,26 |
| ENGHIEN LES BAINS | 95880 | 3 place du Maréchal Foch | Crédit du Nord | 108 | 21/12/2007 | 789 845,59 | | 64 457,36 | 854 302,95 |
| METZ | 57000 | 15 rue de Haute Seille | Barber Street Metz | 129 | 27/12/2007 | 240 000,00 | | 15 044,78 | 255 044,78 |
| SAINT MALO | 35400 | 38 boulevard de l'Aurore | Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre | 161 | 28/12/2007 | 580 000,00 | | 35 799,81 | 615 799,81 |
| | | | Caisse de Crédit Mutuel de Saint Malo Centre | 141 | | | | | |
| ALLONNES | 72700 | 7 rue Blaise Pascal | Libre | 1 382 | 28/05/2008 | 2 390 000,00 | | 44 864,74 | 2 434 864,74 |
| | | | Garage Ecole du Mans | 613 | | | | | |
| MAROLLES EN BRIE | 94440 | rue de la Tuilerie | Libre | 105 | 30/05/2008 | 950 000,00 | | 59 073,41 | 1 009 073,41 |
| | | | COULEURS DE TOLLENS | 962 | | | | | |
| COUDEKERQUE BRANCHE | 59210 | 2 route de Bergues | Cdkbio | 486 | 04/06/2008 | 515 000,00 | | 75 086,56 | 590 086,56 |
| VAL DE REUIL | 27100 | 19 allée Vivaldi | Libre | 700 | 13/06/2008 | 640 000,00 | | 69 898,75 | 709 898,75 |
| | | | Libre | 218 | | | | | |
| CLICHY | 92110 | 44 allée Léon Gambetta | SAS Pochet | 3 339 | 01/07/2008 | 8 527 500,00 | 6 977 111,71 | 765 765,92 | 16 270 377,63 |
| | | | SAS Pochet | 117 | | | | | |
| LA RICHARDAIS | 35780 | Zone de la Jannaie | Libre | 980 | 04/07/2008 | 5 400 000,00 | 248 000,00 | 290 073,71 | 5 938 073,71 |
| | | | DLF Commerce | 300 | | | | | |
| | | | NEAG 11 | 720 | | | | | |
| | | | Literie Confort Distribution | 620 | | | | | |
| | | | Phigaia | 975 | | | | | |
| | | | SARL BD Mobilier | 1 076 | | | | | |
| MN Mobilier | 922 | | | | | | | | |
| SAINT DIE DES VOSGES | 88100 | 46 rue du 12ème Régiment | Libre | 1 114 | 14/10/2008 | 730 000,00 | | 89 804,51 | 819 804,51 |
| | | | Libre | 101 | | | | | |
| ARCUEIL | 94110 | 5 rue Ricardo | La Plateforme du Bâtiment | 2 418 | 23/10/2008 | 1 787 931,04 | | 61 246,92 | 1 849 177,96 |
| MONTIGNY LE BRETONNEUX | 78180 | 19 rue Faraday | Bouygues Energies et Services | 1 799 | 24/10/2008 | 3 052 500,00 | 90 448,67 | 283 195,29 | 3 426 143,96 |
| | | | SAS Ingram Micro | 111 | | | | | |
| | | | Bouygues Energies et Services | 154 | | | | | |
| SARAN | 45770 | Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents | Feu Vert | 1 279 | 09/12/2008 | 1 130 000,00 | | 125 355,59 | 1 255 355,59 |
| PARIS | 75005 | 134 rue Mouffetard | Delizius | 195 | 13/02/2009 | 483 501,42 | | 68 392,01 | 551 893,43 |
| SOISY SOUS MONTMORENCY | 95230 | 61 rue de Paris | Sodissoisy | 1 963 | 17/06/2009 | 2 125 000,00 | 47 000,00 | 130 359,33 | 2 302 359,33 |
| FERE CHAMPENOISE | 51230 | 18 rue Foch | Libre | 240 | 09/07/2009 | 224 800,00 | | | 224 800,00 |
| CANET EN ROUSSILLON | 66140 | avenue de la Côte Radieuse | Luki | 115 | 09/07/2009 | 276 080,00 | | | 276 080,00 |
| VILLEURBANNE | 69100 | 2 avenue Salvador Allende | 3H Distribution | 210 | 09/07/2009 | 321 840,00 | | | 321 840,00 |
| SIX FOURS LES PLAGES | 83140 | 548 avenue Mal de Lattre de Tassigny | Pharmacie La Cantarelle | 161 | 09/07/2009 | 491 700,00 | 29 920,00 | | 521 620,00 |
| | | | P&B | 63 | | | | | |
| TOULON | 83000 | boulevard Bir Haleim et Fenelon | Abiks Distribution | 85 | 09/07/2009 | 144 000,00 | | | 144 000,00 |

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|-------------------------|-------|--|---------------------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|---|---------------|-------------------------------------|
| PARIS | 75008 | 29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri | EURL Sweet Inn Paris | 101 | 31/03/2011 | 1 490 301,00 | 564,00 | 92 099,44 | 1 582 964,44 |
| | | | Risser (Annapurna) | 275 | | | | | |
| PARIS | 75010 | 4-6 boulevard Saint-Martin | BCBG Evènement CNAVTS | 97 166 | 31/03/2011 | 1 159 401,00 | | 71 762,90 | 1 231 163,90 |
| PARIS | 75011 | 125 avenue Parmentier | SARL Midal | 34 | 31/03/2011 | 203 300,00 | | 13 891,87 | 217 191,87 |
| PARIS | 75014 | 81-83 rue Daguerre | Kazeko | 47 | 31/03/2011 | 321 900,00 | | 20 914,74 | 342 814,74 |
| PARIS | 75015 | 58 rue Vasco de Gama | Saint Mercure | 78 | 31/03/2011 | 158 501,00 | | 11 907,84 | 170 408,84 |
| PARIS | 75016 | 23-27 bis rue Copernic | Jpharm | 70 | 31/03/2011 | 422 500,00 | | 26 106,88 | 448 606,88 |
| PARIS | 75017 | 69 place Félix Lobligeois | EF3 | 185 | 31/03/2011 | 1 015 400,00 | | 64 453,09 | 1 079 853,09 |
| PARIS | 75017 | 70 rue de la Jonquière | Flash Couture | 38 | 31/03/2011 | 198 200,00 | | 13 469,27 | 211 669,27 |
| PARIS | 75018 | 10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses | Le Bruant | 96 | 31/03/2011 | 523 800,00 | | 33 015,15 | 556 815,15 |
| PARIS | 75018 | 44 rue Damrémont | Barlov | 178 | 31/03/2011 | 697 901,00 | | 43 568,43 | 741 469,43 |
| PARIS | 75018 | 13 rue du Poteau | Halles de Montmartre | 154 | 31/03/2011 | 1 059 700,00 | | 65 218,83 | 1 124 918,83 |
| BRUXELLES | 1070 | chaussée de Wavre 675 | Nails & Beauty | 95 | 28/04/2011 | 490 000,00 | | 89 536,00 | 579 536,00 |
| ANTWERPEN | 2020 | Abdijstraat 51 | Classy Mode | 292 | 13/05/2011 | 450 000,00 | | 73 670,95 | 523 670,95 |
| BRUXELLES | 1040 | chaussée de Wavre 685 | The OC SPRL | 165 | 13/05/2011 | 640 000,00 | | 108 372,00 | 748 372,00 |
| PARIS | 75002 | 23 boulevard Poissonnière | Leavy | 489 | 16/05/2011 | 18 013 121,00 | 286 012,55 | 1 220 933,47 | 19 520 067,02 |
| | | | Vermont | 460 | | | | | |
| | | | SCP Regent - Durand - Girard | 463 | | | | | |
| | | | Libre | 372 | | | | | |
| | | | Grahal | 286 | | | | | |
| | | | SARL Twenty-One | 73 | | | | | |
| | | | Corcoran's | 497 | | | | | |
| | | | Corcoran's | 115 | | | | | |
| | | | Corcoran's | 0 | | | | | |
| | | | Venus | 20 | | | | | |
| PARIS | 75002 | 10 rue d'Uzès | CN Films | 285 | 16/05/2011 | 20 136 879,00 | 889 496,85 | 1 436 110,49 | 22 462 486,34 |
| | | | Financière d'Uzès | 371 | | | | | |
| | | | Zumtobel Lumière | 611 | | | | | |
| | | | Arnet | 35 | | | | | |
| | | | Valmon | 186 | | | | | |
| | | | CN Films | 110 | | | | | |
| | | | Imperial | 375 | | | | | |
| | | | SA BVS Holding | 115 | | | | | |
| | | | Zumtobel Lumière | 177 | | | | | |
| | | | Hellow | 271 | | | | | |
| | | | SA BVS Holding | 222 | | | | | |
| | | | Newscreen | 183 | | | | | |
| | | | Sony Music Entertainment France | 100 | | | | | |
| | | | Zumtobel Lumière | 318 | | | | | |
| | | | Zumtobel Lumière | 246 | | | | | |
| | | | PARIS | 75017 | | | | | |
| BRUXELLES | 1050 | 7 place Fernand Cocq | BVBA Only Dent | 70 | 24/06/2011 | 410 000,00 | | 78 891,00 | 488 891,00 |
| BRUXELLES | 1050 | 522-524 chaussée de Waterloo | Bureau MT | 97 | 24/06/2011 | 590 000,00 | | 90 506,85 | 680 506,85 |
| | | | Libre | 89 | | | | | |
| ANTWERPEN | 2000 | 26 Wiegstraat | Monsieur Steven de Bus | 47 | 05/07/2011 | 755 000,00 | | 103 337,00 | 858 337,00 |
| BOULOGNE BILLANCOURT | 92100 | 57 quai Alphonse Le Gallo | Inetum | 344 | 27/07/2011 | 7 610 500,00 | | 603 635,91 | 8 214 135,91 |
| | | | Inetum | 347 | | | | | |
| | | | Inetum | 842 | | | | | |
| | | | Inetum | 200 | | | | | |
| | | | Inetum | | | | | | |
| MECHELEN | 2800 | 78 Bruul | SPRL Monplu | 51 | 05/08/2011 | 300 000,00 | | 51 921,25 | 351 921,25 |
| BRUXELLES | 1040 | 230 rue de Linthout | Libre | 300 | 18/08/2011 | 460 000,00 | | 85 862,25 | 545 862,25 |
| MECHELEN | 2800 | 80 Bruul | American Clothing | 552 | 26/08/2011 | 1 900 000,00 | 9 435,83 | 212 833,25 | 2 122 269,08 |
| ANTWERPEN | 2000 | 15-17 Wiegstraat | AG Brux | 165 | 26/08/2011 | 2 440 000,00 | | 273 040,95 | 2 713 040,95 |
| ANTWERPEN | 2000 | 13 Wiegstraat | Sugar & Sweets | 128 | 26/08/2011 | 905 000,00 | | 118 779,80 | 1 023 779,80 |
| PARIS | 75016 | 33 rue de Passy | Bred Banque Populaire | 218 | 26/08/2011 | 3 500 000,00 | | 211 777,19 | 3 711 777,19 |
| BEVEREN | 9120 | 52 Vrasenstraat | Libre | 175 | 01/09/2011 | 675 000,00 | | 70 942,00 | 745 942,00 |

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|----------------------|---------|---|---------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| ANVERS | 2000 | Kammenstraat 21-23 | We R Monkey BVBA | 432 | 17/07/2014 | 2 512 180,00 | | 300 552,61 | 2 812 732,61 |
| LEUVEN | 3000 | Kortestraat 7-9 | Mc Donald's Belgium | 480 | 17/07/2014 | 2 226 910,00 | | 257 728,55 | 2 484 638,55 |
| ANTWERPEN | 2000 | Lomdardenvert, 34 | Scotch & Soda Belux | 350 | 17/07/2014 | 3 500 390,00 | | 402 609,10 | 3 902 999,10 |
| BRUXELLES | 1050 | Chaussée d'Ixelles 96 | Libre | 208 | 17/07/2014 | 1 698 400,00 | | 240 831,43 | 1 939 231,43 |
| LIER | 2500 | Antwerpsestraat, 15 | Libre | 200 | 17/07/2014 | 1 576 530,00 | | 184 007,18 | 1 760 537,18 |
| HERANTALS | 2200 | Zandstraat,37 | Libre | 355 | 31/07/2014 | 757 930,00 | | 94 622,96 | 852 552,96 |
| VILVOORDE | 1800 | Leuvensestraat, 55 | HEMA | 461 | 17/07/2014 | 1 251 625,00 | 13 750,30 | 147 324,99 | 1 412 700,29 |
| VEENENDAAL | 3901 DZ | Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14 | C&A Nederland | 1 594 | 29/07/2014 | 3 254 000,00 | | 206 077,81 | 3 460 077,81 |
| VALENCIENNES | 59300 | 23 Rue Vieille Poissonnerie | OMM | 70 | 29/08/2014 | 440 000,00 | | 61 669,12 | 501 669,12 |
| METZ | 57000 | 61/63 Rue Serpenoise | Libre | 899 | 15/09/2014 | 16 000 000,00 | -98 138,21 | 1 164 280,00 | 17 066 141,79 |
| | | | Société Générale | 1 114 | | | | | |
| | | | Société Générale | 803 | | | | | |
| PARIS | 75012 | 50 Avenue Daumesnil | Libre | 3 859 | 17/09/2014 | 50 491 486,05 | 26 045,00 | 4 183 719,78 | 54 701 250,83 |
| | | | Newrest Wagons-Lits France | 476 | | | | | |
| | | | SAS Eco-Mobilier | 779 | | | | | |
| | | | Econocom Digital Security | 358 | | | | | |
| | | | SAS Daltys Grands Comptes | 358 | | | | | |
| | | | UNMI | 355 | | | | | |
| | | | SASU Econocom Digital Security | 357 | | | | | |
| LE GRAU DU ROI | 30240 | 980 Route de l'Espiguette | SAS Odalys résidences | | 03/10/2014 | 24 744 150,00 | | 1 745 121,36 | 26 489 271,36 |
| LE BOIS PLAGES EN RE | 17580 | Route de la Couarde | SAS Vitalys Plein Air | | 03/10/2014 | 3 291 850,00 | | 234 878,64 | 3 526 728,64 |
| PARIS | 75002 | 17 Rue de la Banque | P&S International | 185 | 01/10/2014 | 24 640 700,00 | 994 833,27 | 1 580 950,11 | 27 216 483,38 |
| | | | Particulier (logement) | 50 | | | | | |
| | | | Particulier (logement) | 104 | | | | | |
| | | | Particulier (logement) | 56 | | | | | |
| | | | Victoires Express | 93 | | | | | |
| | | | Regate | 154 | | | | | |
| | | | Anjac | 247 | | | | | |
| | | | SCM Docteurs Amiot et Giraud | 57 | | | | | |
| | | | SAS Completel | 23 | | | | | |
| | | | Libre | 197 | | | | | |
| | | | Space Management | 179 | | | | | |
| | | | P&S International | 176 | | | | | |
| | | | Space Management | 460 | | | | | |
| | | | L'Atelier DCHP | 227 | | | | | |
| | | | MadameMonsieur Communication(s) | 210 | | | | | |
| | | | SAS Altiad | 97 | | | | | |
| | | | Particulier (logement) | 108 | | | | | |
| | | | Particulier (logement) | 38 | | | | | |
| | | | Particulier (logement) | 52 | | | | | |
| ROERMOND | 6041 EV | Steenweg 5 | C & A Nederland | 2 213 | 05/11/2014 | 7 300 000,00 | | 568 772,26 | 7 868 772,26 |
| HAMBURG | 22083 | Hamburger StraBe 43-49 | FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG | 21 777 | 01/12/2014 | 42 432 000,00 | | 2 671 124,11 | 45 103 124,11 |
| | | | Mediascape Communications | | | | | | |
| | | | Telefonica Germany | | | | | | |
| PARIS | 75020 | 26 Rue d'Avron | Nouvelle Victoire | 316 | 27/02/2015 | 900 000,00 | | 114 974,98 | 1 014 974,98 |
| BORDEAUX | 33000 | 41 Rue Sainte Catherine | Symbiose | 89 | 25/02/2015 | 2 115 000,00 | | 208 713,72 | 2 323 713,72 |
| SAINT BRIEUC | 22000 | 16 Rue Saint Guillaume | Libre | 665 | 13/04/2015 | 1 660 000,00 | | 185 948,71 | 1 845 948,71 |
| | | | SOSSAI | 227 | | | | | |
| PARIS | 75015 | 81 Rue des Entrepreneurs | ACVG PTT | 126 | 06/05/2015 | 880 000,00 | | 93 776,86 | 973 776,86 |
| WAVRE | 1300 | Rue du Pont du Christ 20 | Orange Belgium | 261 | 17/04/2015 | 1 550 000,00 | | 240 170,00 | 1 790 170,00 |
| PARIS | 75009 | 5 Rue de Caumartin | SAS EXH | 905 | 18/05/2015 | 7 200 000,00 | | 750 958,43 | 7 950 958,43 |
| FOUESNANT | 29170 | Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn | SAS Vitalys Plein Air | | 28/05/2015 | 6 500 000,00 | | 460 843,71 | 6 960 843,71 |
| HEERLEN | 6411 LV | Saroleastraat 56-58 | Only Stores Holland B.V. | 723 | 11/06/2015 | 2 009 858,09 | | 230 677,71 | 2 240 535,80 |
| VENLO | 5911 GN | Lomstraat 10 | Termeer Schoenen B.V. | 131 | 11/06/2015 | 857 389,34 | | 98 405,26 | 955 794,60 |
| VENLO | 5911 GN | Lomstraat 12 | Only Stores Holland B.V. | 294 | 11/06/2015 | 1 737 397,90 | | 199 406,61 | 1 936 804,51 |
| VELDHOVEN | 5501 KG | Meiveld 120 | MSNL B.V. | 243 | 11/06/2015 | 845 450,61 | | 97 035,02 | 942 485,63 |
| VELDHOVEN | 5501 EB | De Pleintjes 68 | Holland & Barrett BV | 124 | 11/06/2015 | 524 219,46 | | 60 166,31 | 584 385,77 |
| VENLO | 5911 JC | Vleesstraat 3-5 | Jamin Winkelbedrijf B.V. | 201 | 11/06/2015 | 908 666,95 | | 104 290,55 | 1 012 957,50 |
| VENLO | 5911 JC | Vleesstraat 1 | Libre | 299 | 11/06/2015 | 357 017,64 | | 40 976,03 | 397 993,67 |

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

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

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|----------------|---------|--|--|------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| TOULOUSE | 31000 | 276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay | La Boulangerie de l'Hippodrome | 186 | 14/10/2016 | 31 539 948,10 | 423 046,14 | 836 889,34 | 32 799 883,58 |
| | | | Libre | 4 908 | | | | | |
| | | | Libre | 2 236 | | | | | |
| | | | AB Distribution | 148 | | | | | |
| | | | NHP | 200 | | | | | |
| | | | Libre | 151 | | | | | |
| | | | Action France | 1 416 | | | | | |
| | | | Libre | 3 506 | | | | | |
| | | | Libre | 1 537 | | | | | |
| | | | Mamy's | 402 | | | | | |
| | | | Pharma2N | 458 | | | | | |
| | | | Libre | 187 | | | | | |
| | | | M.S.G Coiffure | 110 | | | | | |
| | | | Zeeman TextielSupers | 312 | | | | | |
| Cesam Café | 125 | | | | | | | | |
| PUTEAUX | 92800 | "Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue | Astec Distribution | 434 | 16/11/2016 | 3 960 000,00 | | 224 960,58 | 4 184 960,58 |
| | | | Greenpress | 73 | | | | | |
| | | | CPM | 258 | | | | | |
| | | | Etablissements Nicolas | 63 | | | | | |
| | | | Wendy.C | 74 | | | | | |
| L.A.V | 144 | | | | | | | | |
| UTRECHT | 3526 AK | Woonboulevard Zeelantlaan 47-59 | Totaal Bed B.V. | 1 304 | 01/12/2016 | 7 150 000,00 | | 588 504,76 | 7 738 504,76 |
| | | | Keukenconcurrent Nederland B.V. | 1 238 | | | | | |
| | | | De Mandemakersgroep Holding B.V. (DMG) | 2 451 | | | | | |
| BERGEN OP ZOOM | 4611 MJ | Sint Josephstraat 39 | Hunkemöller International B.V. | 172 | 23/12/2016 | 520 000,00 | | 43 241,47 | 563 241,47 |
| BERGEN OP ZOOM | 4611 PM | Wouwsestraat 46 | Libre | 263 | 23/12/2016 | 390 000,00 | | 32 431,11 | 422 431,11 |
| GOES | 4461 JJ | Lange Kerkstraat 32 | Libre | 125 | 23/12/2016 | 470 000,00 | | 39 083,64 | 509 083,64 |
| | | | Libre | | | | | | |
| GOES | 4461 JP | Lange Vorststraat 42 | Digipas Retail B.V. | 225 | 23/12/2016 | 650 000,00 | | 50 051,84 | 700 051,84 |
| | | | Wendy's | | | | | | |
| | | | Libre | | | | | | |
| HEERENVEEN | 8442 BT | Dracht 82 | Libre | 194 | 23/12/2016 | 283 000,00 | | 26 359,46 | 309 359,46 |
| HEERENVEEN | 8442 BH | Gedempte Molenwijk 51 | Libre | | 23/12/2016 | 122 000,00 | | 2 440,00 | 124 440,00 |
| LEEUWAARDEN | 8911 CZ | Nieuwestad 112 | MNFLD B.V. | 580 | 23/12/2016 | 1 500 000,00 | | 124 635,01 | 1 624 635,01 |
| VENLO | 5911 GM | Lomstraat 23-25 | Brands Club GmbH | 335 | 23/12/2016 | 1 256 000,00 | 24 200,00 | 111 021,28 | 1 391 221,28 |
| VENLO | 5911 GM | Lomstraat 23A | Particulier (logement) | 35 | 23/12/2016 | 142 000,00 | | 2 840,00 | 144 840,00 |
| VENLO | 5911 GM | Lomstraat 25 | Particulier (logement) | 57 | 23/12/2016 | 142 000,00 | | 2 840,00 | 144 840,00 |
| VENLO | 5911 GN | Lomstraat 26 | Basic Parfums | 142 | 23/12/2016 | 500 000,00 | | 41 478,84 | 541 478,84 |
| VENLO | 5911 GP | Lomstraat 36 | Libre | 321 | 23/12/2016 | 1 538 000,00 | | 139 859,69 | 1 677 859,69 |
| VENLO | 5911 KM | Knibbelstraatje 2E | Particulier (logement) | | 23/12/2016 | 142 000,00 | | 2 840,00 | 144 840,00 |
| DELFT | 2627 AM | Leeuwenstein 13 | Meubelcentrum Haco B.V. | 1 490 | 23/12/2016 | 27 174 000,00 | 83 861,60 | 1 977 011,62 | 29 234 873,22 |
| | | | Goedhart Bouwmarkt B.V. | 5 858 | | | | | |
| | | | Sb Home BV | 981 | | | | | |
| | | | Bruynzeel Keukens B.V. | 603 | | | | | |
| | | | Goedhart Bouwmarkt B.V. | 771 | | | | | |
| | | | Jysk B.V. | 1 395 | | | | | |
| | | | J&T Keukens V.O.F | 677 | | | | | |
| | | | De MandemakersGroep B.V. | 1 014 | | | | | |
| | | | Carpet-Land B.V. | 1 103 | | | | | |
| | | | Leen Bakker B.V. | 1 775 | | | | | |
| | | | De Hook Impex | 778 | | | | | |
| | | | Grando Keukens Delft V.O.F. | 774 | | | | | |
| | | | Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft | 224 | | | | | |
| | | | Libre | 475 | | | | | |
| | | | Libre | 468 | | | | | |
| | | | BMFIT Personal Trainer Delft | 231 | | | | | |
| | | | Libre | 295 | | | | | |
| | | | Kwantum Nederland B.V. | 2 292 | | | | | |

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

| Ville | CP | Adresse | Locataires | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|------------------------|---------|---|--|--|--------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| FLINS-SUR-SEINE | 78410 | ZAC "Les Mériels" | New Court | 378 | 24/05/2017 | 1 523 184,00 | | 147 260,68 | 1 670 444,68 |
| MONTELMAR | 26200 | 2 rue Jacques Giraud | New Court | 371 | 24/05/2017 | 984 003,00 | | 90 819,92 | 1 074 822,92 |
| LONGEVILLE-SUR-MER | 85560 | Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches | SAS Vitalys Plein Air | | 12/06/2017 | 6 896 400,00 | | 472 076,19 | 7 368 476,19 |
| AMSTERDAM | 1025 EW | Buikslotermeerplein 70 | Boekhandel Van der Plas B.V. | 150 | 14/06/2017 | 1 120 000,00 | | 109 603,12 | 1 229 603,12 |
| AMSTERDAM | 1018 GL | Sarphatistraat 32 | EchtHaar Kliniek B.V. Particulier (logement) Particulier (logement) Particulier (logement) Libre | 142 80 79 67 | 14/06/2017 | 2 004 500,00 | | 149 680,19 | 2 154 180,19 |
| BAARN | 3743 BE | Laanstraat 20 | Volksbank N.V. Full Body Clinic Particulier (logement) | 102 116 112 | 14/06/2017 | 760 000,00 | | 65 133,52 | 825 133,52 |
| BEVERWIJK | 1941 EL | Breestraat 92 | Libre | 468 | 14/06/2017 | 802 000,00 | | 79 136,61 | 881 136,61 |
| BEVERWIJK | 1941 EL | Breestraat 94 | Libre | 307 | 14/06/2017 | 445 000,00 | | 42 894,69 | 487 894,69 |
| BEVERWIJK | 1941 EL | Breestraat 102 | Specsavers International B.V. | 282 | 14/06/2017 | 465 000,00 | | 45 504,86 | 510 504,86 |
| LEIDEN | 2312 GB | Haarlemmerstraat 42 | OptiChains B.V. Particulier (logement) | 223 155 | 14/06/2017 | 1 116 000,00 | | 95 411,68 | 1 211 411,68 |
| HAARLEM | 2011 TM | Zijlstraat 87 | The Society Shop B.V. | 200 | 14/06/2017 | 1 266 000,00 | | 123 890,65 | 1 389 890,65 |
| HAARLEM | 2037 AD | Rivieradreef 21 | Libre | 230 | 14/06/2017 | 415 000,00 | | 42 033,77 | 457 033,77 |
| HAARLEM | 2037 AD | Rivieradreef 23 | KIN Netherlands B.V. | 229 | 14/06/2017 | 360 000,00 | | 34 701,32 | 394 701,32 |
| GOUDA | 2801 GC | Kleiweg 33 | Rumi Denim B.V. | 183 | 14/06/2017 | 733 000,00 | | 71 512,34 | 804 512,34 |
| GOUDA | 2801 GG | Kleiweg 14 | Libre | 211 | 14/06/2017 | 805 000,00 | | 78 996,21 | 883 996,21 |
| DELFT | 2611 GK | Oude Langendijk 15 | Ziengs Schoenen 874 B.V. Particulier (logement) Libre | 331 126 126 | 14/06/2017 | 1 411 500,00 | | 118 674,16 | 1 530 174,16 |
| GOUDA | 2801 GC | Kleiweg 49 | Libre | 227 | 14/06/2017 | 810 000,00 | | 75 266,53 | 885 266,53 |
| CHERBOURG-EN-COTENTIN | 50100 | 89 avenue Carnot-2 rue de la Saline | New Court | 392 | 05/07/2017 | 925 766,00 | | 78 092,23 | 1 003 858,23 |
| APELDOORN | 7321 MA | De Voorwaarts | Burger King Apeldoorn B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Decathlon Netherlands B.V. ToyChamp B.V. Fit For Free 45 B.V. Inter Apeldoorn B.V. Alleblas Sanitair en Keukens Libre Jysk B.V. Prénatal Moeder en Kind B.V. | 359 4 428 4 116 1 555 1 720 3 091 1 624 1 128 1 484 1 888 | 04/09/2017 | 28 903 000,00 | 8 228,49 | 2 061 422,94 | 30 972 651,43 |
| ZAANDAM | 1506 PW | Pieter Ghijsenlaan 19 | Carpet-Land B.V. Jysk B.V. De Mandemakers Groep B.V. Jysk B.V. | 560 1 153 1 154 560 | 04/09/2017 | 4 320 000,00 | 79 079,90 | 308 111,78 | 4 707 191,68 |
| PURMEREND | 1442 BX | Wagenweg | Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Centra Meubel B.V. | 2 948 1 204 2 006 884 | 04/09/2017 | 6 760 000,00 | | 462 167,67 | 7 222 167,67 |
| AMERSFOORT | 3824 ME | Saturnus 2-4 | Praxis Vastgoed B.V. | 11 547 | 04/09/2017 | 15 740 000,00 | | 1 122 610,99 | 16 862 610,99 |
| DUIVEN | 6921 RK | Nieuwgraaf 42 | Praxis Vastgoed B.V. | 9 193 | 04/09/2017 | 8 220 000,00 | | 586 268,27 | 8 806 268,27 |
| CAPELLE AAN DEN ISSSEL | 2908 LG | Lylantse Baan 7 | WoonStore Rotterdam B.V. Baby-Dump B.V. Seats and Sofas B.V. | 9 330 1 963 2 250 | 04/09/2017 | 9 470 000,00 | | 675 420,98 | 10 145 420,98 |
| GOES | 4461 JG | Lange Kerkstraat 19 | Boekenvoordeel Nederland B.V. | 208 | 04/09/2017 | 675 941,46 | | 58 228,31 | 734 169,77 |
| GOES | 4461 JH | Lange Kerkstraat 20 | Only Stores Holland B.V. | 280 | 04/09/2017 | 1 036 004,85 | 5 490,06 | 89 249,14 | 1 130 744,05 |
| GOES | 4461 JG | Lange Kerkstraat 33 | Libre | 252 | 04/09/2017 | 796 275,96 | | 68 595,78 | 864 871,74 |
| GOES | 4461 JJ | Lange Kerkstraat 46 | Hans Anders Nederland B.V. | 239 | 04/09/2017 | 1 096 172,10 | 1 065,61 | 94 431,37 | 1 191 669,08 |
| GOUDA | 2801 GB | Kleiweg 23 | Tiger Stores Nederland B.V. | 283 | 04/09/2017 | 929 790,12 | | 80 125,23 | 1 009 915,35 |
| GOUDA | 2801 GB | Kleiweg 21 | Particulier (logement) Libre | 65 71 | 04/09/2017 | 150 874,00 | | 6 933,64 0,00 | 157 807,64 |

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

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

Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

1

2

3

4

5

6

7

2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

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

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

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

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

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

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

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

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'IMMORENTE nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2022.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 14 mars 2022, le 9 juin 2022, le 10 novembre 2022 et le 13 mars 2023 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

INVESTISSEMENTS

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

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

Financements bancaires

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

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

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

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

ARBITRAGES

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

GESTION LOCATIVE

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

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

RÉSULTATS

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

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

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

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

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

Projet de texte des Résolutions

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

PERSPECTIVES 2023

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

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

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

EN CONCLUSION

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

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

Laurent GRAVEY

Président du Conseil de Surveillance

4

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

4.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 116

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

4.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 30 mars 2023

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associé

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Bail conclu avec SOFIDY, en 2022

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

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bail conclu avec SOFIDY, en 2014

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

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

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits à en 2022, un loyer de €5 496 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

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

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

Bail conclu avec SOFIDY, en 2017

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

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

Bail conclu avec SOFIDY, en 2021

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

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

Paris La Défense, le 30 mars 2023

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associé

5

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte

5.1 De la compétence de l'Assemblée
Générale ordinaire 122

5.2 De la compétence de l'Assemblée
Générale extraordinaire 124

5.1 De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

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

Septième résolution

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

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 13 450 156,00 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles". Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en juillet 2022 sous forme d'un versement de 1,18 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Neuvième résolution

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 1 400 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 30 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 40 000 € pour l'année 2022, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

Douzième résolution

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

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

Candidats :

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

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

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

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

Treizième résolution

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

5.2 De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire

Quatorzième résolution

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

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

Ancienne rédaction -

Article 6 Capital social

.../...

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

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 6 Capital social

.../...

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

.../...

Quinzième résolution

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

Ancienne rédaction -

Article 30

.../...

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

(...)

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

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 30

.../...

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

(...)

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

.../...

Seizième résolution

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

Rapport périodique SFDR

6

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

Oui

Non

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

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

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

ayant un objectif social.

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

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

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

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

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

Energies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Consommations énergétiques

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

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

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

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

...et par rapport aux périodes précédentes ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

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

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

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

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

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

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

Non concerné.

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

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

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

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

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

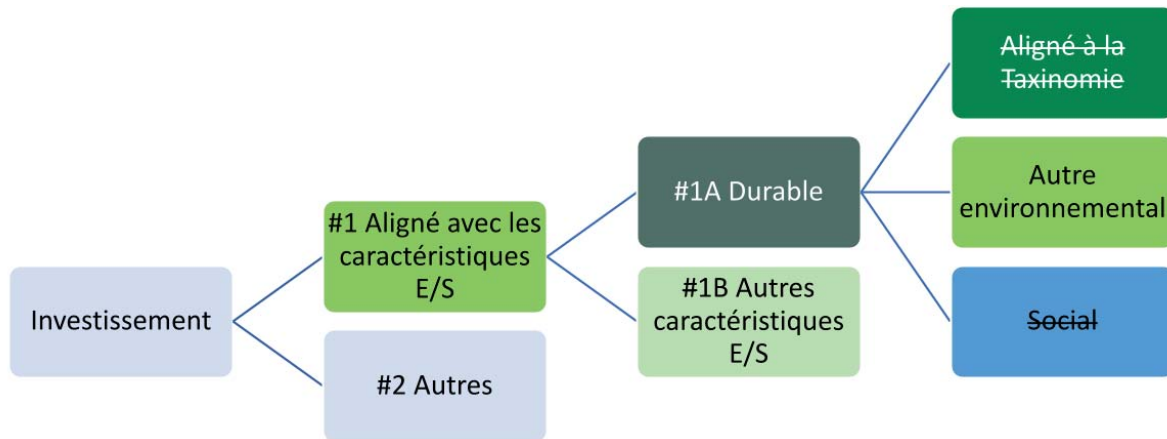
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements :

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

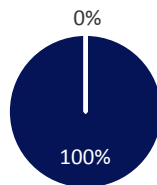
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier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

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

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

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

Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



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

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



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

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

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

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

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

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

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

Non applicable

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

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

Energies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Consommations énergétiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pas d'indice de référence désigné.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

7

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

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



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