



# IMMORENTE

La référence des SCPI diversifiées en France et en Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



## RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2017**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

- ▶ **Profil et organes de direction et de controle** **5**
- ▶ **Chiffres clés 2017** **6**

## 1.

### **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017** **9**

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	14
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	16
1.4	GESTION LOCATIVE .....	22
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	24
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS .....	26
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	30
1.8	FISCALITÉ .....	31
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	32
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	33
1.11	PERSPECTIVES .....	34

## 2.

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017** **35**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	36
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	37
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN .....	37
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	38
2.5	ANNEXE .....	40
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017 .....	47

## 3.

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **87**

## 4.

### **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017)** **91**

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	92
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES .....	94

## 5.

### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2018** **97**

1

2

3

4

5

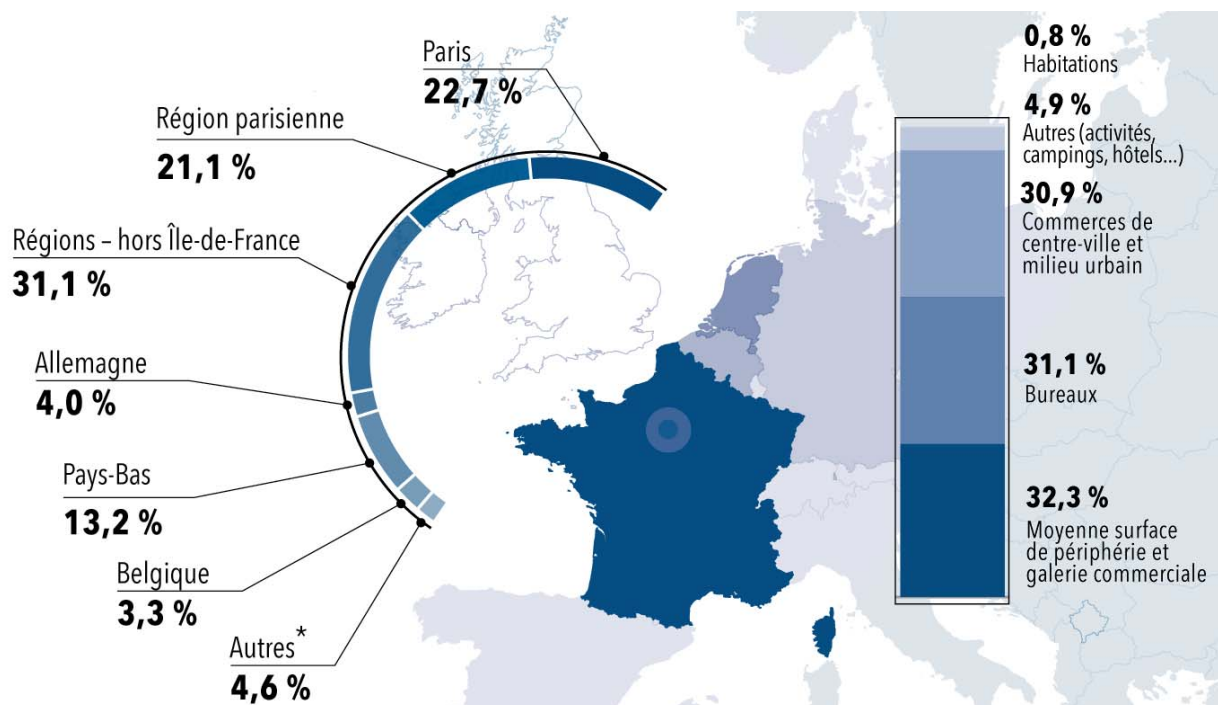
# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

<b>PROFIL</b>	IMMORENTE est une SCPI à capital variable investie majoritairement en murs de commerces. Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°15-24 du 28 août 2015. Date de création : 1988
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	Monsieur Patrick QUÉRÉ, Président Monsieur Christian CACCIUTOLO, Vice-Président La SCI ARTEMIS, représentée par M. André PERON Monsieur Olivier BLICQ Monsieur Patrick CALMET Madame Martine CHASSERIEAU Monsieur Laurent GRAVEY Madame Françoise LEROY La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER Monsieur Hubert MARTINIER La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER Monsieur Yves PERNOT
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	SOFIDY S.A. Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) Société Anonyme au capital de 554 128 € 303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex R.C.S. Evry B 338 826 332
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Suppléant : KPMG Audit FS II - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
<b>DÉPOSITAIRE</b>	CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
<b>INFORMATIONS</b>	Monsieur Jean-Marc PETER 303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex Directeur Général de SOFIDY S.A. Tél. : 01.69.87.02.00 Contact : sofidy@sofidy.com



# CHIFFRES CLÉS 2017

Composition du patrimoine à fin 2017 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



\* La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés dont la répartition géographique n'est pas transparisée au 31 décembre 2017

**2 728 m€**

Capitalisation

**4,73 %**

Taux de distribution sur valeur de marché 2017

**>2 000**

Unités locatives

**93,13 %**

Taux d'occupation financier en 2017

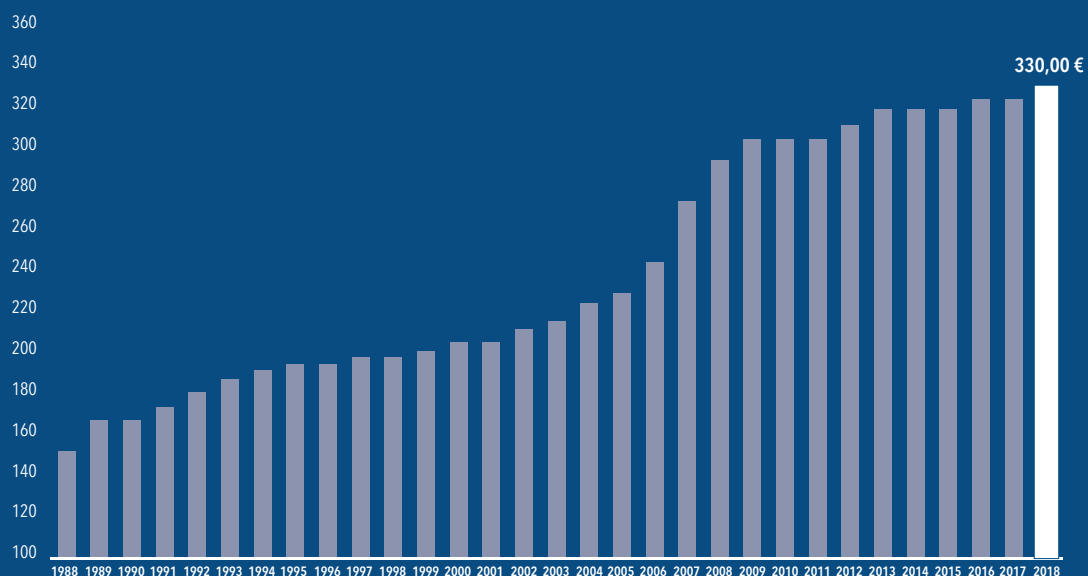
**9,56 %**

Taux de rendement interne au 31/12/2017 depuis l'origine de la SCPI

**29 194**

Associés

Prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



	31.12.17		31.12.16	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	237 871 387		231 643 907	
dont loyers et produits des participations	152 558 272		138 197 944	
Charges	120 966 071		130 861 160	
Résultat	116 905 316	15,02	100 782 747	14,41
Somme distribuable	134 327 150		120 285 368	
Dividende	116 667 401	15,00	100 661 563	14,40
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	3 852 670	0,50	9 652 674	1,32
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>				
Capital social	1 256 556 032		1 154 383 000	
Capitaux propres	1 996 194 802		1 813 901 168	
Immobilisations locatives	2 292 181 664		2 124 717 852	
Dettes bancaires	375 393 887		316 471 182	
Nombre de parts	8 266 816		7 594 625	
Nombre d'associés	29 194		26 660	
Capitalisation	2 728 049 280		2 468 253 125	
Prix de souscription		330,00		325,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		328,00		325,00
Valeur de retrait		297,00		292,50
<b>PATRIMOINE</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits des terrains et constructions locatives	2 548 847 600		2 353 792 500	
Valeur estimée des participations et des immobilisations financières	143 680 282		95 505 072	
Valeur comptable	1 996 194 802	241,47	1 813 901 168	238,84
Valeur de réalisation	2 275 832 568	275,30	2 053 886 144	270,44
Valeur de reconstitution	2 737 367 544	331,13	2 471 145 729	325,38
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	1 147 327		1 046 640	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	93,13%		93,91%	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en mars 2017

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

(3) hors surfaces des campings

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

## PERFORMANCE

	2017	2016
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(5)(6)</sup>	4,73%	4,84%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(6)</sup>	+ 0,92%	+ 1,29%
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(7)</sup>	4,77%	4,84%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-

(5) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N

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

(7) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) (ii) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE<sup>(8)</sup>

	Au 31.12.17	Au 31.12.16
TRI sur 10 ans :	6,75%	6,61%
TRI sur 15 ans :	9,17%	9,06%
TRI sur 20 ans :	8,97%	8,86%
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,56%	9,59%

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

1

2

3

4

5





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

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10	1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	30
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS.....	14	1.8	FISCALITÉ.....	31
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	16	1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE.....	32
1.4	GESTION LOCATIVE.....	22	1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL.....	33
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE.....	24	1.11	PERSPECTIVES.....	34
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS.....	26			

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Perspectives économiques

A la suite d'une année 2017 qui a vu une claire amélioration de l'environnement économique mondial dans les différentes zones géographiques, 2018 s'annonce sur une note positive. La croissance américaine n'a pas faibli et le stimulus fiscal finalement adopté devrait continuer de porter l'économie en 2018. Le commerce mondial serait tiré par la reprise des économies émergentes et le redémarrage de la consommation, entraînant les importations dans leur sillage.

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été soutenue en 2017 (+ 2,4%) et le climat des affaires est au plus haut depuis 17 ans : les incertitudes politiques en Europe, avec les modalités du Brexit, la crise catalane, la constitution plus laborieuse que prévu d'une majorité de gouvernement en Allemagne ainsi que les élections à venir en Italie, ne semblent pas pour l'instant affecter le moral des entrepreneurs.

La France devrait s'inscrire dans ce mouvement d'ensemble : après une année 2017 qui a vu son économie croître au-delà des prévisions à +1,9%, la croissance annuelle en 2018 s'établirait entre +1,7% et +1,9% selon les sources, portée par les investissements publics et privés en hausse, ainsi qu'une consommation des ménages soutenue malgré un possible ralentissement du pouvoir d'achat du fait du calendrier fiscal. Il est à noter que le climat des affaires est en constante progression, atteignant son plus haut en novembre 2017, les différents secteurs étant à l'unisson : qu'il s'agisse de l'industrie, des services marchands, ou de la construction. De plus, le taux de chômage est prévu en léger repli grâce à la vigueur de l'emploi marchand. Toutefois, la balance commerciale, fortement déficitaire et les contraintes budgétaires liées à un endettement excessif, brideront la croissance qui restera inférieure à la moyenne européenne.

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Aux Etats-Unis, la confirmation du plein emploi (taux de chômage à 4,1% en décembre 2017), et une inflation maîtrisée autour de 2% a permis à la FED de mettre en place la normalisation de sa politique monétaire passant par une hausse des taux directeurs à 1,25% en juin, suivie d'une remontée progressive à venir, et la réduction de son bilan.

A l'inverse, malgré un ralentissement à venir, la BCE a poursuivi ses achats de titres, certes dans une moindre proportion, et sa politique monétaire accommodante. Dans ce contexte, les taux d'intérêt restent très bas dans la zone euro comparativement aux États-Unis. Pour la France, le taux souverain à 10 ans est globalement stable autour de 0,7 % depuis l'été, contre 2,3 % pour les titres américains.

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2017

Dans ce contexte de croissance économique et de fondamentaux locatifs solides, le marché de l'investissement immobilier européen signe une nouvelle année record avec notamment une reprise en Grande Bretagne, un marché allemand porteur malgré un ralentissement, et l'intérêt suscité par de nouvelles zones géographiques (Scandinavie, Europe centrale ou Bénélux) pour des raisons de diversification.

Dans cet environnement favorable, la France confirme son dynamisme en 2017 avec plus de 26 milliards d'euros investis, en légère baisse par rapport à 2016 (-3%). Ce chiffre constitue une performance au vu de la liquidité limitée du marché en raison de l'offre réduite sur les actifs les plus qualitatifs, compensée par la concrétisation d'opérations de taille importante (Cœur Défense et deux grands portefeuilles logistique paneuropéens : Logicor et Gazeley).

La poursuite de la compression des taux de rendements « prime » et l'assèchement des offres ont poussé les investisseurs à diversifier davantage leurs investissements dans le but d'obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur

d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relais de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France.

Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

#### COMMERCES

Malgré une bonne consommation des ménages, le marché des commerces a été moins actif en 2017 avec un volume de transaction de 3,6 milliards d'euros, confirmant une tendance baissière constatée en 2016 (respectivement 4,7 et 5,3 milliards d'euros échangés en 2016 et 2015). Inadéquation entre les actifs disponibles et les attentes qualitatives des investisseurs, faible rotation des

portefeuilles, questionnements liés à la concurrence du e-commerce continuent de peser sur le marché. Malgré de belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « high street retail » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

La compression des taux de rendements a continué cette année sur les différentes catégories de commerce, atteignant 2,25% pour les meilleurs actifs prime à Paris, 3,75% et 4,5% respectivement pour les centres commerciaux et les commerces de périphérie en province.

**BUREAUX**

Avec 18,8 milliards d'euros d'investissements, le marché des bureaux enregistre une très belle année 2017, en ligne avec les niveaux records de 2016.

En dehors de la région parisienne, concentrant historiquement la grande majorité des investissements, les marchés de province se sont bien comportés avec notamment la transaction « New Age » à Lyon, permettant à la région Auvergne-Rhône-Alpes de devancer nettement les régions Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire en volume de transactions. La baisse générale des rendements et la plus grande rareté des biens ont poussé les investisseurs à prendre davantage de risques, illustré par le volume record de VEFA (4 milliards d'euros engagés). Grâce à l'amélioration des créations nettes d'emploi, en particulier dans le tertiaire, la hausse de la demande devrait bénéficier au marché locatif en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales, permettant de garder un niveau de commercialisation robuste. Un redressement des loyers dans les zones tendues, à Paris notamment, est attendu, cependant, la pression sur les taux de rendements s'est poursuivie, avec notamment un rendement prime de 3,0% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à fin 2017.

**RÉSIDENTIEL**

Le marché résidentiel français a connu une année 2017 record en nombre de ventes, dépassant le million de

transactions dans le neuf et l'ancien, en hausse de 15% sur un an, soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, un regain de confiance des ménages et le succès du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro.

La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

Une accalmie est cependant à prévoir selon l'institut des Notaires de France en 2018, en particulier à cause du stock réduit de logements à vendre, de l'évolution des taux à la hausse et de la hausse des prix intervenue en 2017. Le recentrage de la loi Pinel et la mise en place de l'IFI pourraient potentiellement impacter le marché dans les mois à venir.

**TOURISME**

A la suite d'une année 2016 marquée par les attentats, la fréquentation touristique française a nettement rebondi avec une hausse de fréquentation des hébergements collectifs touristiques de 4,1% au troisième trimestre 2017, renouant avec les niveaux de 2015. Cette hausse reste tirée par la fréquentation hôtelière en Ile-de-France, ou les touristes étrangers confirment leur retour. La fréquentation hôtelière augmente également sur le littoral (+4,1%) et dans les zones urbaines de province (+3,7%), mais fléchit légèrement dans les massifs de haute montagne.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (AHCT) profite elle de la clientèle française et s'accroît de +6,6% en glissement annuel.

Dans les campings, la hausse de fréquentation est plus modérée (+2,5%) du fait d'une météo plus mitigée dans la plupart des régions et d'un niveau 2016 relativement peu affecté par rapport aux autres types d'établissements. La tendance est plus marquée pour les hébergements haut de gamme et les emplacements équipés (respectivement +10,0% et +5,9%), confirmant l'engouement de la clientèle pour ce type de campings.

► **1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne et aux Pays-Bas**

En raison de fondamentaux très solides, l'Allemagne et les Pays-Bas font désormais partie des marchés cibles de votre SCPI.

**ALLEMAGNE**

La première économie de la zone euro a connu un véritable boom économique en 2017, voyant son PIB croître de 2,2%, contre 1,9% l'année précédente. Si la consommation a joué un rôle important dans cette croissance grâce à la hausse des salaires, le commerce extérieur a également été très favorable, profitant de l'amélioration de la conjoncture économique dans la zone euro et le reste du monde. Dans ce contexte, l'excédent budgétaire du pays s'élève à 1,2% du PIB en 2017. Ce rythme de croissance devrait se maintenir en 2018 avec une progression du PIB attendue entre 2,2% et 2,6% selon les experts.

De plus, le chômage, qui est à son niveau le plus bas depuis la réunification (5,6 %) devrait continuer de baisser. Quant

au moral des patrons, il a atteint en octobre son plus haut niveau depuis 2011.

Dans ce contexte, les investisseurs identifient l'Allemagne comme un des marchés immobiliers les plus recherchés, et c'est sans surprise que les volumes investis en 2017 ont dépassé les 57 milliards d'euros, avec une perspective positive pour 2018. Cette pénurie d'offre face à l'afflux de capitaux représente un défi, en particulier dans le segment core ou la demande reste élevée malgré des taux de rendements légèrement inférieurs à ceux observés en France.

Cependant, l'immobilier commercial allemand bénéficie d'une perspective de revalorisation des loyers, compte tenu du dynamisme économique et de la baisse substantielle du taux de vacance dans les grandes agglomérations, entraînant une hausse des rendements sur le long terme qui justifie l'intérêt actuel des investisseurs.



**PAYS-BAS**

Avec une croissance économique de 3.3%, l'année 2017 a été marquée par un dynamisme exceptionnel, au plus haut depuis la crise financière. Cette tendance positive devrait se poursuivre en 2018 grâce à la forte demande intérieure, la consommation des ménages, la performance des exportations et la hausse continue des investissements. Cette tendance sera sans nul doute portée par la mise en place de la politique du nouveau gouvernement (Rutte III) au travers de stimulus fiscaux et d'une politique d'investissements publics.

De plus, les Pays-Bas font figure de bon élève de l'Union Européenne avec une dette publique au plus bas (62% du PIB), un équilibre budgétaire atteint en 2017 et un chômage en baisse à 4,7% en septembre 2017.

Grace au positionnement Européen d'Amsterdam à la suite du Brexit et au dynamisme de l'économie, le marché de l'investissement immobilier néerlandais a connu une année 2017 record avec un volume de 19,5 milliards d'euros, le plaçant au troisième rang des pays de l'Europe continentale, dépassant l'Espagne et la Suède. Les investisseurs étant attirés par les rendements immédiats élevés des actifs commerciaux néerlandais tout en profitant d'un contexte économique solide.

Cette performance devrait se confirmer en 2018. En effet, l'intérêt des investisseurs étrangers est grandissante et l'écart entre le taux de rendement locatif par rapport au taux 10 ans des obligations d'états est à son plus haut historique. De plus, grâce à une profondeur de marché accrue, les investisseurs sont de plus en plus enclins à se tourner vers les différents centres régionaux, tout en montrant un appétit croissant pour des classes d'actifs plus variées, à la recherche de rendements supérieurs.



Lomstraat, Venlo - Pays-Bas

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

- elle a maintenu des mesures de régulation de la collecte d'épargne nouvelle (plafonds indicatifs pour les souscriptions, enveloppes maximum négociées avec les réseaux et les assureurs) dans un contexte toujours favorable pour ce type de placement refuge, de surcroît assez peu fiscalisé dans le cadre de l'assurance-vie,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement très active, majoritairement portée sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle a poursuivi la diversification de son patrimoine tant géographique que par typologie d'actifs,
- elle a accompagné cette politique d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement favorable,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer quelques actifs de périphérie mais également des locaux de centre-ville arrivés à maturité,
- elle s'est employée à améliorer le taux d'occupation du patrimoine en s'efforçant de résister aux pressions baissières des locataires, dans un contexte de crise économique mais aussi de stabilité voire de baisse des principaux indices.



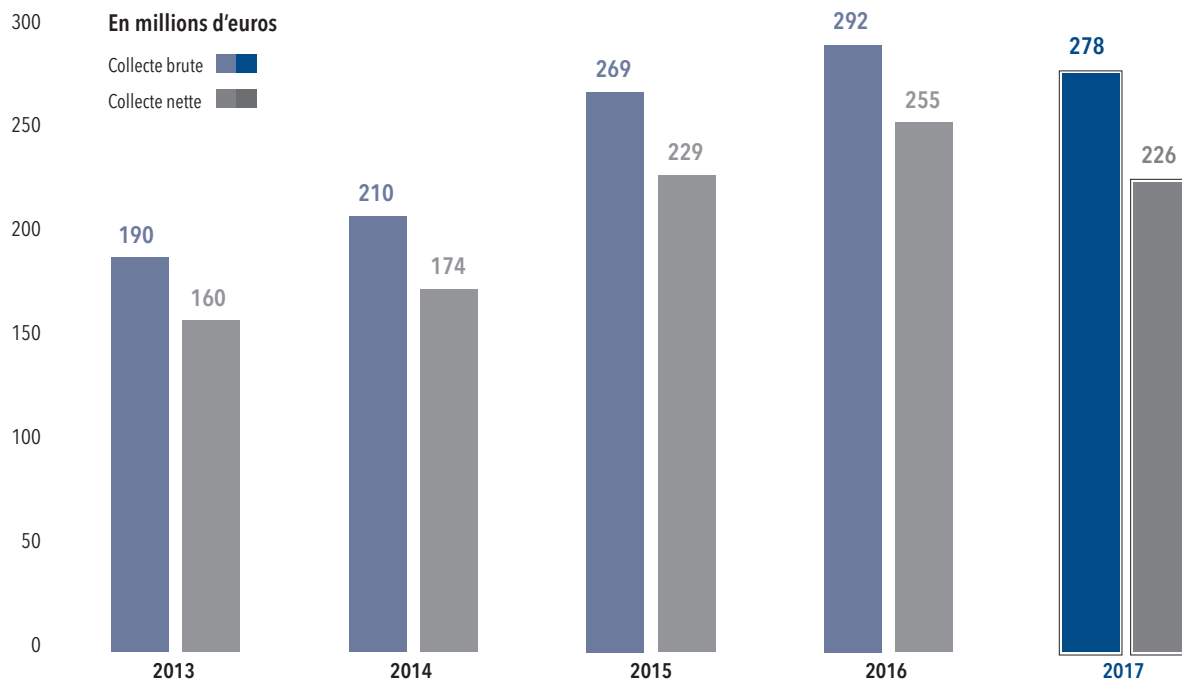
*Max Brauer Allee, Hambourg - Allemagne*

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## ▶ 1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 278,4 M€ et la collecte nette des retraits à 226,1 M€. 672 191 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur

l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Le nombre d'associés a progressé de 9,5 % en passant de 26 660 à 29 194 au 31 décembre 2017. Parmi ceux-ci, seize compagnies d'assurance détenaient 28,40 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2017 (27,65 % à fin 2016) :

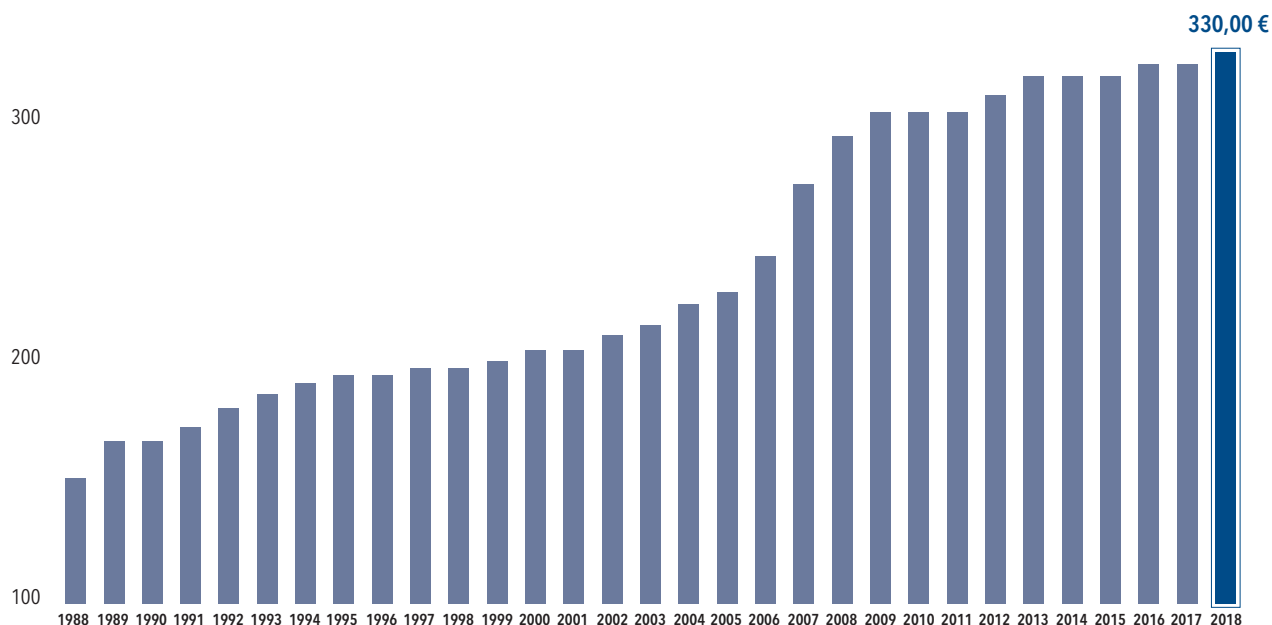
- SOGECAP - ORADEA VIE (10,08 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- AVIP (4,09 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (4,00 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ANTIN EPARGNE PENSION (2,43 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,40 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- les compagnies AGEAS (0,41 %), APICIL (1,05 %), ARCALIS (0,24 %), AVIVA (0,21 %), BPCE VIE (0,63 %), CNP (0,69 %), GENERALI-VIE (0,33%), SKANDIA (0,71 %), SPIRICA (1,09%) et SURAVENIR (1,05 %) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

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 €)
2013	849 749 008,00	189 802 880,00	159 579 008,00	5 590 454	19 421	18 980 288,00	320
2014	930 664 080,00	209 592 960,00	174 272 064,00	6 122 790	21 512	20 959 296,00	320
2015	1 037 216 232,00	269 495 430,00	229 292 147,00	6 823 791	24 168	26 949 543,00	325
2016	1 154 383 000,00	292 083 350,00	254 677 280,00	7 594 625	26 663	29 208 335,00	325
2017	1 256 556 032,00	278 412 590,00	226 135 937,00	8 266 816	29 194	27 841 259,00	330

En 2017, 12,1 % de la collecte brute correspond à des souscriptions réalisées à crédit contre 10,5 % en 2016.



Depuis l'origine de la SCPI, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



## 1.2.2 Fluidité du marché secondaire des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 176 628 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2017, représentant environ 2,6 % du capital (au 31 décembre 2017). Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts

étant remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 35 455 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions).

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessons ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessons (en € HT)
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2013	3 295	104 944	2,12%	1,94%	15 jours	-	9 150
2014	5 118	122 642	2,29%	2,09%	15 jours	-	7 933
2015	3 078	138 891	2,32%	2,08%	15 jours	-	7 717
2016	3 103	127 884	1,92%	1,72%	15 jours	-	8 975
<b>2017</b>	<b>35 455</b>	<b>176 628</b>	<b>2,79%</b>	<b>2,57%</b>	<b>15 JOURS</b>	-	<b>9 292</b>

\*hors décès et successions



Münich / Unterführung (Allemagne) - Beta Strasse

## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ▶ 1.3.1 Investissements 2017

Les investissements de l'exercice 2017 se sont élevés à 250,1 millions d'euros frais inclus et ont porté principalement sur 109 nouveaux actifs immobiliers directs totalisant une surface de 139 012 m<sup>2</sup> (hors superficies des terrains des campings / mobil-homes) pour un prix de revient de 206 millions d'euros frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements directs s'établit à 6,8 % (contre 6,4 % en 2016). Les acquisitions de l'exercice ont également porté sur quatre prises de participation dans des véhicules d'investissement immobiliers gérés par des tiers (trois OPCI professionnels et un fonds luxembourgeois) pour un montant total de 44 millions d'euros.

#### LES FAITS MARQUANTS ET LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2017

Les investissements de l'exercice ont porté pour 90 % sur des actifs commerciaux et pour 10 % sur des actifs diversifiés (campings, hôtel, résidence étudiante...). L'année a été marquée par une poursuite de la mutualisation du patrimoine, tant géographique avec le développement des acquisitions aux Pays-Bas, que par typologie d'actifs avec l'acquisition d'une résidence étudiante, d'un hôtel, de deux campings ou encore une participation dans un OPCI professionnel dédié au secteur du cinéma. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

S'agissant des investissements directs ou indirects en murs de commerces (206 M€) :

- la poursuite du **développement aux Pays-Bas** avec l'acquisition de **76 murs de commerces de centre-ville** pour un prix de revient global de **174,2 millions d'euros**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Goes, Delft, Roermond, Nijmegen, Apeldoorn...), dans des centres commerciaux (à Amsterdam et Haarlem) et dans des zones de périphérie (dans le Randstad (Amsterdam, Monster, Delft, Amersfoort), à Apeldoorn, Amersfoort, Zaandam, Purmerend...). Ils sont principalement loués à des enseignes internationales et nationales (Praxis, Vodafone, Subway, Blokker, Intertoys, Optichains, The Society Shop...);
- dix restaurants loués à la chaîne de restauration à thème « Courtepaille », pour un prix de revient global de **12,4 millions d'euros**. Bien positionnés à des emplacements stratégiques en entrée de zone ou au cœur de pôles dédiés à la restauration (à Dijon (21), Roanne (42), Montélimar (26), Saint-Apollinaire (21), Cherbourg-en-Cotentin (50)...), les biens sont loués avec des baux de 12 ans fermes ;
- un commerce de proximité « Carrefour City » situé à Nîmes (30) à l'angle de la place Gabriel Péri et de la rue Pierre Sémar, pour un prix de revient de **1,6 million d'euros** ;
- un investissement de **15,0 millions d'euros** dans un fonds luxembourgeois géré par la société PRADERA et détenant un portefeuille d'une vingtaine de galeries

commerciales attenantes à des magasins IKEA dans plusieurs pays en Europe pour une surface totale de 432 547 m<sup>2</sup>. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 6,6 % du capital de l'OPPCI) au côté d'investisseurs institutionnels internationaux. Le dividende attendu de l'OPPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 6,3 % et 6,4 %.

- un investissement de **3,3 millions d'euros** dans un OPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL et détenant un portefeuille de 21 murs de commerces situés principalement en centre-ville sur des emplacements de grande qualité principalement à Paris (8<sup>ème</sup>) et Bordeaux. Les locaux sont majoritairement loués à des enseignes nationales et internationales (Stella Mac Cartney, Billabong, Petit Bateau, Solaris, Jacques Dessange, Fitness Park, Lydia Courteille, Jean-Paul Hévin, Pizza Del Arte...). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 9,9 % du capital de l'OPPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le rendement attendu de cet investissement se situe autour de 4,7 % et le taux de rendement interne prévisionnel autour de 7 %.

S'agissant des investissements directs et indirects en bureaux (10,0 M€) :

- **IMMORENTE** a investi indirectement à hauteur de **10,0 millions** d'euros dans un OPPCI professionnel, détenant un portefeuille de 203 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 91% par EDF, ENEDIS et GRDF. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 4,1 % du capital de l'OPPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 7,5 % et 8,4 %. Cet OPPCI est géré par le groupe TIKEHAU.

A titre de diversification (33 M€) :

- un investissement de **15,0 millions d'euros** dans un OPCI professionnel géré par le Groupe ROTHSCCHILD GLOBAL ADVISORY et détenant un portefeuille de 16 cinémas exploités par UGC, situés en France, dont 7 actifs situés dans Paris intra-muros (60% de la valeur du portefeuille). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (environ 7,4 % du capital de l'OPPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 6,0 % et 6,3 % ;
- **deux terrains de camping** en bord de mer, le premier situé à Longeville-Sur-Mer (85), lieudit Les Conches, en Vendée, en face de l'île de Ré, pour un prix de revient de **7,4 millions d'euros**. Le second terrain est situé à Pleubian (22), lieudit Port-la-Chaine, au nord-ouest des Côtes d'Armor, entre Paimpol et Tréguier, pour un prix de revient de **3,7 millions d'euros**. Ces terrains proposent des emplacements autorisés pour tentes et camping-cars ainsi que de nombreux équipements de loisirs (piscine chauffée, terrain de sport, aire de jeux ...). Les biens sont loués au groupe Vitalys avec des baux de 12 ans fermes ;

- un **hôtel de tourisme** quatre étoiles, composé de 44 chambres, situé sur l'avenue Jean Médecin à Nice (06), artère piétonne commerçante, et à moins de 100 mètres de la Gare de Nice Ville, pour un prix de revient de **4,0 millions d'euros**. Cet hôtel, entièrement rénové en 2016, est loué à un exploitant local selon un bail commercial de neuf ans fermes qui a pris effet à la signature de l'acquisition ;
- une **résidence étudiante** composée de 118 studios, d'infrastructures hôtelières (cafétéria, salle de musculation, salle de musique et audiovisuelle, local vélo)

et de 22 stationnements, située à Herouville-Saint-Clair (14) au Nord de Caen pour un prix de revient de **2,5 millions d'euros**. La résidence bénéficie d'un bon emplacement au cœur du parc d'activité CITIS (plus de 150 entreprises), à proximité immédiate de trois campus (IUT, Sciences, STAPS, Santé, Eco-Gestion...) et de deux centres de recherche. Elle est louée au groupe SERGIC selon un bail commercial de onze ans fermes avec prise d'effet à la signature de l'acquisition.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 49 et suivantes.



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

**LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENTS**

- **La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs**

L'exercice 2017 a été l'occasion pour votre SCPI de continuer à diversifier son patrimoine. Ainsi, 69% des investissements ont porté sur des emplacements de périphérie de qualité (dont 91% aux Pays-Bas), 17 % sur des commerces de centre-ville, 7% sur des actifs à destination touristique (camping, hôtels).

En commerce, la sécurité des investissements passe également par la recherche de baux fermes et de locataires

de qualité tels que, par exemple, Courtepaille, Carrefour City, Burger King, Décathlon, Vodafone, Parfumerie Douglas, Praxis, pour ce qui est de l'exercice écoulé.

- **La mutualisation des risques**

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2017 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements directs 2017 ont porté sur 57 actifs et 65 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 21) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 43 principaux locataires représentent 47 % des loyers répartis sur 300 unités locatives.

► **1.3.2 Financements bancaires des investissements**

Dans le cadre de la 10<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2017 et dans la continuité des premiers emprunts bancaires mis place à compter de 2013, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier

du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement attractifs. IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un



montant total de 85,8 millions d'euros sur des durées longues (10 à 15 ans) à taux fixe (entre 0,95 % et 1,87 %).

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 375,4 M€ soit 14,7 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2017 est de 1,97 % contre 2,17 % en 2016 et le coût instantané au 31 décembre 2017 est de 1,93 %,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des swaps de taux) s'élève à 95,4 %, le reliquat (4,6 %) représentant la part des emprunts à taux variable,

- la durée de vie moyenne (duration) est de plus de 5 ans et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 4 mois,
- les emprunts ont été contractés auprès de neuf banques distinctes, avec des garanties hypothécaires et sans covenant financier,
- les emprunts sont essentiellement amortissables.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,17 et 1,15.

### ► 1.3.3 Arbitrages 2017

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage particulièrement active en 2017 et visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité durablement vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. A ce titre, les arbitrages de l'année 2017 ont été les suivants :

- six surfaces de bureaux (dont cinq vacantes) à Metz (67) (deux surfaces), Melun (77), Saint Denis (93), Clamart (92) et Vélizy-Villacoublay (78), représentant une surface totale de 13 688 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur total de 12 327 K€ dégageant une moins-value de 661 K€ ;
- un portefeuille composé d'actifs non stratégiques dont cinq moyennes surfaces de périphérie et trois commerces de centre-ville situés en province ainsi qu'une galerie commerciale à Villejust (91), représentant une surface de 12 367 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur total de 15 083 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 419 K€ ;
- un ensemble commercial constitué de onze cellules à Saint-Brieuc (22), dont trois cellules vacantes, représentant 768 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur de 560 K€ dégageant une moins-value de 481 K€ ;

- deux moyennes surfaces de périphérie vacantes au Kremlin-Bicêtre (94) et à La Chapelle Saint Aubin (72), représentant au total 1 588 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur total de 3 310 K€ dégageant une plus-value nette de 1 791 K€ ;
- neuf commerces de centre-ville, en majorité vacants, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 4 184 K€ dégageant une plus-value nette de 545 K€, dont :
  - \* sept actifs en Province à Beaune (21) (une boutique non vacante), Rennes (35), Nancy (54), Limoges (87), Toulouse (31), Auxerre (89), Saint Louis (68) représentant au total 2 179 m<sup>2</sup> cédés pour un prix net vendeur de 3 239 K€ et dégageant une moins-value nette de 58 K€,
  - \* un actif à Paris (10<sup>ème</sup>) et un actif au Kremlin Bicêtre (94) ont été cédés pour un prix net vendeur de 505 K€ représentant au total 343 m<sup>2</sup> cédés pour un prix net vendeur total de 945 K€ dégageant une plus-value nette de 603 K€ ;
- onze logements vacants à Tours (37) et deux appartements vacants à Reims (51), représentant une surface totale de 1 074 m<sup>2</sup> ont été cédés pour un prix net vendeur total de 2 280 K€ dégageant une plus-value nette de 133 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 7 312 K€ 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 2016)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
41 219 894 €	6 208 134 €	42 274 000 €	-2,5 %

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente. Au titre des cessions 2017, cette commission s'est établie à 1 030 497,36 € 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 et neuvième résolutions).



Rue de la Clef - Lille (59)

### ► 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2017

#### Par répartition géographique

Autres (investissements indirects non contrôlés)<sup>(1)</sup>

4,6 %

Etranger (Allemagne, Belgique, Pays-Bas)

20,5 %

Région parisienne

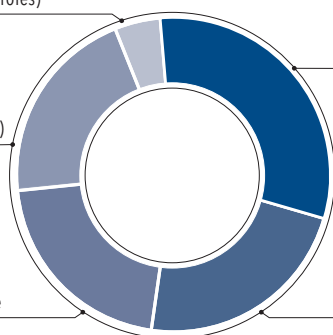
21,1 %

Régions - hors île-de-France

31,1 %

Paris

22,7 %



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects non contrôlés dont la répartition géographique n'est pas transparisée au 31 décembre 2017

#### Par typologie d'actif

Habitations

0,8 %

Autres (activités, campings, hôtels...)

4,9 %

Commerces de centre-ville et milieu urbain

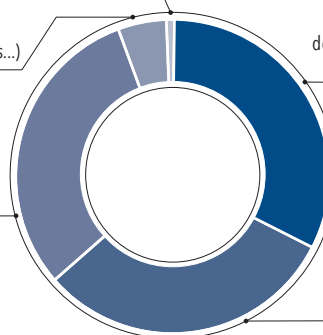
30,9 %

Moyenne surface de périphérie et galerie commerciale

32,3 %

Bureaux

31,1 %



A fin 2017, et suite aux acquisitions et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est constitué de 69 % de murs de commerces, d'hôtels et de terrains de camping et

de 31 % de bureaux. La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 43,8 % en 2017 (46,3 % en 2016).

## COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Locaux Commerciaux									TOTAL 2017	TOTAL 2016
	CCV	MSP	GCC	CVP	Hôtels	Campings	Bureaux	Activités	Habitations		
Paris	11,0%	-	-	-	0,2%	-	11,4%	-	0,2%	22,7%	23,1%
Région Parisienne	3,6%	2,9%	0,2%	0,5%	-	-	13,9%	-	-	21,1%	23,2%
Province	8,8%	13,0%	5,0%	0,0%	0,1%	1,9%	1,3%	0,5%	0,3%	31,1%	34,5%
Allemagne	-	-	-	-	0,5%	-	3,5%	-	-	4,0%	4,3%
Belgique	2,0%	0,6%	0,7%	-	-	-	-	-	-	3,3%	3,8%
Pays-Bas	5,3%	4,9%	2,7%	-	-	-	-	-	0,2%	13,2%	7,9%
Autres (1)	0,1%	1,1%	0,6%	-	-	-	1,2%	1,6%	-	4,6%	3,2%
<b>TOTAL</b>	<b>30,9%</b>	<b>22,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>31,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 (EN SURFACES (M<sup>2</sup> - HORS CAMPINGS ET INVESTISSEMENTS INDIRECTS))

	Locaux Commerciaux								TOTAL 2017	TOTAL 2016
	CCV	MSP	GCC	CVP	Hôtels	Bureaux	Activité	Habitation		
Paris	43 756	-	-	-	898	31 005	-	599	76 258	76 535
Région Parisienne	37 728	56 445	2 176	15 732	-	116 632	-	28	228 742	243 512
Province	112 210	307 635	54 575	1 800	1 159	23 632	23 174	8 756	532 942	547 912
Allemagne	-	-	-	-	4 415	40 364	-	-	44 779	44 779
Belgique	16 874	16 976	20 618	-	-	-	-	-	54 468	54 468
Pays-Bas	40 944	126 504	40 728	-	-	-	-	1 961	210 138	79 434
<b>TOTAL</b>	<b>251 512</b>	<b>507 561</b>	<b>118 097</b>	<b>17 532</b>	<b>6 472</b>	<b>211 634</b>	<b>23 174</b>	<b>11 345</b>	<b>1 147 327</b>	<b>1 046 640</b>

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE FIN 2016 À FIN 2017 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Commerces de centre-ville et milieu urbain	30,9%	30,9%
Moyennes surfaces de périphérie	22,6%	20,2%
Galeries et centres commerciaux	9,1%	9,8%
Commerces de vente aux professionnels	0,5%	0,6%
Hôtels	0,9%	1,3%
Campings	1,9%	1,7%
Bureaux	31,1%	32,5%
Activités (1)	2,1%	2,4%
Habitations	0,8%	0,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(1) dont les investissements indirects (hors OPCCI Tikehau Real Estate II, OPCCI Tikehau Real Estate III, la SCI Guyancourt)

## AUTRES INFORMATIONS

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus - hors campings et investissements indirects) a évolué compte tenu de la typologie et la localisation des acquisitions de l'année (orientées en centre-ville et périphérie et notamment aux Pays-Bas et en province) et s'établit à 2 065 € / m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017 contre 2 147 € / m<sup>2</sup> à fin 2016.

A titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2017 sont les suivants :

- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12<sup>e</sup> (64,5 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>e</sup> (64,3 M€),
- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9<sup>e</sup> (50,7 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4<sup>e</sup> (45,8 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (43,3 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (43,0 M€),
- l'immeuble de bureaux à Issy-Les-Moulineaux (92) (40,7 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (37,1 M€),
- l'immeuble « Les Collines de l'Arche » à la Défense (92) (36,3 M€),
- l'immeuble de bureaux rue de la Banque à Paris (2<sup>e</sup>) (31,9 M€).



### ► 1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2017, le patrimoine était très largement mutualisé avec 2 070 unités locatives. Certains locataires

sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 43 locataires les plus importants (loyer > 600 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Casino / Rallye (Casino, Monoprix ) <sup>(1)</sup>	56	3,93%
Maxeda (Praxis, Fromido, Brico ...)	13	3,24%
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash ...) <sup>(2)</sup>	26	2,53%
C&A	12	2,53%
Groupe Odalys	6	2,36%
Jardiland	11	1,99%
But	6	1,90%
Ville d'Hambourg	2	1,78%
Groupe Auchan/Mulliez	12	1,54%
Groupe Vodafone	4	1,51%
Groupe AXA	1	1,46%
Vivarte (Beryl, La Halle, ...)	28	1,39%
Groupe Veolia	1	1,36%
Groupe WE	12	1,35%
Groupe Covéa	9	1,26%
Agence Nationale de la Recherche	1	1,24%
KingFisher	3	1,15%
SNCF	2	0,94%
HSBC	6	0,85%
PWC	1	0,82%
Conforama	2	0,75%
Waters (SCI Guyancourt)	1	0,72%
Groupe Eram (Eram, Gemo, Heyraud, Bocage, ...)	6	0,70%

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
H&M	4	0,70%
Groupe Saint-Gobain (Point P, K par K, ...)	5	0,65%
France Télécom	5	0,61%
Spie	1	0,60%
Barclay's	4	0,54%
Pochet	1	0,54%
Aubay	3	0,53%
Toys'R'us	1	0,52%
Groupe Accor	1	0,52%
Ministère des Finances	3	0,51%
Courtepaille	10	0,48%
Darty/Fnac	3	0,48%
Centre Georges-Pompidou (CNAC)	1	0,47%
Société Générale	9	0,46%
Etablissement public (Pôle Emploi, Hôpital de Melun...)	7	0,45%
Groupe FDJ	3	0,43%
Engie (GDF Suez)	1	0,42%
Groupe BPCE (Banque Populaire, Caisse d'Epargne, ...)	8	0,39%
Cegos	1	0,38%
Armand Thiery	8	0,37%
	<b>300</b>	<b>47,34%</b>

(1)(2) dont certains franchisés



Place Jeanne d'Arc - Orléans (45)

## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORÉTE s'élève à 93,13 % en 2017, en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (93,91 %) en raison principalement de franchises commerciales négociées lors d'acquisitions récentes et qui ont pris fin au cours de l'année. Le taux d'occupation financier au 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 93,50 %.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Ce taux prend en compte les investissements indirects par transparisation.

### ► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Les actions menées par la gestion locative ont été particulièrement soutenues en 2017 :

- 101 locations et relocations ont été effectuées portant sur 38 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 7 717 m<sup>2</sup>, 17 moyennes surfaces de périphérie pour 10 519 m<sup>2</sup>, 27 surfaces de bureaux pour

9 500 m<sup>2</sup>, 16 cellules de galeries commerciales pour 2 450 m<sup>2</sup> et 2 appartements pour 71 m<sup>2</sup> ;

- 30 cessions de baux ont été réalisées, dont 6 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- 65 renouvellements ont été conclus.



Le bilan 2017 de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements	65	22 258	6 816 856	6 436 579
Relocations	100	29 670	6 492 049	6 659 559
Déspecialisations	6	987	271 967	289 274
<b>TOTAL</b>			<b>13 580 872</b>	<b>13 385 413</b>
Locations	1	524		1 000
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				422 000

Les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2017 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyer. Dans un environnement difficile, ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicielles successives qui ont parfois fait évoluer par le passé les loyers à des niveaux devenant supérieurs à ceux du marché. Les loyers de relocations globalement à la

hausse ont permis de limiter cette baisse. D'importants droits d'entrée ont en outre été encaissés. Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions se sont traduites par une quasi-stagnation (- 0,1 %) des revenus locatifs tout en permettant souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

### ▶ 1.4.3 Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats

de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2017 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE et aucun honoraire de relocation n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

### ▶ 1.4.4 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2017 s'établissent à 159 082 793 € contre 128 407 600 € en 2016.

### ▶ 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2017, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, plusieurs risques identifiés ont fait l'objet de provisions pour un montant total de 1 448 K€. Celles-ci ont porté sur :

- une procédure en cours concernant le renouvellement d'un bail avec un risque de baisse du loyer annuel HT HC et effet rétroactif à compter de janvier 2014, ce risque a été provisionné à hauteur de 559 190 € ;
- un sinistre intervenu au 2<sup>e</sup> étage d'un actif parisien qui a contraint deux locataires à déménager, ce risque a été provisionné à hauteur de 300 000 € ;
- des réclamations de locataires concernant le remboursement de trop versés de loyers sur plusieurs années pour un montant total de 574 651 € ;
- un préjudice subi par un locataire suite à un retard dans la livraison d'un plateau de bureau d'un immeuble parisien, ce préjudice a été provisionné à hauteur de 200 000 € ;
- un dommage subi par une tierce personne sur le parking d'un locataire à Marseille et pour lequel votre SCPI a été condamnée à verser la somme de 23 000 € (votre SCPI a fait appel de ce jugement), ce risque a été provisionné à hauteur de 25 000 € ;
- une réclamation d'un locataire sur les malfaçons des travaux d'un plateau de bureau à Nanterre, ce risque a été provisionné pour un montant de 25 000 €.



## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour rappel, jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une provision pour gros entretiens (PGE) est 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. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 1 446 154 € au 31 décembre 2016, a été affectée en report à nouveau et la PGE est dotée à hauteur de 3 648 K€ sur la base des dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.

Au 31 décembre 2017, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGR) au 31 décembre 2016</b>	<b>1 446 154 €</b>
- Reprise de la provision (PGR) au 1er janvier 2017	- 1 446 154 €
+ Dotation de la provision (PGE) au 1er janvier 2017	+ 3 648 126 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2017	+ 700 600 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2017	- 1 571 995 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>2 776 730 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2017 au titre des gros entretiens ont concerné :

- le ravalement de la façade de l'immeuble place Kléber à Strasbourg (67) pour 232 K€,
- le ravalement de la façade de l'immeuble rue d'Uzès à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 166 K€,
- le ravalement de la courette intérieure de l'immeuble rue du Général Foy à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 106 K€,
- la mise en conformité du réseau d'égouttage de l'immeuble rue Cesar Snoecklaan à Ronse (Belgique) pour 70 K€,
- la réfection de la façade rue Beaubourg à Paris (4<sup>ème</sup>) pour 87 K€,
- le ravalement de l'immeuble rue de la Banque à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 52 K€,
- le ravalement de la toiture d'un immeuble rue Lafayette à Paris (9<sup>ème</sup>) pour 30 K€,

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif,

soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 5 519 K€ ont concerné :

- la mise en conformité et la réfection de l'escalier de secours de l'immeuble rue d'Uzès à Paris (2<sup>ème</sup>) et divers travaux de rénovation réalisés avant la relocation de plusieurs plateaux de bureaux pour 913 K€,
- le remplacement et la mise au norme de la climatisation de l'immeuble avenue du Bois de la Pie à Tremblay-en-France (93) pour 595 K€,
- l'installation d'un nouveau système de climatisation ainsi que des travaux de rénovation de deux plateaux ayant permis la relocation de l'immeuble rue Beaubourg à Paris (4<sup>ème</sup>) pour 563 K€,
- les travaux de restructuration du site de Mondeville (13) route de Paris dont le flocage et le curage du faux-plafond pour 335 K€,
- les travaux de désamiantage et de rénovation de la toiture de la galerie commerciale boulevard Burdeau à Villefranche-sur-Saône (69) pour 285 K€,
- les travaux de remise en état de l'immeuble rue de la Banque à Paris (2<sup>ème</sup>) suite à l'effondrement du plancher d'un plateau de bureaux pour 249 K€,
- les travaux de restructuration et d'aménagement de trois étages de l'immeuble de bureau avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92) pour 354 K€,
- la mise aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) et les travaux de division d'une surface commerciale permettant la relocation d'un magasin à Lempdes (63) pour 190 K€,

Les immobilisations de création en 2017 s'élèvent à 3 398 704 € et concernent principalement la création de deux cellules commerciales et d'un parking ayant permis la relocation de deux magasins à Aubagne (13) pour 1 435 K€, la prise en charge de l'installation de la climatisation d'une boutique à Clermont-Ferrand (63) pour 200 K€, la participation aux travaux de rénovation de la cafétéria du centre commercial de Béziers (34) pour 167 K €, l'installation d'une climatisation d'un laboratoire à Voisins-le-Bretonneux (78) pour 543 K€, des travaux de désamiantage, de réfection de la façade ainsi que des travaux de menuiserie et de maçonnerie d'un magasin à Bourg-en-Bresse (01) pour 315 K€.

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

## ► 1.5.2 Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 38 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 186 712 € HT en 2017, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2017.

## ► 1.5.3 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, IMMORENTE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation IMMORENTE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

A titre d'exemple, IMMORENTE a obtenu une certification BREEAM pour l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92)

dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation visant notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à l'amélioration du confort d'utilisation.

En 2017, IMMORENTE a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 41 % des baux des actifs situés en France. En 2018 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

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

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions a été piloté de juin 2011 à fin 2012 par un consultant dédié à ces aspects, dont la mission a consisté à mettre en place des outils de pilotage et de reporting, ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. Ces outils et bonnes pratiques sont désormais intégrés dans les processus de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

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

A compter de 2018, des audits environnementaux sont lancés pour tous les actifs faisant l'objet d'une rénovation.

## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2017 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 2017, votre SCPI affiche des revenus par part en hausse de + 0,8 % par rapport à l'exercice précédent en raison d'un programme d'investissement dynamique tout au long de l'année, compensant la baisse des loyers à périmètre constant (- 1,7 % par rapport à 2016) qui reflète la légère inflexion du taux d'occupation financier, mais aussi grâce à l'augmentation substantielle des produits financiers tirés des dividendes perçus des investissements indirects. Dans un contexte économique toujours difficile (faible indexation, hausse des charges fiscales), la maîtrise des dépenses d'exploitation, les efforts en matière de recouvrement ainsi que l'impact technique sur les dépenses de travaux lié au changement de plan comptable permettent d'afficher une hausse du résultat courant par part de 4,2 %, s'établissant à 15,02 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'IMMORENTE est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclarations de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permettent de ne pas être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI progresse de 14,85 € à 15,56 € en 2017 soit + 4,8 % de hausse.



Rue Vital Carles - Bordeaux (33)



en Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016		EXERCICE 2015		EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	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	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
<b>RECETTES LOCATIVES BRUTES ET PRODUITS DIVERS</b>	<b>20,07</b>	<b>96,0%</b>	<b>20,41</b>	<b>98,4%</b>	<b>20,34</b>	<b>99,7%</b>	<b>20,31</b>	<b>99,7%</b>	<b>21,13</b>	<b>99,9%</b>
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,83	4,0%	0,33	1,6%	0,06	0,3%	0,07	0,3%	0,02	0,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>20,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,74</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,39</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,15</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,01	9,6%	2,02	9,7%	2,01	9,9%	1,99	9,8%	2,09	9,9%
Autres frais de gestion	1,59	7,6%	1,36	6,6%	1,04	5,1%	1,10	5,4%	0,69	3,3%
Charges locatives non récupérées	1,00	4,8%	1,13	5,4%	1,21	5,9%	1,21	6,0%	1,12	5,3%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,60</b>	<b>22,0%</b>	<b>4,51</b>	<b>21,7%</b>	<b>4,26</b>	<b>20,9%</b>	<b>4,31</b>	<b>21,1%</b>	<b>3,90</b>	<b>18,4%</b>
Charges financières	0,90	4,3%	0,86	4,1%	0,70	3,4%	0,51	2,5%	0,35	1,7%
Amortissements nets	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%
Provisions	0,36	1,7%	0,96	4,6%	0,80	3,9%	0,77	3,8%	1,24	5,9%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,27</b>	<b>6,1%</b>	<b>1,83</b>	<b>8,8%</b>	<b>1,51</b>	<b>7,4%</b>	<b>1,29</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,61</b>	<b>7,6%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,87</b>	<b>28,1%</b>	<b>6,33</b>	<b>30,5%</b>	<b>5,77</b>	<b>28,3%</b>	<b>5,59</b>	<b>27,5%</b>	<b>5,51</b>	<b>26,0%</b>
<b>RESULTAT COURANT<sup>(2)</sup></b>	<b>15,02</b>	<b>71,9%</b>	<b>14,41</b>	<b>69,5%</b>	<b>14,63</b>	<b>71,7%</b>	<b>14,78</b>	<b>72,5%</b>	<b>15,65</b>	<b>74,0%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE (POUR INFORMATION)</b>	<b>15,56</b>	<b>74,5%</b>	<b>14,85</b>	<b>71,6%</b>	<b>14,67</b>	<b>71,9%</b>	<b>14,79</b>	<b>72,6%</b>		
<b>DONT :</b>										
- Revenus distribués avant PL <sup>(3)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(4)</sup>	15,00	71,8%	14,40	69,3%	14,52	71,2%	14,76	72,4%	15,60	73,7%
- Revenus distribués après PL <sup>(3)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(4)</sup>	14,73	70,5%	14,28	68,9%	14,49	71,1%	14,74	72,3%	15,59	73,7%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,02</b>		<b>0,01</b>		<b>0,11</b>		<b>0,02</b>		<b>0,05</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>2,11</b>		<b>2,57</b>		<b>2,86</b>		<b>3,07</b>		<b>3,33</b>	

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

(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu en Allemagne et aux Pays-Bas à compter de 2014

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

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

## ► 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup>		Pourcentage charges / recettes locatives brutes <sup>(2)</sup>	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(3)</sup>
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2013	109 721 391 €	28 641 617 €	[10 866 286 €]	26,10%	24,79%
2014	115 714 196 €	32 273 838 €	[11 348 360 €]	27,89%	25,99%
2015	127 307 634 €	36 125 792 €	[12 586 599 €]	28,38%	25,89%
2016	142 530 371 €	44 596 689 €	[14 100 976 €]	31,29%	28,97%
<b>2017</b>	<b>156 040 121 €</b>	<b>46 226 085 €</b>	<b>[15 681 926 €]</b>	<b>29,62%</b>	<b>27,24%</b>

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

(2) A compter de 2013, ce pourcentage est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des produits supplémentaires

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

► 1.6.3 Évolution de la rentabilité par part<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUÉREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2013	320,00 €	320,00 €	6,61%	6,61%	5,25%	5,25%
2014	320,00 €	320,00 €	6,37%	6,37%	5,22%	5,22%
2015	320,00 €	320,87 €	6,37%	6,36%	4,91%	4,90%
2016	325,00 €	325,00 €	6,38%	6,38%	4,84%	4,84%
<b>2017</b>	<b>325,00 €</b>	<b>328,00 €</b>	<b>6,43%</b>	<b>6,37%</b>	<b>4,77%</b>	<b>4,73%</b>

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividendes ordinaire et exceptionnel versés au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions dégagées au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 15,50 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette

sur le prix moyen acquéreur de 2017 de 4,73 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2016	2017	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	3,51 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,54 €	3,54 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,57 €	3,57 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,78 €	4,38 €	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire par part	14,40 €	15,00 €	
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,32 €	0,50 €	Mai N
Dividende annuel par part	15,72 €	15,50 €	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,84 %	4,73 %	

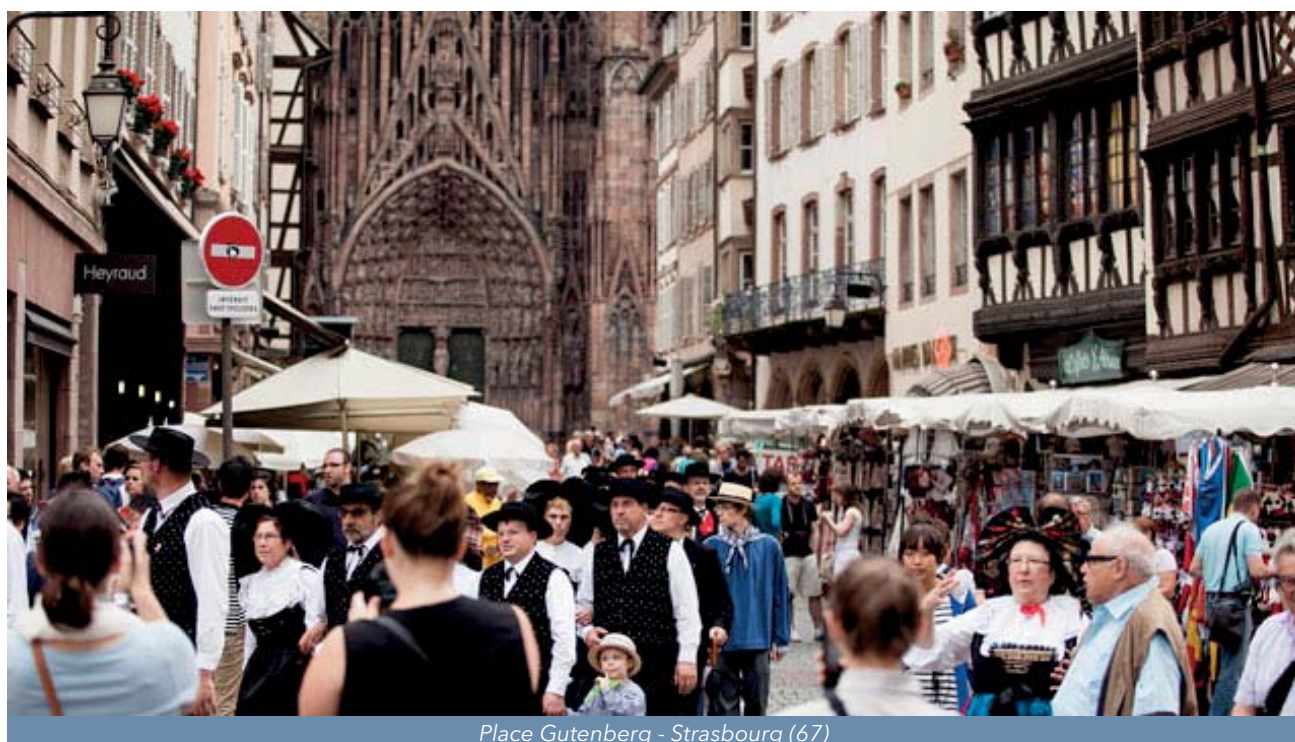
(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## ► 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017 (10,1 M€) est de 30 jours à date de facture.



Place Gutenberg - Strasbourg (67)

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2016 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2017 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	2 306 022 824	251 565 134	2 557 587 958
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	149 716 239	33 912 199	183 628 438
Plus / moins valeurs sur cession d'immeuble (brutes)	83 704 043	7 427 695	91 131 738
Emprunts	316 937 001	58 968 136	375 905 138
Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-515 260 086	-68 310 009	-583 570 094
Achat d'immeubles (hors frais)	-2 275 280 889	-195 959 565	-2 471 240 454
Investissements immobiliers indirects	-95 311 729	-43 592 513	-138 904 242
Dépôts et cautionnements	-901 739	-35 064	-936 803
Divers <sup>(5)</sup>	-80 554 486	-5 986 638	-86 541 124
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-110 928 821</b>	<b>37 989 376</b>	<b>-72 939 445</b>

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI

au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## ► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un

tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En euros	2017	2016
Résultat de l'exercice	116 905 316	100 782 747
Dotations nettes aux provisions	3 238 575	144 344
Capacité d'autofinancement	120 143 891	100 927 091
Variation du besoin en fond de roulement	8 060 770	-4 689 326
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>128 204 661</b>	<b>96 237 765</b>
Achats d'immeubles	-210 163 830	-285 601 577
Acquisitions indirectes	-43 918 858	-60 907 148
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	35 382 832	13 133 431
Autres variations d'immobilisations	-6 471 071	-5 645 766
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-225 170 927</b>	<b>-339 021 060</b>
Collecte nette	226 135 938	254 677 280
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-27 841 259	-29 208 335
Dividendes versés au cours de l'exercice	-111 224 215	-100 150 778
Nouveaux emprunts contractés	85 750 000	111 035 721
Remboursements d'emprunts	-61 272 153	-19 435 050
Variations des dépôts de garantie	273 183	1 162 999
Autres variations financières	-45 431	-51 476
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>111 776 062</b>	<b>218 030 361</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 809 797</b>	<b>-24 752 934</b>
Trésorerie d'ouverture	4 586 015	29 338 949
Trésorerie disponible en fin de période	19 395 812	4 586 015
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 809 797</b>	<b>-24 752 934</b>

## 1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

## ▶ 1.7.1 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 2017 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Foncier Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2017, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 5

décembre 2017 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Foncier Expertise et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 0,2 % de la valeur totale du patrimoine) ;

- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	2 256 100 837	2 548 847 600	2 548 847 600
Montant des droits et frais d'acquisitions	160 688 662		182 280 578
- Amortissements	-160 688 662		
- Provision pour gros entretiens	-2 776 730		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 253 324 106</b>	<b>2 548 847 600</b>	<b>2 731 128 178</b>
Agencements	21 313 233		
- Amortissements	-949 140		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>20 364 093</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente et travaux	15 716 734	15 716 734	15 716 734
Immobilisations financières	140 258 933	144 737 299	150 254 943
Liquidités nettes à investir	-433 469 065	-433 469 065	-433 469 065
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-277 493 398</b>	<b>-273 015 033</b>	<b>-267 497 388</b>
Commission de souscription	274 338 150		273 736 754
- Amortissements	-274 338 150		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>273 736 754</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 996 194 802</b>	<b>2 275 832 567</b>	<b>2 737 367 544</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	8 266 816	8 266 816	8 266 816
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2018 du solde du dividende 2017	241,47	275,30	331,13
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017	245,70	279,52	335,35

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

En euros	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2017/2016
	<b>Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017</b>		
Valeur comptable / part	238,84	<b>241,47</b>	1,10%
Valeur de réalisation / part	270,44	<b>275,30</b>	1,80%
Valeur de reconstitution / part	325,38	<b>331,13</b>	1,77%
<b>Valeurs avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017</b>			
Valeur comptable / part	242,44	<b>245,70</b>	1,34%
Valeur de réalisation / part	274,04	<b>279,52</b>	2,00%
Valeur de reconstitution / part	328,98	<b>335,35</b>	1,94%



## 1.8 FISCALITÉ

### ► 1.8.1 Fiscalité 2017 pour une part en pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	:	24,19 €
- Frais et charges déductibles	:	7,61 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,89 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>:</b>	<b>15,69 €</b>
dont revenus fonciers de source française	:	12,46 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	3,23 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>:</b>	<b>0,78 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	:	15,00 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	:	0,50 €

\* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles

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

- Revenu imposable : 16,09 €

### ► 1.8.2 Régime fiscal

#### FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année

de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%.

#### FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI 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 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

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

#### 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.

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

En application des articles L. 225-68 du Code de Commerce et L. 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de

la SCPI IMMORENTE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### ► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels.

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

- Collecte : récapitulatifs des souscriptions et des retraits mensuels, pourcentages du capital détenu par les compagnies d'assurance ;

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

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

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

### ► 1.9.2 Contrôle interne

#### OBJECTIFS

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

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

#### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OPPCI » sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

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

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

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

#### DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation,

le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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

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

### ► 1.9.3 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).

Quoique non liée à la société de gestion Tikehau Capital, SOFIDY a également décidé de ne percevoir aucune

commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Capital (OPPCI Tikehau Real Estate I, OPPCI Tikehau Real Estate II, OPPCI Tikehau Retail Properties III, OPPCI Tikehau Logistics Properties I, OPPCI Tikehau Real Estate III).

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement); ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants /

investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 9 027 006 € pour l'exercice 2017 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 136,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 27,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (28 personnes) s'élève à 2 793 724 €.

## 1.11 PERSPECTIVES

En 2018, IMMORENTE entend poursuivre sa stratégie de diversification en saisissant des opportunités d'investissement à l'étranger, prioritairement en Allemagne et aux Pays-Bas, dans l'industrie du tourisme et des loisirs, ainsi que dans des investissements indirects performants (OPPCI, « club deal » ou autre...). Elle poursuivra également une politique d'investissements diversifiée tournée vers les actifs commerciaux qui restent son cœur de cible, ainsi que quelques opérations sécurisées sur des immeubles de bureaux bénéficiant de baux fermes à Paris, première couronne ouest et dans le centre-ville des grandes métropoles régionales.

Elle s'efforcera d'ajuster au mieux sa collecte d'épargne à ses projets d'investissements et entend poursuivre la mise en place d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable. Sa taille (une capitalisation de 2,7 milliards d'euros à fin 2017), la forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...), les efforts constants pour optimiser son taux d'occupation et défendre ses niveaux de loyer, ainsi qu'une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes sont autant d'atouts pour maintenir des performances pleinement satisfaisantes pour ses associés.





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

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	36	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	38
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	37	2.5	ANNEXE.....	40
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN.....	37	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017.....	47

### 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	2 276 464 930	2 548 847 600	2 115 475 692	2 353 792 500
Immobilisations en cours	10 197 946	10 197 946	9 242 160	9 242 160
Immobilisation travaux en cours	5 518 788	5 518 788		
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations			-	1 446 154
Gros entretiens	-	2 776 730		
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	36 761	512 375	65 433	65 433
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>= 2 289 441 694</b>	<b>= 2 565 076 709</b>	<b>= 2 123 337 131</b>	<b>= 2 363 100 093</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	120 992 482	124 995 234	77 585 847	77 807 862
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	18 172 673	18 172 673	17 660 449	17 660 449
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>= 139 165 154</b>	<b>= 143 167 907</b>	<b>= 95 246 296</b>	<b>= 95 468 311</b>
<b>ACTIFS D' EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 057 018	1 057 018	901 739	901 739
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	14 054 253	14 054 253	14 292 248	14 292 248
Autres créances	29 270 593	29 270 593	26 673 094	26 673 094
Provisions pour dépréciation des créances	-	7 931 925	-	7 252 056
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	154 961	154 961	154 635	154 635
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	19 240 851	19 240 851	4 431 380	4 431 380
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>= 55 845 751</b>	<b>= 55 845 751</b>	<b>= 39 201 040</b>	<b>= 39 201 040</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-	1 683 841	-	235 651
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-	396 799 373	-	371 938 495
Dettes d'exploitation	-	88 059 057	-	71 126 910
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>= -486 542 271</b>	<b>= -486 542 271</b>	<b>= -443 301 056</b>	<b>= -443 301 056</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	43 044	43 044	37 184	37 184
Produits constatés d'avance	-	1 758 572	-	619 427
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>= -1 715 528</b>	<b>= -1 715 528</b>	<b>= -582 243</b>	<b>= -582 243</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 1 996 194 801</b>		<b>= 1 813 901 168</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>= 2 275 832 568</b>		<b>= 1 976 078 283</b>

## 2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	1 154 383 000		102 173 032	1 256 556 032
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 151 639 824		149 392 102	1 301 031 926
<b>PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION</b>				
Prélèvement sur prime d'émission	-515 260 086		-68 310 009	-583 570 094
<b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	3 149 560		1 002 566	4 152 126
<b>RÉSERVES</b>	365 065			365 065
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	19 502 620	121 184	-2 201 971	17 421 834
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice n-1	100 782 747	-100 782 747		
Acomptes sur distribution	-100 661 563	100 661 563	-116 667 402	-116 667 401
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 813 901 167</b>		<b>182 293 634</b>	<b>1 996 194 802</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN

en Euros <sup>(1)</sup>	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	375 905 138	351 472 722
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	69 999 917	76 920 000
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers <sup>(4)</sup>	26 846 915	28 650 187
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	152 558 272	138 197 944
Charges facturées	27 694 174	27 660 631
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	3 481 849	4 332 427
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 416 840	1 298 900
Reprises de provisions pour gros entretien	1 571 995	6 884 060
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	42 855 643	49 170 810
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES</b>	<b>230 578 773</b>	<b>227 544 772</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 694 174	27 308 735
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	3 937 750	3 594 579
Travaux de gros entretien	1 571 995	6 884 060
Commission de souscription	27 841 259	29 208 335
Frais d'acquisitions	15 039 553	20 035 075
Dotations aux provisions pour gros entretien	700 600	5 912 594
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
<b>DÉPRÉCIATION POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	<b>3 096 708</b>	<b>2 086 342</b>
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	6 876 366	5 970 445
Autres charges immobilières	3 918 550	4 438 791
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>90 676 956</b>	<b>105 438 956</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>139 901 818</b>	<b>122 105 816</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	705 320	1 601 967
Autres produits	145	11 303
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>705 465</b>	<b>1 613 270</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	15 681 926	14 100 976
Diverses charges d'exploitation	12 855 323	10 761 141
Dotation aux amortissements d'exploitation	102 342	92 716
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	1 448 190	235 651
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>30 087 781</b>	<b>25 190 484</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-29 382 317</b>	<b>-23 577 214</b>



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

Eu Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	6 058 523	2 255 851
Produits d'intérêts des comptes courants	297 673	1 220
Autres Produits financiers	73 895	75 292
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6 430 090</b>	<b>2 332 363</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	115 374	10 986
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>115 374</b>	<b>10 986</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>6 314 716</b>	<b>2 321 377</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	157 059	153 503
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>157 059</b>	<b>153 503</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	85 960	220 734
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>85 960</b>	<b>220 734</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>71 099</b>	<b>-67 231</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>116 905 316</b>	<b>100 782 748</b>

## 2.5 ANNEXE

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

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

**CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES**

Le Règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, redéfinit les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La première application du règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé en Report à Nouveau au sein des capitaux propres, conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié.

Pour IMMORENTE, l'unique impact du changement de méthode concerne le traitement des dépenses de travaux, hors dépenses d'entretien courant comptabilisées directement en charges de l'exercice.

A ce titre, dans le cadre du plan pluriannuel de travaux, le nouveau plan comptable substitue à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) une provision pour gros entretien (PGE) dont le champ est plus restreint. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les placements immobiliers de la SCPI (sans allongement de la durée de vie), dépenses obligatoirement prévues dans un plan pluriannuel de travaux à 5 ans détaillé par immeuble.

Les travaux auparavant couverts par la PGR et qui ne le sont pas par la PGE constituent désormais des immobilisations, la sortie de l'actif des éventuels éléments remplacés étant comptabilisée dans un compte de réserve ayant la nature de gains ou pertes en capital.

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR constituée au 31 décembre 2016 (1 446 154 €) a été reprise et la PGE à constituer au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (3 648 126 €) a été dotée, le différentiel constituant l'impact net du changement de méthode venant diminuer le Report à Nouveau de 2 201 971 €.

Une estimation de l'incidence du changement de plan comptable sur le résultat net de l'exercice 2017 est présentée dans le tableau suivant :

Résultat net de l'exercice 2017

(nouveau plan comptable avec PGE) : 116 905 316 €

Retraitement de la dotation aux PGE : + 700 600 €

Retraitement de la dotation aux PGR

(ancien plan comptable) : - 6 561 714 €

**Résultat net retraité**

**(ancien plan comptable avec PGR) 111 044 202 €**

**MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION**

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

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

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

L'expert immobilier (la société FONCIER EXPERTISE) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2017, les actifs achetés après le 5 décembre 2017 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 0,2 % de la valeur totale du patrimoine.

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

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

### INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

#### ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

en Euros	31/12/16	Entrées	Sorties	31/12/17
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Immobilisations incorporelles	0			0
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	2 098 510 306	191 473 869	33 883 338	2 256 100 837
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	17 812 185	3 675 576	174 528	21 313 233
Immobilisations en cours	9 242 160	2 889 462	1 933 676	10 197 946
Immobilisations travaux en cours		5 911 094	392 306	5 518 788
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	95 311 729	43 918 858	28 672	139 201 915
Immobilisations financières autres que les titres de participation	901 739	198 484	43 205	1 057 018
	<b>2 221 778 119</b>	<b>248 334 578</b>	<b>37 455 725</b>	<b>2 433 389 738</b>

#### ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

en Euros	31/12/16	Dotations	Reprises	31/12/17
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	846 798	102 342		949 140
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	7 252 057	3 096 708	2 416 840	7 931 925
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	235 651	1 448 190	0	1 683 841
Pour grosses réparations <sup>(1)</sup>	1 446 154		1 446 154	0
Pour gros entretiens <sup>(1)</sup>	0	4 348 725	1 571 995	2 776 730
	<b>9 780 660</b>	<b>8 995 965</b>	<b>5 434 989</b>	<b>13 341 636</b>

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

Les provisions pour risques et charges couvrent les risques suivants :

- une procédure en cours concernant le renouvellement d'un bail avec un risque de baisse du loyer annuel HT HC et effet rétroactif à compter de janvier 2014, ce risque a été provisionné à hauteur de 559 190 € ;
- un sinistre intervenu au 2e étage d'un actif parisien qui a contraint deux locataires à déménager, ce risque a été provisionné à hauteur de 300 000 € ;
- des réclamations de locataires concernant le remboursement de trop versés de loyers sur plusieurs années pour un montant total de 574 651 € ;
- un préjudice subi par un locataire suite à un retard dans la livraison d'un plateau de bureau d'un immeuble parisien, ce préjudice a été provisionné à hauteur de 200 000 € ;
- un dommage subi par une tierce personne sur le parking d'un locataire à Marseille et pour lequel votre SCPI a été condamnée à verser la somme de 23 000 € (votre SCPI a fait appel de ce jugement), ce risque a été provisionné à hauteur de 25 000 € ;
- une réclamation d'un locataire sur les malfaçons des travaux d'un plateau de bureau à Nanterre, ce risque a été provisionné pour un montant de 25 000 €.

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2017 est détaillée dans le tableau suivant :

en Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2017
Dépense de l'exercice N	1 571 995		1 571 995	
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	1 184 330	296 000		1 480 330
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	642 600	214 200		856 800
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	157 600	78 800		236 400
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	91 600	91 600		183 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		20 000		20 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 648 125</b>	<b>700 600</b>	<b>1 571 995</b>	<b>2 776 730</b>

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût d'acquisition d'immeubles (2 256 100 837 €) et des agencements nets des amortissements (20 364 093 €),

- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (10 197 946€) et les montants versés dans le cadre de VEFA.
- les immobilisations travaux en cours qui correspondent à des dépenses engagées significatives de remplacement ou de renouvellement d'éléments (5 518 788 €).

### PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées par le solde de la provision pour gros entretiens (2 776 730 €) dotée sur la base d'un plan d'entretien pluriannuel établi immeuble par immeuble.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles sont constituées :

- du coût des achats des titres de participation non contrôlés pour 120 992 482 €,
- du compte courant d'associés accordé à la SCI AMPLITUDE acquis par IMMORANTE en décembre 2016 (17 875 000 €).

Par ailleurs les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 057 018 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

Les titres de participation contrôlés et non contrôlés se décomposent comme suit au 31 décembre 2017 :

#### Au 31 décembre 2017

en Euros	Valeur comptable 31/12/17	Valeur estimée 31/12/17 <sup>(2)</sup>	Plus values latentes	Résultat <sup>(3)</sup>	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI Amplitude <sup>(1)</sup>	18 209 434	18 685 048	475 614	-338 286	-4 903 012	100,00%
<b>SOUS-TOTAL CONTRÔLÉES</b>	<b>18 209 434</b>	<b>18 685 048</b>	<b>475 614</b>	<b>-338 286</b>	<b>-4 903 012</b>	
OPPCI Tikehau Real Estate I	4 500 000	4 738 276	238 276	4 461 690	105 359 953	4,50%
OPPCI Tikehau Retail Properties III	30 000 000	30 833 490	833 490	10 209 264	180 535 651	17,08%
OPPCI PREIM Santé	15 000 000	14 041 921	-958 079	36 415 637	565 660 178	2,48%
OPPCI Tikehau Logistics Properties I	3 000 000	5 008 782	2 008 782	3 521 007	95 889 218	5,22%
Mata Capital HIPF 1	5 085 847	4 569 008	-516 839	2 454 686	95 252 550	4,92%
OPPCI Tikehau Real Estate II	20 000 000	21 494 720	1 494 720	16 021 753	195 247 209	11,01%
OPPCI UGC	15 038 404	15 612 707	574 303	14 178 407	209 794 449	7,44%
OPPCI Averroes Retail Invest	3 340 543	3 555 832	215 289	n.c.	36 109 090	9,85%
PRADERA	15 027 688	15 154 747	127 059	9 123 162	256 892 619	6,59%
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 985 750	-14 250	729 522	237 515 413	4,20%
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>120 992 482</b>	<b>124 995 234</b>	<b>4 002 752</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>139 201 915</b>	<b>143 680 282</b>	<b>4 478 367</b>			

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

(1) Valorisation comprenant le compte courant d'associés

(2) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion

(3) pour 100% des actifs



**DETTES FINANCIÈRES**

Fin 2017, les dettes financières s'élèvent à 396 799 373 € et sont constituées de :

- dettes bancaires (y compris les intérêts courus non échus) pour 375 905 138 €,
- dépôts de garantie pour 20 894 235€.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû de la dette bancaire (375 393 887 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe (1)				
Emprunts amortissables	26 927 821	113 093 045	162 821 693	302 842 559
Emprunts "In Fine"			24 000 000	24 000 000
Emprunts à taux variable (2)				
Emprunts amortissables	2 862 087	11 825 225	16 864 016	31 551 328
Emprunts "in fine"		17 000 000		17 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>29 789 908</b>	<b>141 918 270</b>	<b>203 685 709</b>	<b>375 393 887</b>

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

**INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION****LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Au 31 décembre 2017, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 4 004 192 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 10 050 062 €, provisionnés à hauteur de 7 931 925 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT - dépôt de garantie HT).

**AUTRES CRÉANCES**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redevances annuelles de comptes pour 24 142 476 € ; ce solde est à rapprocher du solde des

« Clients avances sur charges » au passif, soit 21 866 683 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redevances annuelles ;

- les créances fiscales, soit 1 761 634 € correspondent principalement à la TVA déductible pour 1 227 078 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 492 229 € et à des crédits de TVA pour 37 662 € ;
- de fournisseurs d'immobilisations pour 1 475 626 € et autres débiteurs divers pour 1 890 857 €.

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus)	154 961 €
- Disponibilités en banque (majoritairement placées sur un compte rémunéré)	19 240 851 €

**DETTES D'EXPLOITATION**

Les dettes d'exploitation à fin 2017 étaient constituées de :

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	9 774 123 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redevances de comptes)	21 866 683 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 2 602 076,40 €)	10 094 035 €
- Dettes fiscales / TVA	4 767 626 €
- Dividendes du 4ème trimestre	35 405 175 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	438 979 €
- Crédoeurs divers (trop perçus)	1 969 006 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 743 429 €

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES****PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION**

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

en Euros	Mouvements en 2017	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	636 379 738	
Augmentation des primes d'émission	149 392 102	1 301 031 926
- Ecart sur remboursements de parts	-25 429 197	-148 543 282
- Ecart sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-15 039 553	-160 688 663
- Commission de souscription	-27 841 259	-274 338 150
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2017</b>	<b>717 461 831</b>	<b>717 461 831</b>

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

Au 31 décembre 2017, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 4 152 126 € qui se décomposent en :

- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016	3 149 560 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2017	7 311 604 €
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	- 1 103 471 €
- Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	- 3 852 670 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2017)	- 1 030 497 €
<b>= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2017 avant immobilisations mises au rebut</b>	<b>4 474 526 €</b>
- Immobilisations mises au rebut	- 322 401 €
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>4 152 126 €</b>

**RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à :	116 905 316 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 81 722 041 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	- 34 945 360 €
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLI DONC À :</b>	<b>237 915 €</b>

## ► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

**PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Ils sont constitués principalement par :

les loyers	152 558 272 €
les charges et taxes refacturées	27 694 174 €
les produits annexes	3 481 849 €
les reprises de provisions pour créances douteuses	2 416 840 €
les reprises de provisions pour gros entretiens	1 571 995 €

Les produits annexes, soit 3 481 849 €, correspondent pour l'essentiel à des indemnités compensatrices de loyer (276 007 €) dans le cadre des acquisitions avenue Daumesnil à Paris (12e), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92) et à Cormontreuil (51), aux indemnités transactionnelles facturées à certains locataires dans le cadre de congés ou de négociations (558 500 €), aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (422 000 €), aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (1 114 988 €), à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux (608 020 €) et aux dégrèvements d'impôts reçus (232 894 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (2 416 840 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (214 214 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 3 096 708 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 42 855 643 € correspond principalement aux frais d'acquisitions pour 15 039 553 € et à la commission de souscription pour 27 841 259 € 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 1 571 995 €.

**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

On distingue :

les charges ayant leur contrepartie en produits :	27 694 174 €
dont charges récupérables :	15 027 957 €
dont taxes récupérables :	12 666 217 €
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	3 937 750 €
les travaux de gros entretiens :	1 571 995 €
les provisions aux dotations pour gros entretien :	700 600 €
les dotations aux dépréciations pour créances douteuses	3 096 708 €
le poste « autres charges immobilières » :	3 918 550 €
dont taxes non récupérables	3 069 711 €
dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol	438 549 €
dont assurances	335 912 €
dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble	74 377 €

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.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine 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 ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

- frais de souscription : 27 841 259 €
- frais d'achat du patrimoine : 15 039 553 €

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 6 876 366 €.

#### PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » intègre les honoraires sur les cessions 2016 facturés à la SCPI en 2017 (605 774 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles », ainsi que le salaire et les cotisations sociales de gardienne d'immeuble (74 377 €) transférés sur le poste « locataires charges à rembourser ».

#### CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2017 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 15 681 926 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 12 855 323 €, sont constituées notamment :

- des honoraires divers (2 043 584 €) correspondant notamment aux honoraires de commercialisation (171 470 €) et de location/relocation (70 782 €) et aux honoraires sur cessions 2016 de la Société de Gestion (605 774 €),
- de la Contribution Economique Territoriale (1 744 184 €),
- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (1 454 088 €),
- de frais d'actes et de contentieux (470 504 €),
- de la TVA non récupérable (1 034 031 €),
- de frais postaux (332 890 €),
- de l'impôt sur les revenus allemands et hollandais (4 187 474 €, dont 3 105 K€ aux Pays-Bas, 770 K€ en Belgique et 424 K€ en Allemagne),
- d'autres frais bancaires (1 021 359 €),
- de pertes sur créances irrécouvrables (214 214 €),
- des honoraires du dépositaire (198 991 €),
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (89 521 €),
- des jetons de présence (28 029 €).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs

et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 1 744 184 € en 2017.

La dotation aux amortissements d'exploitation de 102 342 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

Les provisions pour risques et charges correspondent à des risques identifiés dans le cadre de contentieux avec des locataires et provisionnés pour un montant de 1 448 190 €.

#### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 6 314 716 € et est constitué :

- des produits financiers correspondant aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement (73 895 €), aux dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects (6 058 523 €), et aux intérêts du compte courant accordé à la SCI AMPLITUDE (297 673 €) ;
- des charges financières correspondant aux agios et commissions sur les autorisations de découvert et autres intérêts débiteurs pour un montant de 115 374 €.

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 157 059 € et sont principalement composés :

- d'indemnités perçues d'un montant de 106 617 € dans le cadre de travaux forfaitaire incombant au locataire d'un bail à construction arrivé à échéance (Saint Grégoire) ;
- d'une indemnité forfaitaire de 20 000 € perçue suite à des travaux réalisés sans autorisation par un locataire (local de Coignières) ;
- du paiement d'intérêt d'un montant de 21 418 € dans le cadre d'une indemnité d'immobilisations qui avait été consignée concernant le site de Toulouse (31) route de Saint Simon ;
- du remboursement par le liquidateur d'un montant de 7 948 € de créances locataires qui avaient été comptabilisées en irrécouvrables concernant deux actifs à Lognes (77) et Quimper (29).

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 85 960 € et sont essentiellement composées :

- d'un abandon de créance d'un locataire rue Réaumur à Paris (3<sup>ème</sup>) pour un montant de 67 646 € ;
- du paiement d'une indemnité pour un montant de 8 851 € suite à un litige concernant le paiement de factures à une société de surveillance pour un local vacant à Achicourt (62) vendu en mars 2014 ;
- d'une indemnité de résiliation anticipée d'un montant de 7 500 € versée à un locataire rue de la Banque à Paris (2<sup>ème</sup>) suite à un sinistre survenu au 2<sup>ème</sup> étage ;
- d'une pénalité de 1 963 € suite à un retard dans le versement des acomptes de l'impôt hollandais.

► 2.5.4 Autres informations

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Au 31 décembre 2017, des promesses étaient signées en vue d'acquérir :

- un entrepôt à Bordeaux (33) pour 6,3 M€ frais inclus,
- un portefeuille de deux moyennes surfaces de périphérie en Allemagne pour 16,3 M€ frais inclus,
- un magasin de bricolage à Saint Ouen (93) pour 26,7 M€ frais inclus,
- un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles pour 20,6 M€ frais inclus.

**DETTES GARANTIES**

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions de la rue Le Peletier à Paris (9<sup>e</sup>), de Villefranche-sur-Saône (69), de la rue d'Amsterdam à Paris (9<sup>e</sup>), de la rue de Vatimesnil à Levallois-Perret (92), de Ronse

(Belgique), du boulevard de Reuilly à Paris (12<sup>e</sup>), de la rue de la Sinne à Mulhouse (68), de la rue de la Sous-Préfecture à Compiègne (60), de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), de la place Gutenberg à Strasbourg (67), de la place de la République à Châteauroux (36), de la rue Serpenoise à Metz (57), de l'avenue Daumesnil à Paris (12<sup>e</sup>), de la rue de la Banque à Paris (2<sup>e</sup>), de la Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), de la rue Beaubourg à Paris (4<sup>e</sup>), de la Beta Strasse à Unterföhring (Allemagne), de l'avenue Aristide Briand à Arcueil (94), du boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris (2<sup>e</sup>), de Saint-Maurice (94), du quai Carnot à Saint Cloud (92), de la Tour Atlantique à Puteaux (92), de la route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92), de la route Saint Simon à Toulouse (31), de la rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92), il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés.

**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		Notionnel au 31 décembre 2017	Durée	Taux payé	Taux reçu
6 800 000€	in fine	6 800 000 €	7 ans du 24/01/2013 au 24/01/2020	1,364 %	Euribor 3 mois
6 000 000€	amortissable	4 272 154 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,788 %	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	2 848 102 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,737 %	Euribor 3 mois
4 500 000 €	amortissable	3 204 115 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,750 %	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	3 916 141 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,800 %	Euribor 3 mois
8 500 000 €	amortissable	5 806 403 €	14,5 ans du 20/05/2013 au 20/11/2027	1,640 %	Euribor 3 mois
<b>35 300 000 €</b>		<b>26 846 915 €</b>		<b>1,640%</b>	

IMMORENTE a par ailleurs souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

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 2017 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 27 841 259 € HT, une commission de gestion d'un montant de 15 681 926 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 1 030 497 € HT.

Par ailleurs, quatre baux commerciaux ont été conclus entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Evry et Paris. A ce titre votre société a facturé à

SOFIDY en 2017 la somme de 85 769 € hors taxes et hors charges locatives.

Un bail commercial portant sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry a été conclu entre GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, et la SCPI IMMORENTE. A ce titre IMMORENTE a facturé à GSA Immobilier en 2017 la somme de 29 723 € 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 186 712 € H.T. en 2017. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2017.

Enfin, la SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec la SCPI EFIMMO également gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Evry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), Carré Vauban à Toulon (83), allée Léon Gambetta à Clichy (92) et rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78)) et la SCPI SOFIPIERRE (trois cellules commerciales dans le centre commercial des Ayvelles à Villers-Semeuse (08) et trois commerces de centre-ville situés au Mans (72), à Compiègne (60) et à Courbevoie (92)).



## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

### 2.6.1 Inventaire détaillé des placements immobiliers directs

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des

arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

en Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2016		
	Prix d'achat et agencements hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » <sup>(2)</sup>	Plus valeurs latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » <sup>(1)</sup>	Plus valeurs latentes
Commerces de centre-ville	689 997 085	827 519 000	137 521 915	638 087 294	756 823 498	118 736 204
Moyennes surface de périphérie	533 276 276	578 260 000	44 983 724	431 846 223	463 680 000	31 833 777
Galeries et centres commerciaux	247 750 550	230 585 000	-17 165 550	243 860 848	241 053 000	-2 807 848
Commerces de vente aux professionnels	12 991 234	14 795 000	1 803 766	12 991 234	14 775 000	1 783 766
Bureaux	688 634 539	788 417 600	99 783 061	694 967 692	778 250 900	83 283 208
Activité	14 273 235	13 191 000	-1 082 235	14 273 235	13 064 600	-1 208 635
Habitations	17 783 836	21 380 000	3 596 164	9 373 666	13 815 502	4 441 836
Hôtels	20 589 500	23 300 000	2 710 500	29 639 500	31 830 000	2 190 500
Campings	50 782 400	51 400 000	617 600	40 436 000	40 500 000	64 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 276 078 655</b>	<b>2 548 847 600</b>	<b>272 768 945</b>	<b>2 115 475 693</b>	<b>2 353 792 500</b>	<b>238 316 807</b>

(1) Excluant les immobilisations de remplacement pour 386 272€

(2) source : valeurs d'expertises selon Foncier Expertise

### 2.6.2 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects

en Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2016		
	Valeur comptable 31/12/17	Valeur estimée 31/12/17	Plus valeurs latentes	Valeur comptable 31/12/16	Valeur estimée 31/12/16	Plus valeurs latentes
SCI Amplitude <sup>(1)</sup>	18 209 434	18 685 048	475 614	17 697 210	17 697 210	0
<b>SOUS-TOTAL CONTRÔLÉES</b>	<b>18 209 434</b>	<b>18 685 048</b>	<b>475 614</b>	<b>17 697 210</b>	<b>17 697 210</b>	<b>0</b>
OPPCI Tikehau Real Estate I <sup>(2)</sup>	4 500 000	4 738 276	238 276	4 500 000	4 856 599	356 599
OPPCI Tikehau Retail Properties III <sup>(3)</sup>	30 000 000	30 833 490	833 490	30 000 000	31 099 560	1 099 560
OPPCI PREIM Santé <sup>(4)</sup>	15 000 000	14 041 921	-958 079	15 000 000	14 048 764	-951 236
OPPCI Tikehau Logistics Properties I <sup>(5)</sup>	3 000 000	5 008 782	2 008 782	3 000 000	3 253 464	253 464
Mata Capital HIPF 1 <sup>(6)</sup>	5 085 847	4 569 008	-516 839	5 085 847	4 549 474	-536 373
OPPCI Tikehau Real Estate II <sup>(7)</sup>	20 000 000	21 494 720	1 494 720	20 000 000	20 000 000	0
OPPCI UGC <sup>(8)</sup>	15 038 404	15 612 707	574 303			
OPPCI Averroes Retail Invest <sup>(9)</sup>	3 340 543	3 555 832	215 289			
OPPCI Pradera <sup>(10)</sup>	15 027 688	15 154 747	127 059			
OPPCI Tikehau Real Estate III <sup>(11)</sup>	10 000 000	9 985 750	-14 250			
<b>SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES"</b>	<b>120 992 482</b>	<b>124 995 234</b>	<b>4 002 752</b>	<b>77 585 847</b>	<b>77 807 862</b>	<b>222 015</b>
<b>TOTAL</b>	<b>139 201 915</b>	<b>143 680 282</b>	<b>4 478 367</b>	<b>95 283 057</b>	<b>95 505 072</b>	<b>222 015</b>

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

(1) Valorisation incluant le compte courant d'associés

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,4 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI, une commission liée à l'exploitation immobilière des actifs d'au maximum 0,144 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,36 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de

surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(3) 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.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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 par trimestre de l'actif net de l'OPPCI.

(10) 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).

(11) 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.

## ▶ TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	Rue, Gaston Crémieux	PICARD SURGELES	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42, Cours Blaise Pascal	LBS LEADER BUISNNES SERVICE	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32, Allée Jean Rostand	CENTRE HOSPITALIER SUD FRANCIEN	127	05/09/1989	86 667		17 835	104 502
EVRY	91000	6, Place de la Gare	GLOBE ROQUEUR	66	01/12/1989	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5, Rue Montespan	CTHIMMO LIBRE LIBRE LIBRE LIBRE M2 CIE DIFFUSION INTERNATIONALE	106 45 15 30 15 80 15	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
COURCOURONNES	91080	12, allée de l'Orme à Martin 8 bis, allée de l'Orme à Martin 8, allée de l'Orme à Martin 6, allée de l'Orme à Martin 4, allée de l'Orme à Martin	LIBRE MSB IMMOBILIER LIBRE GREEN CONDUITE RETOUCHERIE DU MARTIN / KABOL AHMET	225 94 94 69 75	19/12/1989	371 976		10 380	382 356
COURCOURONNES	91080	20 bis, allée de l'Orme à Martin 20, allée de l'Orme à Martin 16, allée de l'Orme à Martin 18 bis, allée de l'Orme à Martin 18, allée de l'Orme à Martin 14 ter, allée de l'Orme à Martin 14 bis, allée de l'Orme à Martin 14, allée de l'Orme à Martin	MAIRIE COURCOURONNES SAVEURS DU BOUCHER LIBRE LADIVAS SARL PROCHE IMPORT AU BON FOURNIL SARL RANYA SARL RANYA	150 98 130 103 126 105 135 98	04/04/1990   11/07/1990  25/01/1991	666 832	46 343	19 902	733 077
SAVIGNY LE TEMPLE	77240	Les Bureaux du Lac	DRIRE SEINE ET MARNE	742	15/10/1990	786 286		21 170	807 457
EVRY	91000	2, Rue du Bois Sauvage	LIBRE Free Mobile Libre LIBRE LIBRE LIBRE LIBRE	249 0 120 210 333 33 80 0	05/03/1991	1 223 424	215 339	26 505	1 465 269
COURCOURONNES	91080	346, Sq des Champs-Élysées	GMF	359	30/08/1991	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17, Rue des Sablons	BRUJA	126	22/11/1991	89 945		28 822	118 766
COURCOURONNES	91080	3, Rue Marcel Carné	VENDU LE 11/9/13		27/05/1992	848 428		3 346	851 774
CERGY	95000	14, Avenue du Centaure	LIBRE LIBRE	198 207	17/06/1992	609 796		15 732	625 528 0
COURCOURONNES	91080	304, Sq des Champs-Élysées	G.S.A IMMOBILIER SOFIDY	245 172	01/09/1992 01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134 0
COURCOURONNES	91080	306-308, Sq Champs-Élysées	SERVICES FISCAUX 1ERE TRANCHE SERVICES FISCAUX 2EME TRANCHE	297 295	29/10/1992 26/03/1993	964 100	2 947	4 573	971 620
PARIS	75017	19, Rue Jouffroy	LES CAREAUX DE PACO	45	02/12/1992	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133, Rue Lamarck	SELF BLANC DRUG SBD	40	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140, Ave du Général de Gaulle	CAIXA (Banque)	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	Avenue de la Voulzie	PICARD SURGELES	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	10, Allée Champs-Élysées	FB SERVICES PLUS	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23, Cours Blaise Pascal	MUTUELLE SEINE ET MARNE	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	98 bis, Bld de la Tour Maubourg	GMF PRESTA FORMA	100 20	21/06/1993	385 696		79 395	465 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147, Boulevard Bordier	IMMALDI (Aldimarché)	817	03/09/1993	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123, Avenue Mozart	CABINET OUEST	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	18, Rue de l'Aluminium	ASSEDIC DE SEINE ET MARNE	602	30/09/1993	665 592		21 641	687 234
EVRY	91000	5, Rue Montespan	NAMASTE	194	20/10/1993	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20, Rue Bapst	TEE FANNY'S	50	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	7 et 9, Rue Saint Honoré	Bullfrog bikes	30	30/12/1993	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18, Rue du Maréchal Foch	SCI GROUPE DES MMA CASA DEL REY	50 63	30/12/1993	119 672	3 049	51 614	174 335
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147, Boulevard Bordier	REGAL MONTIGNY JALLET (Pharmacie)	149 134	02/03/1994	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	C.C. Les 7 Mares	LE CREDIT LYONNAIS OPITQUE ROGIL	130 100	02/03/1994	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	Avenue du Général Leclerc	DSG INTERFRUITS	259	06/05/1994	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis, Rue de Poissy	JM TEISSIERE	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1, Avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116, Avenue Parmentier	COIFFURE ZAIN	50	29/06/1994	45 735		14 570	60 304
PARIS	75018	7, Rue Lepic	CELIANE	30	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
SANNOIS	95110	31, Boulevard Charles de Gaulle	ACHKAR ANTOINE	55	05/08/1994	76 225		20 209	96 433
PARIS	75013	7/9, Boulevard Arago	INSTITUT MARIE PAULINE	60	19/08/1994	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74, Rue Lamarck	TERRASSE & CIE	80	19/08/1994	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212, Rue Marcadet	Francesco Cossu	65	19/08/1994	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25, Rue de Wattignies	AISSA MOHAMMED (Boulangerie)	135	25/08/1994	114 337		25 345	139 681
PARIS	75006	161, Boulevard Montparnasse	ROMPO - MME TANAVON	31	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2 à 8, Rue Gabriel Péri	ED	415	05/12/1994	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119, Rue de la Convention	SPICE ONE	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30, Rue de Pologne	FOLLEMENT SAGE	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10, Avenue de Villars	LE CREDIT LYONNAIS	58	05/01/1995	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	16/18, Rue Polissard	POLE EMPLOI	330	14/02/1995	487 837		28 301	516 138
NANTERRE	92000	30 à 38, Ave Champs-Pierreux	Nantoma le 15/10/12	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13, Rue des Prêtres	CARREFOUR PROXIMITE CARREFOUR PROXIMITE	1207	27/02/1995	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7, Rue de la Paroisse	MODEL'ONE	97	10/03/1995	197 117		42 425	239 542
MEAUX	77100	13, Rue Jacques Prévert	OGF	117	10/03/1995	129 582		27 905	157 487
COURCOURONNES	91080	322, Sq des Champs-Élysées	SELAS MEDI 7 SOFIDY SOFIDY	155 39 341	31/03/1995	663 153	12 828	17 667	693 648
PARIS	75018	47, Rue des Abbesses	RANDY (Prêt à porter)	52	28/04/1995	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19, Rue Lepic	SAMBA Sarl (Agence immobilière)	62	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96, Bld du Montparnasse	EDITIONS DE LA MARINIÈRE (Grossiste en livres)	381	10/07/1995	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15, Rue du Poteau	R.I.D	30	11/07/1995	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	Rue du Lucat	IMMALDI (Aldimarché)	823	12/07/1995	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	Allée du Pacifique	ASSEDIC DU VAL DE MARNE ANPE	327 278	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41, Rue André Joineau	LABO ANAL BIOL	112	31/10/1995	115 099		9 403	124 502
PARIS	75006	86, Rue de Vaugirard	TIAN LU (Prêt à porter)	44	30/11/1995	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5, Rue Auguste Renoir	LIU	129	28/12/1995	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	Place Hugues Plomb	SARL HUNIMA HEERA ENTREPRISES	450 122	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208, Rue de Charenton	CHAMBAULT FUNERAIRE	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agen- cement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURBEVOIE	92400	59/61, Rue de Bezons	DEFER COMMUNICATION	63	29/03/1996	106 714	506	28 447	135 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34, Rue Escudier	NEXITY LAMY	230	12/04/1996	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67, Rue du Général Buat	PICARD SURGELES	446	19/04/1996	500 338		17 476	517 814
PARIS	75005	42, Rue Monge	LUCAS YOHANN BEDJAI DANIEL GEAPY'S	53 20 20 41	15/05/1996	198 184		42 095	240 279
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72, Avenue Ledru Rollin	PAUMIER RCDH INSTITUT	92 51	17/06/1996	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13, Rue Castellanne	NYPHEA EX AMPHIBIAN	48	24/06/1996	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35, Rue des Vinaigriers	MK MAJUSCULE	554	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303, Sq des Champs-Elysées	SOFIDY	97	02/07/1996	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116, Rue d'Avron	MAZRANI ALIMENTATION GENERALE	30	04/07/1996	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6, Rue République	SERGR BLANC SERVICES	45	06/09/1996	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57, Rue Ramey	ARCANE XIX-MME FARHANG ACA	34	12/09/1996	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68, Rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25, Rue Rambuteau	CAHIERS DE COLETTE	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
PARIS	75003	4, Rue Réaumur	DL PARADE BALKAL LIBRE LIBRE LIBRE	104 37 102 95 76	18/12/1996	335 388	26 510	99 735	461 633
BEZONS	95870	77, Rue Edouard Vaillant	CARREFOUR PROXIMITE AU BON PAIN DE BEZONS	1388 62	19/12/1996	700 913	146 973	201 721	1 049 607
PARIS	75003	9, Boulevard Saint Martin	MARQUELLE	62	08/01/1997	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155, Rue Jean Jaurès	BNP PARIBAS	92	27/02/1997	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31, Avenue Ledru-Rollin	MS COURTAGE	55	20/03/1997	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77240	10, Rue de l'Aluminium	Libre DRIRE SEINE ET MARNE	365 150	28/03/1997	495 459	39 009		534 469
VINCENNES	94300	64, Rue de Montreuil	LOUIS PORCHERET CLOP & CO HENG	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5, Rue de la Paroisse	PHARMACIE	130	14/05/1997	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41 à 47, Rue des Martyrs	MAHE	18	27/05/1997	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27, Rue Montorgueil	CHANOIT C/O FRANLEADER	44	12/06/1997	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37, Rue Paul Hochart	SOBREX	190	16/06/1997	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9, Rue Jean Jaurès 32 bis, Avenue Raspail 30 bis, Avenue Raspail	SARL JACK UNION SIANG COMPAGNIE LUNA COIFFURE	106 54 34	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41, Rue Charles Frérot 2 bis, Ave de la République	BANQUE POPULAIRE VILLE DE GENTILLY	141 113	03/07/1997	295 751		2 659	298 410
VILLEJUIF	94800	5, Rue Georges Le Bigot 5 bis, Rue Georges Le Bigot 7, Rue Georges Le Bigot 9, Rue Georges Le Bigot 11, Rue Georges Le Bigot 11, Rue Georges Le Bigot	BHARAT 94 SWAGGER LE FOURNIL DE VILLEJUIF CHRISTINA'S OBJECTIF IMAGES LA MAZARINE	91 50 78 56 50 56	10/07/1997	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAULT DES VIGNES	77400	7, Avenue de la Courtillière	SAINT THIBAULT DISTRIBUTION	1416	03/07/1997	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8 et 10, Rue du Mall Foch	ASSURANCE 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322
PARIS	75005	76, Bld Saint Marcel	MEYNEUX	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25, Rue de Rocroy	SAS GENESSENCE LCC TRANS SENDING LIMITED	137 54	04/08/1997	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104, Rue de la Paroisse	OPTIQUE SOVE (Opticien)	100	09/09/1997	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23, Rue des Chantiers	K PAR K	73	10/09/1997	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44, Rue de Turbigo	CAPITAL CONDUITE	36	23/09/1997	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108, Rue du Chemin Vert	K Mono	26	26/09/1997	60 980		17 248	78 228

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81-85, Bld Victor Bordier	LIBRE	511	29/09/1997	881 155		204 877	1 086 033	
			SAR GST MONTIGNY LES CORMEILLES	602						
			EDGER INTERIOR	460						
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	PICARD SURGELES	368	24/10/1997	336 607		9 563	346 170	
BRIE COMTE ROBERT	77170	Rue Gustave Eiffel	CF BRIE	460	11/12/1997	739 378		35 346	774 724	
RUEIL MALMAISON	92500	29, Ave Paul Doumer	GROUPE FLO (Restaurant Hippopotamus)	435	12/12/1997	870 789		44 608	915 397	
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	ANAGHIM	152	12/12/1997	157 949		33 575	191 524	
PARIS	75015	8, place du Général Beuret	MOUSTAHFID (Coiffeur)	39	16/02/1998	99 092		26 098	125 190	
BUSSY ST GEORGES	77400	5-9, rue Jean Monet	2A Financement	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254	
NIORT	79000	36, rue Robert Turgot	LEADER PRICE EXPLOITATION	1320	30/03/1998	579 306		157 685	736 992	
PARIS	75012	44, rue de Reuilly	L'ATELIER 52	91	09/04/1998	105 952		28 063	134 015	
PARIS	75012	266, rue de Charenton	HD	30	14/05/1998	37 590		12 267	49 857	
			SASU LE BONHEUR	19		23 389		7 127	30 517	
PARIS	75019	36, ave Simon Bolivar	AC BOLIVAR JOURDAIN IMMOBILIER	78	26/06/1998	72 413		13 794	86 208	
			38, ave Simon Bolivar	PHARMACIE CONSEIL BOLIVAR		145		161 596	30 783	192 379
			40, ave Simon Bolivar	LA COURONNE D'ASIE		71		45 735	8 712	54 447
				RAGON PHILIPPE (coiffeur)		52		55 644	10 600	66 244
PARIS	75005	22, bd de l'Hopital	AU 22 BD DE L'HOPITAL	20	26/06/1998	74 548		14 235	88 782	
PARIS	75012	1, rue Christian Dewet	LES DELICES DE CHRISTIAN	89	26/06/1998	86 237		16 502	102 739	
PARIS	75012	2, rue Christian Dewet	EL YAZIDI (Epicerie)	141	26/06/1998	108 849		20 828	129 677	
PARIS	75016	53, rue de la Tour	ELUX GROUPE	47	06/08/1998	158 547		14 718	173 265	
			XTREM GAMES (Salle de jeux)	53		108 239		10 047	118 286	
ASNIERES	92600	34, avenue de la Marne	CANELLE	116	06/08/1998	99 092		29 468	128 560	
PARIS	75009	30, rue Fbg Montmartre	SOCIETE GENERALE	178	09/09/1998	343 010		93 767	436 777	
LESIGNY	77150	C.C. La Fontaine	VISION CLAIRE	81	10/09/1998	533 572		155 346	688 917	
			PIERRE DE LUNE	65						
			CP PIZZA	37						
			C.P. PIZZA	38						
			SARL LAURA PASQUIER COIFFURE	66						
			LE SAINT YON	83						
			LIBRE	62						
			PHARMACIE DE L'EUROPE	72						
SANNOIS	95110	31, bd Charles de Gaulle	AGENCE LA DEMEURE	168	11/09/1998	102 903		22 235	125 138	
PARIS	75018	46, rue Lepic	OMAEI (Coiffeur)	33	11/09/1998	39 637		8 975	48 611	
PARIS	75015	128, rue du Théâtre	GAVALLET NICOLE (Relieur - Libraire)	34	11/09/1998	36 588		8 313	44 900	
PARIS	75014	164, avenue du Maine	AU PETIT GRAIN DE SEL	63	11/09/1998	182 939		40 368	223 307	
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	MELI-MELINE	94	25/09/1998	195 135		1 628	196 763	
PARIS	75004	23, rue des Blancs Manteaux	SAS ARTEFACT	59	30/10/1998	138 729		37 817	176 545	
VILLEJUIF	94800	137, rue Jean Jaurès	LA POSTE	210	05/11/1998	228 674		2 127	230 800	
BOULOGNE	92100	86, avenue Edouard Vaillant	LES FORETS	55	16/12/1998	72 032		26 492	98 524	
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25 à 29, rue de Malmouche	CHANTEMUR	666	05/01/1999	971 862		100 678	1 072 541	
			M CLEMENCEAU CHRISTOPHE GROUPE ANDRE	414 430						
PARIS	75009	76, rue de Rochechouart	matula	15	06/01/1999	23 865		3 057	26 922	
VILLEJUIF	94800	88, rue Jean Jaurès	ISSY MODE	60	14/01/1999	82 322		915	83 237	
NIORT	79000	25/27, rue Brisson	SOCIETE GENERALE	153	15/01/1999	140 710		12 331	153 041	
COURCOURONNES	91080	10, allée des Champs Elysées	SERGIC	191	15/01/1999	150 925	4 253	12 576	167 753	
			LIBRE	6						
			ALPHA 5	89						
PARIS	75010	22/24, rue du Château d'eau	NOUVELLE KITEK (Négoce textile)	58	19/02/1999	91 469		14 218	105 687	
PARIS	75009	54/56, rue Richer	ETS RAPHAEL	14	01/03/1999	97 567		16 388	113 956	
			TSUBAKY	31						
TAVERNY	95150	Rue des Peupliers	FRANPRIX TAVERNY LJ	692	15/03/1999	548 816		52 395	601 212	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75016	49, rue Chardon Lagache	GRANDE PHARMACIE JOUVENET	63	26/04/1999	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71, rue du Cherche Midi	ARTEMIS	98	05/05/1999	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52, Avenue Aristide Briand	SIMTAL SANDWICHERIE LA CAVE DE NOISY	68 98	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
PARIS	75009	83, rue de Maubeuge	SUPERETTE MAUBEUGE	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75009	83, rue Ordener	AZ TRANSACTIONS	41	10/05/1999	71 651		10 907	82 558
LE HAVRE	76620	Centre Cial GRAND CAP	CORDONNERIE MINIT	51	26/05/1999	138 228		9 572	147 800
VILLEBAROU	41000	C. Cial BLOIS II, Route de Vendôme	CORDONNERIE MINIT	44	26/05/1999	77 220		6 077	83 297
BOURG EN BRESSE	01100	10, Avenue Pablo Picasso	ACTION France	1077	04/06/1999	632 663	314 801	75 866	1 023 330
PARIS	75016	24, rue Lauriston	LBDR and Co	32	14/06/1999	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10, Allée des Champs Elysées	NGO ET AKOLLOR LIBRE	53 0	15/06/1999	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C. Cial Plein Centre-Bd de Gascogne	CORDONNERIE MINIT	56	18/06/1999	58 022		3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C. Cial Le Grand Havre	CORDONNERIE MINIT	45	18/06/1999	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	CORDONNERIE MINIT	16	18/06/1999	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis, Boulevard Ornano	MB FASHION MEMO	17 73	28/06/1999	88 346		14 931	103 276 0
CAHORS	46000	Place Emilien Imbert	LA DEPECHE DU MIDI DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France DISTRIBUTION CASINO France	23 1600 271 15 16 61 61 12 0	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202, Avenue Henri Barbusse	POINT P	1807	12/07/1999	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84, Rue de Rochechouard	NIDAM (Pharmacie)	38	23/08/1999	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48, Rue du Mal de Lattre de Tassigny	CORBEIL PRICE	1200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	2A, Rue Faidherbe, Sq Molière	ARMAND THIERY SOMAT	397	15/09/1999	274 408		18 774	293 183
SAVIGNY LE TEMPLE	77240	8/10, rue de l'aluminium	HOPITAL DE MELUN HOPITAL DE MELUN	710 575	04/11/1999	1 394 909		26 275	1 421 184
PARIS	75014	15, rue du départ	COMPAGNIE BERRI	295	05/11/1999	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36, avenue Ledru-Rollin	PLATEFORMACTION FEERI DU BAIN	31 91	19/11/1999	54 356 113 338		9 286 17 147	63 642 130 485
PARIS	75016	21, Avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22, avenue de Metz	LEADER PRICE PUBLIMAT	998 0	23/11/1999	704 480		17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173, avenue grand sud RN 10	LENANTOURE AASGARD 7	650 280 0	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
PARIS	75015	242, rue de la croix Nivert	CATANESE (Pharmacie) CATANESE (Parapharmacie)	52 39	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat ZAE les perruches	LIBRE	371	15/12/1999	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat ZAE les perruches	CHAI NESS	145	15/12/1999	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	Centre commercial des vergers	LSA BOULANGERIE	75	15/12/1999	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE	71570	ZAC des Bouchardes	CEMS ZEEMAN TEXTIEL SUPERS	397 323	21/12/1999	865 148		63 779	928 928
			GORTAT MACON	381	21/12/1999	0			
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières	OXDIJ FALLAY CHAUSSEUR FALLAY CHAUSSEUR	200 495 427	21/12/1999	909 511		67 050	976 561
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières	MAXI ZOO France	1215	21/12/1999	843 958		62 797	906 754

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LEMPDES	63370	Lieudit le Pontel	MAXI ZOO France AGIL BWEAR	650 278 286 0	21/12/1999	762 245		56 193	818 438
PARIS	75015	354, rue de Vaugirard	CONVENTION VAUGIRARD AGENCE	60	22/12/1999	289 653		35 173	324 826
NOSAY	91310	Rue du Vieux Lavoir	BNP PARIBAS CASINO France	150 350	23/12/1999	182 939 335 388		1 259 2 308	184 198 337 696
CORBEIL ESSONNES	91100	52, rue de Paris	LIBRE	116	27/12/1999	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231, rue Championnet	CASTERS CORDONNERIE	25	21/01/2000	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11, rue Baulant, 208, rue Charenton	FITAN ET FILS	110	26/01/2000	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9, Pl des cordeliers/10, Pl hôtel de ville	LA STESUB  EURL THE PLACE	328  118	09/02/2000	381 123		28 745	409 868
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	08000	Ctre Cial Les Ayvelles	LYNUS  MV2J LYNUS	576  200 594	03/03/2000	769 747		71 104	840 851
MELUN	77000	3, rue de la brasserie Gruber	CNAV	463	08/03/2000	592 366		11 227	603 593
LE MANS	72000	7/9, rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE AUX VETEMENTS	608	20/03/2000	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1, rue Vauvenargues/204, Marcadet	LA POSTE	280	27/03/2000	544 587		73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30, rue des Gaudines	SDM  LIBRE	212  0	11/07/2000	146 121		10 216	156 337
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	SATORIZ MONTPELLIER (Vente produits alimentaires)  CCT PEROLS SPEEDY	450  350 500	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6, rue d'Orléans	LIBRE MCS INTERNATIONAL	326 260	31/07/2000	799 427		48 029	847 457
SEVRES	92310	2, Avenue de la Cristallerie	SARL STUDIO DORIS ARNOLD GARAGE DU PONT DE SEVRES ARC INFORMATIQUE GROUPE DIFFUSION PLUS	502 583 110 456	01/08/2000	2 971 193		174 557	3 145 749
PARIS	75009	83, rue Lafayette	SCOOTER STORE SARL ULUS	61 40	04/08/2000	202 757		23 641	226 399
PARIS	75009	83, rue du Fbg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/2000	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6, rue de Londres	ADLINK TECHNOLOGY AZKOYEN France SARL ULTIMATE RENAISSANCE HALL	178 127 73 31	20/09/2000	416 718	39 269	34 015	490 002
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de villebon - 2, rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1978	16/10/2000	1 600 715		150 216	1 750 931
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la petite bretagne	ATAC RESODIS (Supermarché)	1250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698
LIMOGES	87280	ZAC beaubreuil rue des Rochilloux	LIBRE	1100	04/01/2001	747 000		63 538	810 539
VENDENHEIM	67550	ZI de Vendenheim 9, rue de l'industrie	MAISON DU MONDE (Equipement de la maison) PUBLIMAT	1400  0	22/01/2001	990 919	-212 155	55 439	834 203
VANVES	92170	55-71, rue Jean Jaurès	LIBRE	103	05/03/2001	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	D2D (Vente équipement de la personne)	1100	23/03/2001	541 194		61 035	602 229
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvés de la Condamine	BIOSHOP (produits alimentaires bio) PLANET INDIGO (Equipement de la personne)	750 350	23/03/2001	419 235		47 387	466 622
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	BENILLOUCHE (Pharmacie)	116	05/04/2001	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	CDDS OPTIQUE	85	11/04/2001	381 123		50 058	431 181
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	LIBRE	104	11/04/2001	114 337		5 674	120 010



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	SOREKAL (Pâtisserie, salon de thé)	40	20/04/2001	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de cambronne	MURANO TRADING	34	18/05/2001	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2, 12, 18 chemin des Bourgognes	ACMS	270	15/06/2001	1 022 628		85 998	1 108 626
			LIBRE	280					
			LIBRE	228					
			ACMS	70					
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	POVEIRO	82	15/06/2001	160 071		18 389	178 461
			POVEIRO	264					
			POVEIRO	0					
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	CUISINES AND CO	582	20/06/2001	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO (POINT P)	1800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	OKI	500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
			MRB	500					
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	ARNEG France	169	24/07/2001	762 245		76 470	838 715
			LIBRE	0					
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	EUROPE TRANSACTION	600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
			ASD international remplace ex MONDIAL PECHE	600					
PARIS	75013	2 rue Campo Formio/11 place Pinel	AGENCE IMMOBILIERE PINEL	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'HOTELLIER	3000	03/08/2001	1 829 388		180 224	2 009 612
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	LABORATOIRES BARD	1471	08/08/2001	1 768 409	542 819		2 311 228
TREMBLAY EN France	93290	avenue du Bois de la Pie	LIBRE	289	09/08/2001	3 353 878	575 520	303 221	4 232 619
			LIBRE	2478	09/08/2001				
			SNIA	340	09/08/2001				
			ILE DE France BUREAUTIQUE	1144	09/08/2001				
			LIBRE	96	09/08/2001				
			LIBRE	657	09/08/2001				
NICE	06000	"Le Fenice" - 26 bd Gambetta	PICARD SURGELES	167	07/09/2001	433 606		7 195	440 801
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Gier	RHONE LITERIE	600	19/09/2001	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	03100	Parc Saint Jacques	LIBRE	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit "Les Maltes "	AU PALAIS DES PYRENNES	594	04/10/2001	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	Parc d'activités du clos aux Antes	LA RIVIERE (Vente de prêt à porter)	430	04/10/2001	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Centre commercial rond point Douai-Flers	PENNY MARKET (Vente produits alimentaires)	1459	04/10/2001	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	CARREFOUR PROXIMITE	1189	31/10/2001	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	PICARD SURGELES	421	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
PARIS	75005	19 rue Claude Bernard	Vendu le 01/02/2012 EUNHWA	vendu	27/11/2001	0		-169	-169
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL GOUMYDIS	1200	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	VILLA JULES JANIN (maison de retraite)	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	GUTAL FRANPRIX	1374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	ADS	99	14/12/2001	137 204		9 528	146 732
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP PARIBAS	194	14/12/2001	594 551		11 206	605 758
			SOLEIL D'OR (Restaurant Japonais)	104					
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	CHAUSSEA	1174	17/12/2001	1 048 848		52 846	1 101 694
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	JEYASI-TROC	1958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	Lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	SOCAR HARD DISCOUNT	990	26/12/2001	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	LA SOCIETE COLORELLE	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitreille	GADEST	620	15/01/2002	373 500		22 584	396 084
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	LIBRE	153	01/02/2002	716 510		62 822	779 332

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			ABTAN HAGEGE (Pharmacie) LIBRE	153 664					
BONDOUFLE	91070	Les Trois Parts C.C. de la ZAC	ERTECO XENIDIS - BRIARD (pharmacie)	589 123	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	DUREY (Boulangerie, pâtisserie)	132	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	GENERAL LOGISTICS SYSTEMS	6295	21/03/2002	3 277 654		72 915	3 350 569
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	TATI DEVELOPPEMENT	836	29/04/2002	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	SARL PUB NOISY	410	24/06/2002	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	LIBRE	66	27/08/2002	72 369		4 814	77 183
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs Elysées	CHAMBRE DES METIERS	109	27/08/2002	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot, bd Joffre	BOULANGERIES PAUL BOULANGERIES PAUL DARTY	208 45 0	02/10/2002	2 515 409	667 346	149 146	3 331 900
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métaireie	KILOUTOU	712	16/10/2002	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	KILOUTOU	400	16/10/2002	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier	VEHIR GIFI MAG	2200 1680	06/11/2002	1 784 076 1 246 454		137 669 96 183	1 921 745 1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	LA POSTE	1221	06/12/2002	1 726 028		294 770	2 020 798
KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	OGF POMPES FUNEBRES GENERALES	135	06/12/2002	113 575		8 965	122 540
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	LIBRE	1250	11/12/2002	629 947		42 969	672 915
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines impasse des Usines et rue Fragonard rue Fragonard impasse des Usines	LE VERGER SAINT MAURICE BNP PARIBAS RMC RENOV ECOLE DE CONDUITE SAINT MAURICE	65 71 81 56	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	Instinct nature ex MONDIAL PECHE	1096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	MONDIAL MOQUETTE	834	14/02/2003	726 829		-1 268	725 561
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C. de Pince Vent	SAS TOUFRAIS ATL COOK	771 796	14/02/2003	1 639 711		-2 741	1 636 970
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	MONDIAL MOQUETTE DECO CENTER 95	300 700	14/02/2003	1 066 052	588 362	-1 813	1 652 601
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	EURODIF	1500	14/02/2003	1 598 817		-2 681	1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	CREDIT MUTUEL	120	18/02/2003	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paris	SPORT INTERNATIONAL DISTRIBUTION	1140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Fbg St Antoine	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	669	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	LES ECRANS DE PARIS	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP PARIBAS UE3C 123 MON ECOLE	202 116 154	21/05/2003	1 220 000		75 106	1 295 106
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	ABC GAMES INTERNATIONAL (Vente jeux vidéos)	182	21/05/2003	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	HAIR LAUMIERE DIA France LA HALLE AUX CHAUSSURES	98 489 412	12/06/2003	2 800 000		247 511	3 047 511
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	ZENIT ENERGIES	600	13/06/2003	1 563 450		117 250	1 680 700
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	BIOCOOP LIBRE	1200 648	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 899
MONDEVILLE	14120	route de Paris	INTERIOR'S	1001	07/07/2003	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaures	DBJ	85	25/07/2003	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la pompe	SUN SOURIRE DI RAMONO	29 39	25/07/2003	250 016		25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	CAISSE D'EPARGNE ENDY BEAUTE	208 62	25/07/2003	526 041		54 192	580 232

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT QUENTIN	2000	47 zac de la chaussée romaine	EDF	5771	29/07/2003	3 417 120		59 313	3 476 433
RIOM	63000	zac des gravieres	GDRF	7718	29/07/2003	5 014 878		87 218	5 102 096
SORGUES	84000	Zone Ciale Sainte Anne	TOYS "R" US	4860	29/08/2003	5 047 000	-427 341	317 664	4 937 323
EVRY	91000	34 cours Blaise Pascal	Syndicat des transports d'IDF (STIF)	368	15/09/2003	4 033 261	545 213	235 159	4 813 633
			Libre	568					
			Irfase	194					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	201					
			Institut KALLIOPE	368					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	62					
			Libre	205					
			Amphia	375					
			Pôle Emploi	273					
			Pôle Emploi ANPA	502					
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	AIR DECO AMATO SIB (Serrurerie)	972 93	06/10/2003	411 576 30 513	40 843	25 217 2 435	477 636 32 949
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	NDBM	637	08/10/2003	914 000		101 499	1 015 499
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	LIBRE LIBRE	782 331	15/10/2003	976 013		83 769	1 059 782
AUXERRE	89000	7 place Robillard	LIBRE	144	24/10/2003	170 000		10 586	180 586
BOBIGNY	93000	7-11 rue eric satie	DIRECTION GENERALE DES IMPOTS	3956	16/12/2003	6 136 000			6 136 000
AUBAGNE	13400	240, Chemin des bonnes nouvelles	KILOUTOU	629	22/12/2003	750 000	1 434 790	44 450	2 229 240
MARSEILLE		4 à 22 RUE LEON PAULET  16 RUE LEON PAULET 4 RUE LEON PAULET  10 RUE LEON PAULET	LIBRE	vendu	30/01/2004	6 162 240	715 616	370 477	7 248 333
			MV2P	22					
			LIBRE	11					
			TELEASSURANCE	454					
			GROUPE POINT VISION	206					
			LIBRE	0					
			LIBRE	720					
			LIBRE	513					
			GROUPE POINT VISION	170					
			LIBRE	674					
			LIBRE	233					
			LIBRE	347					
			LIBRE	78					
			LIBRE	39					
			KURY INGENIERIE	57					
			LIBRE	250					
			LIBRE	187					
			LIBRE	28					
			SERENITY COACH	39					
			LIBRE	105					
Banque Populaire	198								
KURY INGENIERIE	56								
LIBRE	132								
EMERSON'S	78								
D.N.R.E.D.	551								
LIBRE	52								
CORMONTREUIL	51350	RUE DES PARQUES	MCVF CORPORATION PUBLIMAT	1039 0	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 VAL EZANVILLE	LF EZANVILLE	800	04/02/2004	785 000		58 495	843 495
COMPIEGNE	60200	2 AVENUE HENRI ADNOT	LA COURONNE ROYALE RECAM SONOFADEx FRANS BONHOMME	229 300 936	20/02/2004	1 400 000	794 739	141 842	2 336 581
HOUILLES	78000	18 BD HENRI BARBUSSE	AGORA	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLENEUVE D'ASCO	59650	6 RUE DES TECHNIQUES	France TELECOM	7464	09/04/2004	6 250 000	998 498	332 399	7 580 898
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 RUE AMPERE	BERTIN TECHNOLOGIES	4744	22/04/2004	5 043 000	196 702	296 904	5 536 606
MONTPELLIER	34000	ROUTE DE LODEVE	POLE EMPLOI	1132	06/05/2004	1 300 000		76 822	1 376 822
TOULOUSE	31100	LE TERTIAL 214 ROUTE SAINT SIMON	MEZZO - TROIS SUISSES France Nouv bail le 01/01/2012 CONSEIL GENERAL DE HTE GARONNE	487 198	24/06/2004	463 883		28 366	492 249
OLLIOULES	83000	QUARTIER DE LAGOUBRAN	KIABI	1494	24/06/2004	800 000	-195 862	76 336	680 473
TOULON	83000	CARRE VAUBAN	Libre TOULON VAR TECHNOLOGIE NICE MATIN	229 348 287	01/07/2004	1 400 000	47 057	138 307	1 585 364
NANTES	44000	23 RUE DES CHALATRES	CHEMONT DISTRIBUTION (LEADER PRICE)	1482	15/07/2004	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149, ROUTE DE VANNES	MACHEVERT INTERMARCHÉ	1660	15/07/2004	240 000		22 795	262 795
			MACHEVERT INTERMARCHÉ	0	28/02/2006	13 720		5 491	19 211
ANGLET	64600	RUE DE NUMA	GIRONDE TISSUS	1216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
PARIS	75019	15 - 17 rue Henri Ribière	PICARD SURGELES CE2J M. CANDALOT	265 228 102	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
EVRY	91026	307 square des Champs Elysées	ALTICOM CHAMBRE DES METIERS	64 40	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000		68 429	1 238 429
PARIS	75008	32 rue La Boétie	SARASTEVE HERMINE DE PASHMINA DIST. MATMUT	131 54 131	20/08/2004	1 378 000		80 572	1 458 572
PARIS	75015	5 Boulevard Garibaldi	PICOTY RESEAU	1756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 AVENUE HENRI BARBUSSE	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939
TOULOUSE	31300	33 - 35 ROUTE DE BAYONNE	IRFA SUD	642	08/09/2004	636 154		47 119	683 272
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 AVENUE DE LA RESISTANCE	SBL SANI SALLE D'EAU	397	20/09/2004	1 250 000	20 847	124 990	1 395 837
			DPIC	865					
		22 - 24 AVENUE DE LA RESISTANCE	PPG DISTRIBUTION - SIGMAKALON	463					
		23 - 24 AVENUE DE LA RESISTANCE	MOTO WORLD	420					
		24 - 24 AVENUE DE LA RESISTANCE	Libre	481					
		25 - 24 AVENUE DE LA RESISTANCE	TOP CASH	687					
PARIS	75006	13 Quai des grands Augustins	AUGUSTIN 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	GL3 SHOPPING (prêt à porter)	59	20/10/2004	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. BOUCHERIE DES GOURMETS G.B. IMMOBILIER OR ET ANTIQUE	70 104 23 39	20/10/2004	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raymouard	KENNEDY PRESSING	56	20/10/2004	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	ROYER (droguerie)	307	20/10/2004	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	TBMD JOUR DE FETE CBS OUTDOOR GIRAUDY	1232 0	03/11/2004	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	CAMAIEU	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 Bld Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90Bld du Montparnasse	TOURAVENTURE	82	04/11/2004	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande Rue du Général de Gaulle	TOURAVENTURE	90	04/11/2004	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	TOURAVENTURE	70	04/11/2004	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	TOURAVENTURE	154	04/11/2004	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	BENHA	187	04/11/2004	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguener	NOUVELLES FRONTIERES	143	04/11/2004	149 816		12 491	162 307



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULOUSE	31000	CARRE WILSON - 70/72 av Yves Brunaud	SYNERGIE	146	04/11/2004	174 781		14 501	189 282
VICHY	03200	20 à 26 rue Maréchal Foch	AVI TOUR	128	04/11/2004	124 845		10 483	135 328
PARIS	75012	53, boulevard de Reuilly	TOURAVENTURE	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68, avenue d'Italie	TOURAVENTURE	84	30/11/2004	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54, rue de Paris	TOURAVENTURE	200	30/11/2004	555 556		43 721	599 277
MONTRouGE	92120	58 av Aristide Briand - 6, rue Gabriel Péri	CHOISY C LP COIFFURE	115 40	30/11/2004	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54, rue Saint Denis	NOUVELLES FRONTIERES	59	30/11/2004	233 460		19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31, rue du Gal de Gaulle - 3, rue Jean Monnet	NOUVELLES FRONTIERES	109	30/11/2004	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5, rue Luc Breton	NOUVELLES FRONTIERES	127	30/11/2004	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129,131 & 133, rue Saint Pierre	NOUVELLES FRONTIERES	81	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40, ave des Etats Unis - rue des Minimés	NOUVELLES FRONTIERES	257	30/11/2004	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1, rue Pasteur - 7, place des Cordeliers	NOUVELLES FRONTIERES	83	30/11/2004	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132, ave du Prado	NOUVELLES FRONTIERES	76	30/11/2004	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11, rue Haxo	NOUVELLES FRONTIERES	228	30/11/2004	561 800	7 000	44 329	613 129
MULHOUSE	68100	1bis, rue du Sauvage - 50, rue de la Sinne	NOUVELLES FRONTIERES	150	30/11/2004	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2, rue Jeanne d'Arc - 82, rue de Vesle	HADEST	104	30/11/2004	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5, ave de la libération	NOUVELLES FRONTIERES	128	30/11/2004	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32, rue Charles Gille - 37/39, rue de Bordeaux	NOUVELLES FRONTIERES	119	30/11/2004	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56, rue Emile Zola	CHARMEL	111	30/11/2004	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	AGK AND CO	720	02/12/2004	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F, rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL DISTRIBUTION	3441	07/12/2004	2 660 156		155 734	2 815 890
VEZIN LE COQUET	35132	Allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	GENEDIS (PROMOCASH)	4847	07/12/2004	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	GENEDIS (PROMOCASH)	3351	07/12/2004	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	GENEDIS (PROMOCASH)	3383	07/12/2004	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	GENEDIS (PROMOCASH)	3387	07/12/2004	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Batick le 25/09/2012 (ex KIDECOR) LIBRE	425 595	16/12/2004	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 Bd FELIX MERCADER	DISTRIBUTION CASINO	2203	17/02/2005	2 159 000		127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG RED ZONE SBG RED ZONE	280 440	03/03/2005	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4450	09/03/2005	3 132 530		0	3 132 530
PARIS	75008	23 Bd des Batignolles	SOGILEVIS	444	14/03/2005	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	FLORES (crêperie LA TÊTE NOIRE) M. BOURE (librairie) M. BOURE (librairie) réunion des 2 baux	55 242 242	29/03/2005	374 001		28 847	402 848
NEUILLY / MARNE	93000	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	COFILEAD	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUx	60000	181 avenue Jean Moulin	LIBRE AMERICAN AUTOMOBILIES 60 LIBRE	1669 1462 1746	31/03/2005	2 775 000		253 775	3 028 775
VESOUl	70000	Rue du Petit Montmarin	VESOUl OPTIC	432	12/05/2005	382 000		53 706	435 706
AVIGNON	84000	71 avenue de la Triade	GIRAUDY NORMA LIBRE AL MANSOUR CROISSANT DE LUNE	0 938 274 100 66	14/06/2005	1 300 000		96 649	1 396 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	PICARD SURGELES	347	15/06/2005	457 347		10 800	468 147

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TULLE	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF ASSURANCES	97	01/07/2005	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	Place de la Mairie	JS AVENIR	80	01/07/2005	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des Ecoles Jules Julien	SCOP GRANDEUR NATURE	225	01/07/2005	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	GMF ASSURANCES AUDIKA (centre audiométrique)	56 51	01/07/2005	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT INTERIM	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF ASSURANCES	197	01/07/2005	276 042		19 173	295 215
MACON	71000	21 rue Gambetta	CRIT INTERIM	64	01/07/2005	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	LEADER INTERIM	55	01/07/2005	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF ASSURANCES BUNEL BUNEL	123 0 9	01/07/2005	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	MAUBLANC	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF ASSURANCES	133	01/07/2005	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	AIREL (Cuisiniste)	700	12/07/2005	1 050 000		114 515	1 164 515
GUIPAVAS	29490	Rue Augustin Fresnel	GENEDIS (PROMOCASH)	3990	02/09/2005	2 800 000		163 594	2 963 594
MONTLUCON	03103	Rue de la Gaité	GMF ASSURANCES	278	15/09/2005	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	LIBRE DEPARTEMENT DE LA DROME	212 230	16/09/2005	450 000	42 501	28 778	521 279
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF ASSURANCES	164	16/09/2005	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 Bld Gambetta	GMF ASSURANCES	114	16/09/2005	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 av Georges Clémenceau	DIRECT ASSURANCE LIBRE	848 0	05/10/2005	4 000 000		233 956	4 233 956
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	GENEDIS (PROMOCASH)	3468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	RIESTER EPERNAY	3839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc Activité Vallée Saint Ladre	VETIR	5727	07/12/2005	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 Bld Salengro	WOK MANTAIS DAVENZO MOTOREV CANAL PUB (panneau publicitaire)	430 235 356 0	12/12/2005	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	BENETON France TRADING	256	06/02/2006	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	NOUVELLES JARDINERIES NATUREO	1546 1532	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9, 11A, 11B, 13 ET 15 RUE AUGUSTE ORTS	OR COFFEE COSMETICARY COSMETICARY INDIGO GALLERY	146 112 77 165	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	RAPID TRAVAIL TEMPORAIRE 1812	375 52	31/03/2006	1 565 000		155 382	1 720 382
CHELLES	77000	10-14, avenue Charles de Gaulle	LIBRE	481	27/06/2006	1 200 000	1 277 553	133 377	2 610 930
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquétérie 1 rue P. Martin	GENEDIS (PROMOCASH)	2350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance, 1 rue Plaisance	GENEDIS (PROMOCASH)	2691	03/07/2006	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	GENEDIS (PROMOCASH)	3158	03/07/2006	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles, 6 av des Tirvets	PILLAUD MATERIAUX	2978	03/07/2006	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	44660	76 rue de la République	ALFE DIFFUSION CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE VETIR	800 650 710	12/09/2006 20/09/2006	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	DISTRIBUTION CASINO France	655	20/09/2006	630 000		38 701	668 701
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	BERYL	420	06/10/2006	520 000		30 591	550 591
AUXERRE	89000	4 rue de Temple	vendu le 26/09/2017	vendu	10/10/2006			-300	-300
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	BERYL	499	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			PAGES VEDRENNE	47					
STRASBOURG	67000	1-4 place Kleber	BERYL MIM	1403 303	10/10/2006	6 100 000		351 453	6 451 453
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	BERYL BERYL ETAM ORANGE BOUYGUES	1191 2204 103 0 0	10/10/2006	8 450 000	25 725	495 045	8 970 770
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	ETAM ARMAND THIERRY MIM B'COIF	111 120 223 54	10/10/2006	2 173 006		131 428	2 304 434
HOUEMONT	54180	1 allée des Peupliers 1-4 allée des Prunus	SRPNE GEODIS	2200 3448	10/10/2006	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31, 33 rue du Commerce	BERYL LIBRE LIBRE	153 80 109	10/10/2006	500 000		29 471	529 471
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon 1 rue du Général Leclerc	BERYL LUNE OPTIC (Afflelou)	429 180	10/10/2006 10/10/2006	700 000		41 324	741 324
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	BERYL	771	10/10/2006	600 000	0	34 491	634 491
LILLE	59000	30 et 30 bis rue Neuve	BERYL	551	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg 41 rue des Minimes	BERYL	692	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
LYON	69000	8 Grande Rue de la Croix Rousse	123 SASU ETAM	235	10/10/2006	596 809		35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	TRICOT	279	10/10/2006	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Herlon	BERYL FOURMEL (Appt)	417 98	10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	BERYL	523	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	06000	27, 29 rue Jean Médecin	BERYL	286	10/10/2006	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 7,9 Eugène Pottier	BERYL CUCUM BENOIT GUILLEMET LIBRE PERRAUT MARCELLE (Appt) LIBRE LIBRE	329 30 139 130 60 60 60	10/10/2006	700 000	53 747	41 992	795 739
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	BERYL	131	10/10/2006	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	BERYL	253	10/10/2006	450 000		28 063	478 063
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	BERYL J2L2F LIBRE	88 107 207	10/10/2006 10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	BERYL LIBRE LIBRE WETZEL (Appt) PETIGNY BRANDT CATHERINE	251 90 114 106 97 106	10/10/2006	630 000	104 422	38 183	772 605
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	FLORATUR	136	10/10/2006	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	BERYL PERNOT THERESE (Appt)	304 112	10/10/2006	400 000		24 083	424 083
BETHUNE	62400	42 RUE DES CHARITABLES 5, 7 RUE GROSSE TETE	BERYL LIBRE	336 110	10/10/2006	550 000		32 745	582 745
CHAMBERY	73000	21 bld du Musée 2 rue Saint Antoine	BERYL	191	10/10/2006	240 000		14 302	254 302
LE MANS	72000	6 pmace Saint Nicolas 3 rue de la Paille	BERYL	414	10/10/2006	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	BERYL	117	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	BERYL	271	10/10/2006	345 803	20 213	1 802	367 818
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	AG-C HYPER CUISINES LORETI	325 600	11/12/2006	1 150 000		127 485	1 277 485
SAINT QUENTIN	02100	Rue Georges Pompidou	BOULANGERIE SAINT QUENTIN LEADER PRICE LIBRE	200 1327 630	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY SUR SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	MARTIN MICHELE CAFE LE CELTIQUE S.B.H	104 101	28/12/2006	768 000		47 936	815 936
NEUILLY SUR SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	SOCIETE GENERALE	185	28/12/2006	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY SUR SEINE	92200	2 rue Casimir Pinel	TEINTURERIES LETOURNEUR	134	28/12/2006	455 000		28 453	483 453
NEUILLY SUR SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	MARION REBECCA BOIS ET PATINE FOOD ON LINE	29 55 71	28/12/2006	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 bld de la République	LIBRE	494	28/12/2006	1 450 000		91 055	1 541 055
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	MANPOWER	72	28/12/2006	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	NAMOUNE CIC EST CES Formation LIBRE	48 80 32 143	28/12/2006	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonnier	CORMY LIBRAIRIE 2 baux Selas de veterinaires PATRICK RAFAEL LIBRE JR PRIMEURS	136 85 99 69 87	28/12/2006	1 100 000		67 680	1 167 680
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP PARIBAS BOUCHERIE MEISSONNIER SARL DUCK WALK PARTENAIRE CRECHE IDF SARL VIOLETTE M.ASHOUR GHASSAN (ISA COIFFURE)	201 100 244 145 66 97	28/12/2006	3 564 000		215 626	3 779 626
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	ACHE JEAN ACHE JEAN ACHE JEAN JUMEL EZZI	120 37 - 60	28/12/2006	1 210 641		74 296	1 284 937
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	TEDDY 2 baux CARACHO	88 109	28/12/2006	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC EST DO RE MINCE	355 60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	BERLANT MAIER (pharmacie) PRIAM	151 44	28/12/2006	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	SATYAMO le 31/05/2012 (ex EXPLOITATION DES ETS PARINOR) NICOLAS L'ENVIE	312 146 121	28/12/2006	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	SATYAMO le 31/05/2012 (ex EXPLOITATION DES ETS PARINOR) P. ASPECT BOMPARD ERIC AUDISSIMO	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	GAN ASSURANCES LIBRE	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg Saint Honoré	BAUGIN D3A CREATION	75 178	28/12/2006	2 125 000		129 296	2 254 296
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudum	STARSUN MARTINEZ DIDIER	75 35	28/12/2006	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	HEKAYEM FLEURS	276	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			T & C RETAIL BNP PARIBAS	62 132					
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	LAURENCE TAVERNIER DI CASTRI ANNE LAMORT DELCROS ORTHOPEDIE COSMOS ALIQUANTE BLANCHI'NETT FRENCH ART	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Colonel Moll	SATOURIE JALEL PETARD M. PERIPLES	82 55 47	28/12/2006	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204, rue de Conflans	CEDIMONT	1520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
VENDEVILLE	59175	1 rue Secin	LIBRE	1600	27/03/2007	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	Route de Paris Zone de la Vallée Barrey	MULTILOTS CAEN  TENDANCE DECO ASTUCE DECO  PICHEMIN - CASH CONVERTERS  LA HALLE LIBRE CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	1200  705 705  1063 100 996	29/03/2007	5 260 000	39 443	415 545	5 714 988
ORANGE	84100	1 Place de La République	OKAIDI	404	29/03/2007	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 Allée Gabriel Faure	BOULANGERIE BG I	316	29/03/2007	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	DESMAZIERES	578	30/03/2007	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de L'Aunaie	PICARD SURGELES	240	13/04/2007	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	Rue des Peupliers	HOREL (Boulangier-Pâtissier)	184	10/05/2007	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	LA HALLE CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	1121 686	16/05/2007	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	PICARD SURGELES	347	29/05/2007	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	CASINO LIBRE LIBRE	503 72 386	06/06/2007	365 000		23 339	388 339
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lévy	BV BUROSTOC	653	14/06/2007	685 000		84 351	769 351
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	LITERIE DE VILLIERS  HYGIENA CUISINES	254  511	20/06/2007	2 140 000		50 845	2 190 845
AUTUN	71400	17/19 RUE CARION	ED LIBRE	1260 505	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande Rue	HANS ANDERS	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu  37 rue de Richelieu	MATSURI RESTAURANT RICHELIEU  MARPHIL INTERNATIONAL	77  96	27/07/2007	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP PARIBAS	119	27/07/2007	1 238 571			1 238 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	JACADI le 16/04/2012 (ex LA PETITE ALICE)	123	27/07/2007	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	NATUAROMA	63	27/07/2007	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de fer	CCA	72	27/07/2007	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Cler	S.J.C CHOCOLATS PAPETERIE DES GOBELINS	19 37	27/07/2007	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	MULTICOLOR	22	27/07/2007	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'ETOILE	20	27/07/2007	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	ELA	60	27/07/2007	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	HAZOUT	85	27/07/2007	280 513			280 513
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	HOTEL BRITANIA ASIE SAINT LAZARE	898 231	27/07/2007	3 189 500			3 189 500
PARIS	75010	7 rue de Nancy	LIBRE	31	27/07/2007	312 701			312 701
PARIS	75010	7 rue de Nancy	LIBRE	31	27/07/2007				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	SINOROYAL	267	27/07/2007	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	FLIT FOOT FLIT FOOT	209 0	27/07/2007	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	DENIS DELPHINE LA PERLE DES ILES Zaricha	53 118 58	27/07/2007	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM DU FAUBOURG FITOUSSI FELIX	91 119	27/07/2007	704 675			704 675
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	BELESA	52	27/07/2007	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	GESTIMMOB CYCLAUTO Azimut productions SPINTANK SPINTANK SPINTANK	74 54 93 79 90 213	27/07/2007	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	HANNA ROSE	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	ABRIBUS	89	27/07/2007	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	BENTHI	74	27/07/2007	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue Saint Charles - 5 rue des Bergers	BEAUTY MONOP	113	27/07/2007	1 312 175			1 312 175
PARIS	75015	60 rue du Commerce	DIDARI BEN ILLOUZ	48 104	27/07/2007	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	ARTS ET LAINES	96	27/07/2007	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'OREAL	45	27/07/2007	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	LA PETITE Italie	75	27/07/2007	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	COMPAIN MIEUX QU'AILLEURS	109 38	27/07/2007	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	TORDJMAN THIERRY TORDJMAN THIERRY	46 63	27/07/2007	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	MARIONNAUD LAFAYETTE	99	27/07/2007	850 856			850 856
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	LIBRE	30	27/07/2007	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	GUETAI MOURAD	84	27/07/2007	390 695			390 695
PARIS	75018	21 rue Lepic	LES TEINTURERIES ECONOMIQUES BENAISSA FADELA	149 15	27/07/2007	699 537			699 537
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	QUIRLAND	170	27/07/2007	625 283			625 283
PARIS	75019	150 rue de Flandres	JIAN JUN	49	27/07/2007	334 305			334 305
PARIS	75019	42 rue de Belleville	CITY GLAMOUR	66	27/07/2007	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	SHIVA	101	27/07/2007	400 109			400 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	AMROUZE FLORENCE	90	27/07/2007	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	BNP PARIBAS	98	27/07/2007	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	PLAUT BRUNO SEVEN SEVENTY	67 36	27/07/2007	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	CAISSE D'EPARGNE IDF	264	27/07/2007	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	SARRAMIS PUBLI ESPACE AFFICHAGE	937 0	07/09/2007	1 156 000		127 878	1 283 878
PARIS	75005	10 rue Broca	SUSHI NEVADA	56	27/09/2007	475 298			475 298
MALAKOFF	92000	124 avenue Paul Brossolette	TANIA	45	27/09/2007	194 762			194 762
HAZEBROUK	59190	52 rue du Général Leclerc	HANS ANDERS France	104	07/11/2007	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	Allée Pierre Louet	LIBRE SARL KEGIN LIBRE LE GOFF CYCLES	613 475 472 421	12/11/2007	2 600 000		208 411	2 808 411
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	BAILLE SABRINA AGEN SUD COIFFURE LETHAL ADECCO	68 104 153	12/11/2007	660 000		85 789	745 789

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	COT DIFFUSION	1070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	SOGEA ATLANTIQUE EGC CANALISATIONS	2338 1082	28/12/2007 10/12/2007	4 300 000		160 176	4 460 176
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS ALLIANCE AUTO INDUSTRIE CUISINE DE LA GRONE SERVEIS CATALUNYA NORD	730 730 411 310	19/12/2007	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	CONFORAMA	8905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	CONFORAMA	5032	21/12/2007	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	KAUFMAN & BROAD PYRENEES KAUFMAN & BROAD PYRENEES	523 0	21/12/2007	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	LIBRE	209	21/12/2007	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	VION IMMOBILIER	168	21/12/2007	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	LIBRE	152	21/12/2007	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	BOURSORAMA	155	21/12/2007	668 316		56 058	724 374
ANTIBES	06600	11 avenue Thiers	SOCIETE GENERALE	53	21/12/2007	177 198		15 493	192 692
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	SOCIETE GENERALE	124	21/12/2007	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	SOCIETE GENERALE	107	21/12/2007	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	CREDIT DU NORD	111	21/12/2007	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	CREDIT DU NORD	201	21/12/2007	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	CREDIT DU NORD	108	21/12/2007	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	EVERSTYLE CONCEPT	129	27/12/2007	240 000		15 045	255 045
CHÂTEAU THIERRY	02400	10 Grande Rue	BAYARD HELENE	106	27/12/2007	165 000		10 909	175 909
SAINT MALO	35400	38 bld de l'Aurore et bld de l'Espadon	SESSAD LES HAUTES ROCHES CREDIT MUTUEL SAINT MALO	161 141	28/12/2007	580 000		35 800	615 800
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	LIBRE EDB JB AUTO SERVICES	485 795 628	21/02/2008	1 920 000		196 231	2 116 231
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal Zac du Vivier	LIBRE EASYMAN	1385 600	30/05/2008 28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	ZA La Tuilerie	PERRIAL PERRIAL DISTRIBUTION	105 962	04/06/2008 13/06/2008	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	TOUTOU BAZAR	486	04/06/2008	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	CC Vivaldi Zac n°1 du Germe de Ville CC Vivaldi Zac n°1 du Germe de Ville	Ki Diffusion le 01/10/12 Ki Diffusion le 01/10/12	663 262	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SOCCRAM ARISSOLI BERNARD	3339 117	01/07/2008	8 527 500	6 918 726	765 766	16 211 992
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	GIFI MAG NANTES IMPORT LITERIE CONFORT DISTRIBUTION LIBRE LIBRE BD MOBILIER	1964 616 961 1056 883	04/07/2008	5 400 000		290 074	5 690 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 Rue du 12ème Régiment	JSR LA PAPETERIE DEO SPORT	1180 120	14/10/2008	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 Rue Ricardo Crédit bail	LA PLATEFORME DU BATIMENT	2418	23/10/2008	1 787 931		61 247	1 849 178
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE INGRAM MICRO	1799 111	24/10/2008	3 052 500	101 670	283 195	3 437 366
SARAN	45770	ZAC 100 Arpents Rue Thomas Edison	FEU VERT / TILOGI	1279	09/12/2008	1 130 000		125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard Crédit bail	DELIZIUS	195	13/02/2009	483 501		69 561	553 062
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61, rue de Paris	SODISSOISY	1963	17/06/2009	2 125 000		130 359	2 255 359
BREST	29200	rue Auguste Kerven	DISTRIBUTION CASINO	594	09/07/2009	827 190			827 190

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FERE CHAMPENOISE	51230	16, rue du Maréchal Foch	DISTRIBUTION CASINO	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Cote Radieuse	DISTRIBUTION CASINO	115	09/07/2009	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Saldador Allende	DISTRIBUTION CASINO	210	09/07/2009	321 840			321 840
SIX FOUR LES PLAGES	83140	Quartier Reynier 548 av Maréchal Tassigny	DISTRIBUTION CASINO BOUCHERIE DEROCHE	161 63	09/07/2009	491 700			491 700
TOULON	83200	Av Bir Hakeim Bld Docteur Fénelon	DISTRIBUTION CASINO	85	09/07/2009	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640	Local Crot Cizeau 7 place de la République	DISTRIBUTION CASINO L'atelier Fleuri (ex VAUZELLES FLEURS) LIBRE	238 52 36	09/07/2009	431 160			431 160
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	LEADER PRICE LAVO'JET	1570 68	09/07/2009	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150	Zac du Plateau de Guinette	DOMIVET CAMAIEU	467 467	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	TRUFFAUT	3606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue Bonnel - 61 rue Dunois	BODIS	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon Rue Buirette	MONOPRIX	3682	03/11/2009	7 290 000		345 438	7 635 438
PARIS	75002	rue Lulli	CHRISTIAN BERNARD DIFFUSION	684	13/11/2009	3 900 000		446 109	4 346 109
MARMADE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	JARDINERIE DU CONFLUENT	2396	24/11/2009	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	PIMKIE	56	30/11/2009	539 400		71 050	610 450
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	CELIO France	189	30/11/2009	734 700		52 415	787 115
LAMBESC	13410	Zac Bertoire	DISTRIBUTION CASINO FLOREAL	3763 0	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hameau Maucaillou	DISTRIBUTION CASINO CASINO CARBURANTS	4298 947	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
RIANTEC	56670	Route de Kerdurand	DISTRIBUTION CASINO	1148	01/12/2009	539 920			539 920
EPINAL	88000	ZAC Les Terres Saint Jean	LAPEYRE	2127	22/12/2009	3 442 000	660 115	178 865	4 280 979
QUIMPER	29000	Route du Loch	BRICO DEPOT	4150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	CC Carrefour Lieudit Saint James du Crest	BRICO DEPOT	7670	01/02/2010	9 445 031		567 720	10 012 751
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	BRICO DEPOT	3800	01/02/2010	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue Richelieu	VOYAGEUR DU MONDE	474	15/04/2010	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2 à 6 rue Coquillière 1 rue du Jour	AU PIED DE COCHON	1020	09/06/2010	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	AGGM / MEDERIC UNEDIC UNEDIC FNAC BNPPRE TRANSACTION ATIS REAL DEVRED FOX TELECOM JEFF DE BRUGES	164 119 216 2562 142 212 125 109	12/07/2010	10 620 000		644 768	11 264 768
CLAYE SOUILLY	77410	Chemin de Compans ZAC des Sablons	JARDI CLAYE JARDINS DE GALLY SOUS LOCATION	3694 512	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	JARDI GOMETZ	3423	20/07/2010	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	Lotissements Les Mériels	JARDI FLINS	5482	21/07/2010	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	JARDI TOULON	2124	21/07/2010	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	MARC ORIAN (POP BIJOUX) STOCK J / JENNIFER LIBRE	55 687 57	30/07/2010	1 150 000		114 619	1 264 619
TRAPPES	78190	Angles rue Léo Lagranges et M. Gandhi	LA POSTE	372	14/09/2010	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50 avenue du Général de Gaulle	LIBRE	612	24/09/2010	1 550 000		155 076	1 705 076



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			EDEN PARK M. BOSNARD	211					
			OUEST VOYAGES	217					
			LIBRE	186					
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	INTERIOR'S	137	30/09/2010	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	CLIPS MODE	120	01/10/2010	16 604 715	347 984	1 003 474	17 956 172
			CINQ SUR CINQ	144					
			PHOTOMATON	7					
			H & M	1548					
			BERSHIKA France	635					
			GRAFITI	453					
			SCM BORDEAUX AP3 CAV	81					
			LIBRE	81					
			LIBRE	94					
		14 place Jean Jaurès	MLLE FERRAND PAULINE AP1 PKS	38					
			M PALHETA LOUIS AP4 PKS CAV	94					
			LIBRE	118					
			LIBRE	106					
			LIBRE	38					
			M MME MONGE THIERRY AP5 PKS PKS CAV	110					
			MME ARCA NICOLE AP1 CAV	38					
			PLUMEL BERNARD AP5 PKS PKS CAV	94					
			MME AUDEBERT CECILE AP5 PKS CAV	110					
			M COLINEAU JEAN AP1 CAV	38					
			M MME SALAUN ARLETTE AP5 CAV	118					
			LIBRE	126					
			LIBRE	79					
		16 place Jean Jaurès	M GATESOUPPEET CHEVET AP2 PKS CAV	55					
			M MME PRADIER CHRISTIANE AP4 PKS CAV	96					
			MME VIGIER MARIE ANNE AP3 PKS CAV	79					
			LIBRE	55					
			LIBRE	96					
			M MME ZENATI SERGE AP3 PKS PKS CAV	79					
			LIBRE	55					
			M MME DALIBARD AP4 PKS CAV	96					
			LIBRE	30					
		10 rue Charles Gille	MME LETSCHERT PIERRETTE AP2 PKS CAV	50					
			LIBRE	71					
			MLLE ZARAGOZA JULIA AP1 PKS CAV	30					
			LIBRE	50					
			M MME MARTIN CLAUDE AP2 PKS CAV	49					
			LIBRE	71					
			LIBRE	85					
			LIBRE	30					
			MME LEVY MADELEINE AP2 CAV	49					
			MM MAUTRET LARQUER AP4 PKS CAV	85					
			M ARME RICHARD AP3 PKS CAV	71					
			ARCHI MAXI M ROUSSEL						
		8-10 rue Charles Gille	M AUBRY DORIAN						
		1-3 rue de Bordeaux	M BODIN LUC						

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		8-12 rue Charles Gille	BRASSERIE DE L'UNIVERS CAISSE REG CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU CAISSE REG CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU GRAFFITI LA CARTERIE LA CENTRALE IMMOBILIERE ETUDE GENEALOGIQUE CHAMAURET MAGASIN FRIPOUILLES M KOFFLER DANIEL						
		1-3 rue de Bordeaux	MME MUNOZ ISABELLE PHARMACIE DU PROGRES UFLORA UFLORA UFLORA M COULON ALAIN CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU						
		8-10 rue Charles Gille	CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU						
		1-3 rue de Bordeaux	MME DE LANNOY ANNE MME MUNOZ ISABELLE CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU CAISSE REG CREDIT AGRICOLE TOURAIN POITOU						
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	LA POSTE	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	KAMMENSTRAAT 37	FITZ RETAIL	93	12/10/2010	1 030 000		128 806	1 158 806
KAPELLEN	2950	DORPSPLEIN	BESTSELLER WHOLESale VAN WRELLen STORAGE PIMKIE	404 180	12/10/2010	2 198 000		272 110	2 470 110
ANTWERPEN	2030	ABDIJSTRAAT 23	ALLO TELECOM	105	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	AMERICAN CLOTHING	172	12/10/2010	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	ALTO	173	12/10/2010	935 000		123 186	1 058 186
ANTWERPEN	2000	ABDIJSTRAAT 16	THE PHONE HOUSE	157	12/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	POINT CARDINAL	48	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11000	28 rue du Pont des Marchands	LUDIVINE PASSION TAHITI	156	21/10/2010	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	VIDELEC	57	21/10/2010	435 166		27 337	462 503
MOULINS	03000	39 place d'Allier	LCL	1064	21/10/2010	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	CHEZ MOMO MR TOUHARI KHALED REOCREUX SEBASTIEN BANQUE POPULAIRE	67 71 7	21/10/2010	586 608		32 597	619 205
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	INTERDISCOUNT INTERNITY	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	03200	2-4 rue Georges Clémenceau	BURTON THOMAS COOK	459 222	21/10/2010	1 408 193		85 774	1 493 967
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais 6/8 rue Baudouin	NOCIBE	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	LIBRE CLIN D'ŒIL	145 204	21/10/2010	2 159 549		130 826	2 290 375
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	DEVRED	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	NOCIBE	268	21/10/2010	814 932		50 066	864 998
CHALON EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	LIBRE DRB DISTRIBUTION RESEAU BOUTIQUES	50 75	21/10/2010	636 620		39 208	675 828
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	REUVEN'S LIBRE	165 257	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MACON	71000	115 rue Carnot	TAHITI	58	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
			LIBRE	66					
			LIBRE	65					
			LIBRE	70					
KNOCKE HEIST	8300	Lippenslaan 231	LIBRE	175	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	G FASHION DISTRIB	557	28/10/2010	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchevelette	IMAGE ET PASSION	185	03/11/2010	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	2 rue du Commerce 1 rue Edouard Branly	RESEAU CLUBS BOUYGUES TELECOM	62	23/11/2010	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	RESEAU CLUBS BOUYGUES TELECOM	73	23/11/2010	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38 et 40 rue de la République	PHILDARD	292	23/11/2010	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	CC Colombia 40 place du Colombier	MONOPRIX	4826	03/12/2010	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	Cosse le 02/07/12	119	02/12/2010	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	DESSERT REGAL CADET	57	02/12/2010	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	DOKRAK	53	02/12/2010	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue Cambronne	LA MAISON DU CONVERTIBLE	170	02/12/2010	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	52 rue La Fontaine	L'AGENCE PARISIENNE	32	02/12/2010	355 496		33 057	388 553
PARIS	75016	48 bis rue des Belles Feuilles	LAFARGE	144	02/12/2010	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	ZAC de la Guénaudière 1 rue des Français Libres	OPTIQUE KLIENKIFF KRYS	146	01/12/2010	10 544 550		745 854	11 290 404
			MIM	272					
			HARDY	90					
			MDF JOFRATI	174					
			OKAIDI France	225					
			NCC JOFRATI	130					
			MARIONNAUD LAFAYETTE	133					
			STYL 69 HAIR COIFF	63					
			TRIBU PROFEEL	88					
			PHARMACIE DES ORIERES	131					
			France TELECOM	80					
			PALOMA	52					
			PINEL PASCAL ERAM	119					
			SOPRESSO BEL ET BLANC	79					
			EUROPE SERVICES	52					
			CAISSE DU CREDIT MUTUEL FOUGERES	22					
			PHOLIPHONE	50					
			HENON RESTAURATION	727					
			HENON RESTAURATION	93					
AUTO LOISIRS ET COMPETITION	886								
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	MERCURE LUMINAIRES	455	14/12/2010	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue du Faubourg Poissonnière	BELESA	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	BARCLAYS BANK PLC	664	17/12/2010	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	BARCLAYS BANK PLC	727	17/12/2010	4 482 400		279 700	4 762 100
BRIANCON	05100	CC de la Grande Boucle 1 ch Fanton et Av du Dauphiné	DISTRIBUTION CASINO	5868	23/12/2010	10 407 857		-1 265	10 406 592
			CAFETERIA CASINO	724					
AURIOL	13390	Quartier de la Glacière	DCF AURIOL	1974	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
			CASINO CARBURANTS	828					
SORGUES	83510	Quartier de de Ferray Redonne 29 av de Toulon	DIST. CASINO France	1606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC	43110	Route de Firmiry	DCF 6°	2908	23/12/2010	2 956 154			2 956 154
CESSON	77240	CC de Cesson la Forêt	DISTRIBUTION CASINO	1596	23/12/2010	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	Les Grandes chaumes	VERITAS	495	23/12/2010	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo Auge de Pierre	France QUICK	585	23/12/2010	912 873			912 873
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo Auge de Pierre	FONCIERE MASSENA	891	23/12/2010	642 464			642 464

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo Auge de Pierre	DARTY	2079	23/12/2010	1 837 055			1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo Auge de Pierre	SERAPE COURTE PAILLE	504	23/12/2010	645 024			645 024
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo Auge de Pierre	CAP NORD	1095	23/12/2010	1 137 209			1 137 209
ANNONAY	07100	avenue de l'Europe	SPAR SAGUENAY (BONOBO) ZANIOPTIQ GEB DISTRIBUTION CIC LA LYONNAISE DE BANQUE	456 171 181 254 393	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	01000	12 av des Sports 1 bd John Kennedy	CASINO FRANCE  LIBRE AVENIR France CASINO RESTAURATION	4234  2 0 2449	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	KERNOURS	1857	23/12/2010	1 924 602		18	1 924 620
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	ETABLISSEMENT HEN SPAR	648	23/12/2010	251 366		3	251 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	GRANVAL STATION DE LAVAGE DISTRILEADER PUY	245 1582	23/12/2010	1 819 098		17	1 819 115
MONBELLARD	25200	2 route d'Héricourt	MONTBELLARD DISTR COVEA IMMOBILIER CERIFATSTYL 25 HYPRONET AVENIR Panneau publicitaire	2524 142 112 197 0	23/12/2010	2 253 866		21	2 253 887
MONTELMAR	26200	Angle route de Marseille et rue des Fourches	DISTRIBUTION CASINO  CASINO CAFETERIA	1203  830	23/12/2010	3 242 937		31	3 242 968
MONPELLIER	34000	CC La Paillade avenue du Lauragais	L3M  DISTILEADER HERA	780  1998	23/12/2010	3 985 005		37	3 985 042
PLOUESCAT	29430	Quartier de Pont Ar Traon 6 rue de Brest	PLMP  CASINO CARBURANTS	1491  0	23/12/2010	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	Lieudit Le Plan	PYROG CASINO CARBURANTS	1453 0	23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	LEADER DISTRIBUTION	1553	23/12/2010	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	DISTRIBUTION CASINO AVENIR Panneau publicitaire DISTRIBUTION CASINO POINT PRESSE CASINO CAFETERIA	1574 1574 13 962	23/12/2010	3 995 579		38	3 995 617
AUBAGNE	13400	avenue Roger Salengro	PCCM PIN VERT PRESSING LIBRE PHARMACIE DU PIN	112 63 190	23/12/2010	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	DUPRE PHARMACIE	201	23/12/2010	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	PHARMACIE DES ILES	100	23/12/2010	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	Lieudit Souque	CALAMIA SIVAZLIAN SAS U eco l'eau Mouss THIEBLEMONT POINT PHOTO BOYADJIAN PEROTTINO GIROBOX DISTRIBUTION Manège DEVIGNE CREDIT AGRICOLE ALPES CREDIT AGRICOLE LA DESTROUSSE LIBRE AMF	30 41 41 59 50 41 42 0 52 115 41 32 61	23/12/2010	2 220 479		37	2 220 516

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			GIROBOX DISTRIBUTION Bonbons	1					
			KELEKIAN LJ	41					
			AB OPTIC	56					
LA VALETTE DU VAR	83160	angle avenue Pasteur	GRANGE PHARMACIE	200	23/12/2010	1 383 846		23	1 383 869
MANDELIEU LA NAPOULE	06210	boulevard des Ecureuils	LOCATIONS TEMPORAIRES	64	23/12/2010	5 201 393		87	5 201 480
			4 ESTRELLAS	60					
			LBDO	92					
			FSM	62					
			SODAM BONBONS	1					
			SHANGHAI EXPRESS	68					
			LOREVAL	82					
			MANEGE BELLANGER	0					
			NOCIBE France	251					
			LIBRE	131					
			S.D.	138					
			SASTE / MR SALAS	74					
			MOANA	160					
			HAIR AZUR	70					
			MORENO CHAUSSURES	80					
			AFFINITY	82					
			ALEXANDER	57					
			ONGLES ET PASSION	43					
			LIBRE	58					
			ATOUT FEMMES	60					
			LOCATION TEMPORAIRE	69					
MARSEILLE	13000	397 boulevard Romain Rolland	AVENIR Panneau publicitaire	0	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
			ROMAIN COIFFEUR	84					
			ALICE ET ARSENE	120					
			LIBRE	500					
MARSEILLE	13000	chemin du Vallon Vert av Marcel Delprat	CHALET DU BRICOLEUR le 01/04/2012 (ex SOCOGEA WELDOM)	2707	23/12/2010	3 521 019		59	3 521 078
MOUANS SARTOUS	06370	1006 chemin des Gourettes	CASINO CAFETERIA	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	REDON AZUR PRESSING	75	23/12/2010	220 119		4	220 123
			DUBOURG BARRET PRESSE	33					
TOURCOING	59200	13, rue de Lille	NOCIBE France	202	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
			VAN BUSTELE STUDIO	37					
			CARETTE STUDIO	24					
			VANACKERE STUDIO	34					
			BILLA STUDIO	25					
			MOREL STUDIO	44					
			CAPLIER STUDIO	22					
LA PANNE	8660	Zeelaan 109	MALOMGRE ESPRIT	389	28/01/2011	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	Marché Saint Rémy rue de la Tour	AS ADVENTURE CITY	821	31/03/2011	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2020	53 Abdijstraat	FREE RECORD SHOP	127	30/03/2011	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	BARCLAYS BANK PLC	355	30/03/2011	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	Pearl diffusion le 17/07/12 (ex KANGNAI TRADING)	292	31/03/2011	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	E DEAL DIRTY JERZ ATLANTIQUE	235	31/03/2011	1 818 900		110 988	1 929 888
			ELITIS	92					
PARIS	75007	31-35 rue Bellechasse	PROMEMORIA	96	31/03/2011	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint Germain	EXKIS - LA BOUTIQUE DANOISE	83	31/03/2011	1 900 601		116 070	2 016 671
PARIS	75008	29 rue d'Artois 32-34 rue de Bérry	SCHMIDT MAMANN DESIGN	101	31/03/2011	1 490 301		92 099	1 582 400
			RISSE MICHEL ET MARC	275					
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint Martin	SALON DMD	97	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
			CNAVTS	166					
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	VITAE	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	CE	47	31/03/2011	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	BONNE AUTOUR DU MONDE	78	31/03/2011	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	SR INSTITUT	70	31/03/2011	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF 3 ENSEIGNES	185	31/03/2011	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Joncquièrre	GZTPB	38	31/03/2011	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	59 rue des Abesses 10 rue Aristide Bruant	LE BRUANT	96	31/03/2011	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	PULL BUOY	178	31/03/2011	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	HALLES DE MONTMARTRE	154	31/03/2011	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1040	Chaussée de Wavre 675	NAILS & BEAUTY - JE ME SENS BELLE	95	28/04/2011	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	51 Abdijstraat	HANDYMAN	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	Chaussée de Wavre 685	WIRELESS TECHN PHONE HOUSE	165	13/05/2011	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	VANKSEN LGTF AXANCE.COM IEIF ACART GRAHAL PIEKOLEK CORCORANS CORCORANS VENUS	489 460 463 372 286 73 497 115 20	16/05/2011	18 013 121		1 220 933	19 234 054
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	FINANCIERE D'UZES FINANCIERE D'UZES FINANCIERE D'UZES ALDYS VALMON DALIBO TESSILFORM France KONOMI DIGITAL ENTERTAINEMENT EXPERTISSIM ENTROPYSOFT Olfeo CALYPTUS BOURIN EDITEUR LJ ZUMTOBEL LUMIERE FAITH CONNECTION	285 371 611 35 186 110 375 115 177 271 222 183 100 318 246	16/05/2011	20 136 879		1 436 110	21 572 989
PARIS	75017	20 rue G Mognet 26 rue Sauffroy	COLOMBIER LIBRE	24 87	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	HANS ANDERS	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-526 Chaussée de Waterloo	BUREAU MT BOUTIQUE FASHION	97 89	24/06/2011	590 000		90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	KIWI SUNWEAR BELGIUM	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57-59-60 quai Le Gallo	LIBRE SPIN MASTER France TECHNICIS ERIS INFORMATIQUE SPIN MASTER France	344 347 842 200 0	27/07/2011	7 610 500		603 636	8 214 136
MECHELEN	2800	78 bruul	VPC INTERNATIONAL	51	05/08/2011	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	ADECCO PERSONNEL SERVICES	300	18/08/2011	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 bruul	AMERICAN CLOTHING DISTRIBUTION	552	26/08/2011	1 889 436		212 833	2 102 269
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	VAN DALEN FOOTWEAR	165	26/08/2011	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	PLANET ON LINE	128	26/08/2011	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75006	33 rue de Passy / 12 rue de Chernoviz	BRED	218	26/08/2011	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 vrasenestraat	LIBRE	175	01/09/2011	675 000		70 942	745 942

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUXELLES	1050	147 chaussée d'Ixelles	NOUVELLES FRONTIERES	94	01/09/2011	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 walpoostraat	BELGACOM	123	21/09/2011	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	L'ALVEOLE	35	27/09/2011	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	JONFA M BERDAH JONATHAN	95 33	27/09/2011	1 080 000		101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERRE	76410	ZAC du Clos aux Antes Magasin	BUT INTERNATIONAL	9515	13/10/2011	14 862 885		1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERRE	76410	ZAC du Clos aux Antes Entrepôts	BUT INTERNATIONAL	4037	13/10/2011	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	14, boulevard Vincent Auriol	LK ATELIER COIFFURE	24	04/11/2011	260 000		27 116	287 116
PIERRELAZE	95220	214 allée du Poirier Saint Jean	LA PLATEFORME DU BATIMENT	7058	04/11/2011	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	54/58 av de Suffren 71 rue de la Fédération	BARCLAYS BANK PLC	688	09/11/2011	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	CC Les Allées Zac de Montmaran	AS CONNEXION	66	22/12/2011	33 786 600	174 342	19 000	33 979 942
			SFD	64					
			RCBT	55					
			HISTOIRE D'OR	60					
			BONNAFOUS PIERRE	44					
			BEZIERS LECTURE	87					
			PASCAL MYRIAM	102					
			COTE VERANDA	51					
			MOD DIFFUSION	49					
			FUTUROPTIC	104					
			CARRE VOYAGE	68					
			SUPER CHAUSS 34	53					
			CHAUSSURES ERBE	105					
			MICROMANIA	64					
			GROUPE OPTIQUE MEDITERRANEE	64					
			MARIONNAUD LAFAYETTE	53					
			BOUTIQUE VALERIE MORGAN	68					
			Pascal coste le 01/07/12	50					
			LEADER	121					
			QUATOR COIFFURE	60					
			FYDM	74					
			MIROGLIO France	107					
			CAISSE EPARGNE PREVOYANCE LR	196					
			SKEPPER	54					
			GUERLANDE JULIE	89					
			MINIT France	46					
			France QUICK	482					
			CASINO CAFETERIA	572					
			MIM	231					
			FEU VERT	877					
			DUNDY LAVAGE le 10/01/2012 (ex STAR CONCEPT DUNDEE LAVAGE)	250					
			MAISONS DU MONDE	500					
			BOULANGER	3437					
			LES CAMELIAS EUROPE FLEURS	106					
			AVENIR TELECOM INTERNITY	118					
			CLUB DE L'HOMME	49					
			GRAIN D'AROME	36					
			BENAYAD PAIN DE SUCRE	45					
			LA COUPOLE	152					
			PIZZA TOM LA ROYALE	71					
			CRUZ JOSE ANTELIA	103					
			FREDUCCI LA MODE EST A VOUS	193					
			LIBRE	110					
			MGM SKEPPER	72					

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

## TABLEAU DU PATRIMOINE

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agen- cement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			VFRF	52					
			LE PANDA L'ILOT Z'ENFANTS	55					
			ASPARA UN AMOUR DE SOIE	55					
			GAS HENRI MELANIE	60					
			SPIREXEL 34	36					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	LIBRE	12	22/12/2011	7 758 551		4 966	7 763 517
			MONEY AJ COIFFURE	123		-35 392			-35 392
			MAISONNEUVE	47					
			VIVMOD	148					
			CASINO CAFETERIA	874					
			CAILLEAU SERVICE	21					
			MODE POUR ELLES	69					
			FOLIE DECO	48					
			FERON	107					
			UN PARFUM DE BEAUTE	84					
			STERNCHUSS ALAIN P	206					
			DCF ESPACE CULTUREL	413					
			TEINTURERIE PRESSING DE L'OUEST	69					
			LOIRE TRAVEL INTERN THOMAS COOK	45					
			LIBRE	69					
			SAGUENAY BONOBO IN BLUE	150					
ALIBI	81000	2, rue Francisco Goya	BLUE LEMON	44	22/12/2011	6 578 024		5 441	6 583 465
			BOUYGUES TELECOM	29					
			CAMAIEU	190					
			CASINO CAFETERIA	881					
			GL 5000 FORMEN	152					
			MISTER MINIT	25					
			TEL AND COM	70					
			YVES ROCHER	122					
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Zac de Tesan	B & B OPTIQUE	85	22/12/2011	1 483 877		31	1 483 908
			MBC DIAGONAL COIFFURE	65					
			LE MELEAU	181					
			BANQUE POPULAIRE DU SUD	186					
			ART & IMAGE	65					
			LES JARDINS D'ASSIA	43					
			KELLY SHOES	80					
			SELLERIE L'OLIVIER	72					
			M SALAI S PASSE FORM	152					
			KSILICIUM GREEN YELOW	0					
MONTPELLIER	34000	avenue de Lodève	SONONET BEL & BLANC	76	22/12/2011	7 550 045		7 461	7 557 506
			CARREGI BAUMONT FRANCESCA	54					
			FABIOR	37					
			BIG SERVICES INTERVIEW	65					
			COULEUR KFE	33					
			DCF SERVICE SECURITE HYPERMARCHÉ	10					
			PECARD MME LOTO PRESSE	36					
			MARIONNAUD LAFAYETTE	47					
			MINIT France	38					
			PHARMACIE DE LA PISCINE	130					
			RAINBOW PHOTO	33					
			TEL AND COM	25					
			OPTIQUE VISION	85					
			PHOTOMATON	4					
			LIBRE	10					
			BODY MINUTE	49					
			FEU VERT	513					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			LIBRE	15					
EPERNAY	51200	27, re Porte Lucas	JACQUESON TOURISME	72	30/01/2012	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	60-68 rue du Général de Gaulle	STEVEN LJ	48	05/03/2012	420 000			420 000
LILLE	59000	10-12 rue Priez	L.E.S.	242	05/03/2012	670 733			670 733
CANNES	06400	125, rue d'Antibes	BANQUE PALATINE	287	05/03/2012	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9, rue de Grassi	Libre	699	15/03/2012	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome / 62 rue de la Palud	CHEFATEX	73	05/03/2012	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la Folie-Méricourt	MERICOURT	88	05/03/2012	403 418			403 418
TOURCOING	59200	16-17 Grande-Place	OKAIDI	343	05/03/2012	954 983			954 983
PARIS	75008	90 rue de Monceau	SALTO PREMIER	39	05/03/2012	441 371			441 371
SAINTE MAXIME	83120	ZA Les Bouteillers 23 av Saint Eupéry	NORMA	418	05/03/2012	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33, rue de l'Orangerie	DUNE CONCEPT LIBRE	102 164	05/03/2012	551 913			551 913
STRASBOURG	67200	9, rue Gutenberg	KOLB	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 grande Rue	ML	118	05/03/2012	910 635			910 635
PARIS	75016	26, avenue Victor Hugo	MAJE CASSEGRAIN GRAVEUR	53 22	05/03/2012	1 751 913 1 278 370			1 751 913 1 278 370
PARIS	75007	69, rue de l'Université / 264 bd St Germain	T & C RETAIL  C&A Belgique	39  1332	05/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	HEMA Belgique	713	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	chaussée de Waterloo 157	BRICO BELGIUM	290	16/05/2012	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	10600	chaussée de Waterloo 159	BRICO BELGIUM	236	16/05/2012	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	naionalestraat 12	HOLDBENEL	123	16/05/2012	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	CC Les 3 Soleils 20, rue d'Isly	C & A	3070	23/05/2012	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	rue de Wand 58A	PN GROUP BELGIUM	100	12/07/2012	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 allée Blanqui	C & A	3429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	ZAC Besagne av Franklin Roosevelt	C & A	2914	27/07/2012	3 098 758		242 564	3 341 322
LIMOGES	87000	CC Saint Martial 39 bis av Garibaldi	C & A	2597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 r Charles Sanglier 57 bis rue Ste Catherine	C & A	4419	27/07/2012	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	CC Les Jacobins 13 rue Blondeau	C & A	2188	27/07/2012	5 014 317		392 200	5 406 517
PUTEAUX	92800	Les Collines de l'Arche 76 rte demi lune	AXA TECHNOLOGIES SERVICES  CONSUEL ORSYS VSC GROUP	1794  544 926 2369	17/07/2012	33 421 500		2 041 550	35 463 050
EPONE	78680	ZAC des Beurrons - rue Fernand Leger	PICARD	334	24/09/2012	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82000	Route du Nord	Jardiland	5861	02/10/2012	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCO EN BAROEUL	59700	Cheval Blanc	Jardiland	5245	02/10/2012	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	avenue Argeles s/Mer	Jardiland	3528	02/10/2012	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	zac les Ormeaux	Jardiland	3532	02/10/2012	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	121 impasse des pommiers	Jardiland	1196	02/10/2012	2 791 865		8 631	2 800 496
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	Ferraj Lahsen	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 rue du général Foy	AAA TRANSWORD Ile de France Initiative Bernet Castagnet Wantz & Associés Association d'Avocats HDLA JPSC Executive Match Foncière Magellan Editions du Toucan Cabinet Pelletier SCM 25 Foy CAPEM	65 58 618 140 63 67 62 64 242 63	13/11/2012	20 000 000		1 310 278	21 310 278

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

## TABLEAU DU PATRIMOINE

2

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Centra National France	64					
			SCM Donnell	222					
			Mr ARNAUDIS - Melle CERCEAU	57					
			TRIALOG	222					
			TRIALOG	64					
			Cabinet LHECC	53					
			ARCAS Conseil	60					
			BMJR Avocats	180					
			Denis Frères SAS	90					
			AYAM SARL	68					
TOULOUSE	31100	295 route d'Espagne	Jardiland	4536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 route de Revel angle route Baziege	Jardiland	1975	29/11/2012	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 rue de Silly	Aubay SA	1329	10/12/2012	25 200 000		1 527 145	26 727 145
			Ciena limited	1016					
			Nex&Com	563					
			Netxp	545					
			Fleet Logistics	532					
			Delane SI	357					
			ACMS	257					
PARIS	75009	51 rue Le Peletier	Optique le peletier	71	17/12/2012	14 650 000		1 104 009	15 754 009
			Zen attitude	45					
			Goutu	44					
			Nolis	306					
			Euro Asian Equities	145					
			Demathieu & Bard	240					
			Demathieu&ard	303					
			Hotwire	280					
			Zenika	255					
			JJ Marechal	16					
			Gathelier&Tabutiaux	57					
			J.Berckmans	22					
HEUSDEN ZOLDER Belgique	03550	Koolmijnlaan 98-100	Kruidvat	420	14/12/2012	1 100 000		155 583	1 255 583
			HEMA Belgique	339					
			Christine Laure	85					
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	Galerie marchande	Darjeeling	87	20/12/2012	30 000 000		105 196	30 105 196
			Devred	168					
			Pascal Coste	85					
			Armand Thierry Homme	275					
			Dalery	88					
			Bleu minute	34					
			Camaieu	239					
			Tel and com	68					
			NOCIBE	184					
			Pharmacie	141					
			San Marina	117					
			Shampoo	81					
			Au bureau	341					
			Armand Thierry Femme	190					
			Le Français	76					
			Banque Groupe Casino	45					
			Inter optique	82					
			Mezzo di pasta	76					
			Morgan	110					
			Donjon	100					
			Orange	50					
			Micromania	100					
			Tape à l'œil	157					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Grand optical	95					
			Accueil service	43					
			Mille eclats	26					
			Photomaton	20					
			Mag presse	77					
			A la bonne heure	654					
			Pil'vite	10					
			Feu Vert	939					
			MIM	232					
			Univers Loisirs	13					
			DAB CIC	0					
			Vacant	102					
			Vacant	156					
MARSEILLE	13000	80 av du Prado	Foncia sagi	802	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 av des Etats Unis	Foncia Docher	893	21/12/2012	2 230 212	199 153	161	2 429 525
BORDEAUX	33000	19 rue Vital Carrles	Foncia Chabanneau	825	21/12/2012	2 224 773		160	2 224 933
NANTES	44000	2 place Delorme	Foncia l'Oceanic	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
NANCY	54000	45 rue henri Poincare	LIBRE	357	21/12/2012	925 394		485	925 879
			LIBRE	341					
ANGERS	49000	5 rue Saint Lazare et 26 rue Dacier	Carrefour proximite ouest	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631
PARIS	75009	50-52 rue d'Amsterdam	AXA	5752	06/02/2013	46 000 000		2 878 235	48 878 235
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 rue Albert de Vatimesnil	PWC	3132	20/02/2013	23 150 000		1 487 374	24 637 374
LA PANNE Belgique		ZEELANN 95	APPI	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
			Stevano Mistigriff	447	25/03/2013				
PARIS	75015	83-85 rue Saint Charles	Starbukks cafe	800	25/03/2013	5 850 000		614 200	6 464 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 rue P.Brossolette	ATAC (GR AUCHAN)	1787	31/01/2013	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE Belgique		29 rue Albert 1er	WE Belgium	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993
SAINT AMAND DES EAUX	59230	7 grande place	Credit agricole	181	16/05/2013	260 000		29 723	289 723
NAMUR		Place saint Remy 5	ADECCO PERSONNEL SERVICES	186	01/07/2013	700 345		95 005	795 350
RONSES		Cesar Snoecklaan	Auto 5	4700	03/07/2013	21 475 000		2 185 902	23 660 902
			Brico Belgium	1735					
			VOF Lunch garden	102					
			pronti Retail Distribution	1035					
			Mc donalds Belgium	1061					
			New Vanden Borre	1179					
			Sports World Belgium	2823					
			C&A Belgique	1496					
			Pearle Belgium	1022					
			H&M Belgium	4661					
			Match	804					
NIMES	30000	29 crs Jean Monnet	Foire Fouille	2476	17/09/2013	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	Cultura	2527	17/09/2013	4 100 000		389 064	4 489 064
CAEN	14000	Mondeville	intersport	3341	17/09/2013	6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 bd de Reuilly	Atac	2808	18/09/2013	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 rue de Grenelle	Daviway LDA	50	02/12/2013	920 000		107 113	1 027 113
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	Avenue Morizet	EVS France	984	11/12/2013	28 830 000		2 218 071	31 048 071
			EVS France	523					
			Region IDF	991					
			Octapharma	193					
			Intermune	688					
			HIQ Consulting	551					
			Francaise Motivation	1180					
			Francaise des jeux	162					
			Francaise des jeux	390					
			European Business	385					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Encyclopaedia Charterhouse	0 216					
BRAINE ALLEUD	01420	Place du Môle	Carrefour delshop Zeeman	1046 583 425	27/12/2013	2 150 000		334 342	2 484 342
VINCENNES	94300	69 rue de Fontenay	Distriver	70	27/01/2014	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 rue de la Sinne	HSBC	109	27/02/2014	3 060 000		11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 rue de la Sous Préfecture	HSBC HSBC ME DE BOISLAVILLE ET VANDIERENDONCK	594 333 267	27/02/2014	1 260 000		4 637	1 264 637
NEUILLY SUR SEINE	92200	40 av CDG 35 rue de Sablonville	HSBC	1376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 place Gutenberg	HSBC Hermans & Ruiz carretero Datskevich & Iankova LIBRE Dupart Jean Philippe LIBRE LIBRE	1172 133 200 100 98 30 0	27/02/2014	7 115 000		34 853	7 149 853
CHATEAUX ROUX	36000	11-13 rue Jean Jaures 15 pl de la République	HSBC	1008	27/02/2014	1 380 000		5 088	1 385 088
AGEN	47000	36 Bd de la République	Maison du Monde	720	26/03/2014	1 500 000		132 094	1 632 094
ALENCON	61000	rue aux Sieurs	Empty	1077	26/03/2014	1 400 000		132 043	1 532 043
BORDEAUX	33000	50 allées de Tourny	Photo Tourny vacant Sérénité promotion vacant	305 163 123 247	26/03/2014	1 500 000		131 971	1 631 971
BOULOGNE SUR MER	62000	29 rue Thiers	vacant\$	136	26/03/2014	450 000		40 252	490 252
LILLE	59000	236 rue gambetta	Mutuelle Apreva	82	26/03/2014	550 000		49 113	599 113
LILLE	59000	42 rue de paris	France Loisirs	219	26/03/2014	1 700 000		149 481	1 849 481
LILLE	59000	38 rue de Paris	La régallade	49	26/03/2014	750 000		66 412	816 412
ROUBAIX	59000	21 Grande Rue	Gr CMH	945	26/03/2014	1 400 000		123 246	1 523 246
THONON LES BAINS	74000	116 rue des Arts	Armand Thierry	246	26/03/2014	1 450 000		127 647	1 577 647
TOULON	83000	rue Jean Jaures	Armand Thierry Département du Var Département du Var	842 106 106	26/03/2014	2 400 000		210 649	2 610 649
VALENCE	26000	25 av Victor Hugo	Jennyfer	155	26/03/2014	900 000		80 263	980 263
TOULON	83000	CC la garde	Home Center Hygena cuisines Maison de la literie Salons center panneau publicitaire	547 463 384 442 0	26/03/2014	5 310 000		476 038	5 786 038
VERSAILLES	78000	12 av gal de gaulle	Ministère de l'intérieur MGP SVTU vacant	1746 94 524 127	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
HAMBOURG		Max brauer allée 41-43	Services sociaux	3221	31/03/2014	6 150 000		480 007	6 630 007
BERGERAC	24100	18 rue de la Résistance	Armand Thierry	1773	10/04/2014	929 000		77 975	1 006 975
CAVAILLON	84000	134 rue de la république	Camaieu Camaieu Heytens Tissus Ursule	128 222 487 398	10/04/2014	542 000		45 841	587 841
CHALON SUR SAONE	71000	rue René Cassin	Chantemur Gencla	509 356	10/04/2014	4 282 000		325 148	4 607 148
SAINT BRIEUX	22000	17 rue saint Guillaume	Sephora	299	10/04/2014	954 000		79 605	1 033 605
ALBI	81000	11 rue Timbal	San marina	491	10/04/2014	651 000		54 114	705 114
DOLE	39000	62 rue de besancon	Armand Thierry	159	10/04/2014	772 000		64 614	836 614

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TROYES	10000	123 rue Emile Zola	Glamour's	112	10/04/2014	968 000		81 072	1 049 072
MOUSCRON Belgique	07700	24 AVENUE DU PARC	SPRL Coffee Shop	385	16/04/2014	10 052 941		1 503 355	11 556 296
			Libre	50					
			Eurobazar - Lesage Huysentruyt	3271					
			Façon Chocolat	99					
			Carrefour Belgium	4254					
			Electro AV	800					
SportsDirect.com	1409								
			Jadoli	603					
			Basic Fit België	1247	10/07/2014	1 175 000		153 083	1 328 083
Verviers Belgique	04800	place verte 11/17	DI	421	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
			Zeeman	534					
			Ashraf	50					
CLERMONT FERRAND	63000	17 rue du 11 novembre	IKKS	81	24/06/2014	1 415 000		118 359	1 533 359
ANVERS BELGIQUE	02000	Kammenstraat 21	Sushi shop	432	17/07/2014	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN BELGIQUE	03000	Kortestraat 7-9	Mc donalds	480	17/07/2014	2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN BELGIQUE	02000	Lombardenvest 34	Scotch and soda	350	17/07/2014	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES BELGIQUE	01050	Chaussée d'Ixelles 96	Zaz	208	17/07/2014	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER BELGIQUE	02500	Antwerpsestraat 15	Riverwoods	200	17/07/2014	1 576 530		184 007	1 760 537
HERENTALS BELGIQUE	02200	Zandstraat 37	Mayerline	355	17/07/2014	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE BELGIQUE	01800	Leuvensestraat 55	Hema	461	17/07/2014	1 193 267		147 325	1 340 592
VEENENDAAL PAYS BAS		Korenbeurs Grote Markt	c&A	1594	29/07/2014	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 rue de la vieille poissonnerie	Clop &co	70	29/08/2014	440 000		61 669	501 669
METZ	57000	61-63 rue Serpenoise	La halle New Yorker	899 1114	15/09/2014	15 757 287		1 164 280	16 921 567
PARIS	75012	50 avenue Dausmenil	ANR	4335	17/09/2014	50 491 486		4 183 720	54 675 206
			Eco mobilier	779					
			Latam	358					
			Daltys	358					
			UNMI	355					
			Econocom	357					
GRAU DU ROI	30000	Vitalys domaine Elysées	Vitalys	0	02/10/2014	24 744 150		1 745 121	26 489 271
BOIS PLAGE EN RÉ	17000	Vitalys domaine résidentiel de plein air	Vitalys	0	02/10/2014	3 291 850		234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 rue de la Banque	Otis	185	01/10/2014	24 640 700		1 583 407	26 224 107
			Ortet et lebois	50					
			Louzier	104					
			Damet	56					
			B&B restauration	93					
			Text100	154					
			Zalando	247					
			Amiot et Giraud	57					
			Completel	23					
			European fund administration	197					
			Hotel et lodge	179					
			Ingima Paris	176					
			Plebicom	460					
			Diageo France	227					
			L'Atelier D C H P	210					
			Altiad	97					
			Petit /Pic	108					
			Assane	38					
			Darosz et Morilla	52					
ROERMOND PAYS BAS	06041	Steenweg 5	C.V C&A Nederland	2213	05/11/2014	7 300 000		568 772	7 868 772

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HAMBOURG ALLEMAGNE	22083	43-49 Hamburger Strasse	Ville de Hambourg	21777	28/11/2014	42 432 000		2 671 124	45 103 124
PARIS	75009	19 rue Drouot	Seek properties Dr Benchetrit Sarl Galerie Tourbillon Pharmacie Drouot Pharmacie Drouot	484 53 55 88 33	12/02/2015	5 450 000		540 000	5 990 000
PARIS	75020	26 rue d'Avron	Office depot	316	27/02/2015	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 rue Ste Catherine	Sinequanone	89	25/02/2015	2 115 000		208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 rue saint Guillaume	Orange Cinq sur cinq	665 227	13/04/2015	1 660 000		185 949	1 845 949
PARIS	75015	Rue des entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000		93 777	973 777
WAVRE BELGIQUE		Rue du pont de Christ 20	Ms Mode Belge	261	17/04/2015	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 rue Caumartin	Seek properties	905	18/05/2015	7 200 000		750 958	7 950 958
FOUESNANT	29170	Camping Le Vorlen	Camping Le Vorlen	0	28/05/2015	6 500 000		461 900	6 961 900
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	Bestseller only	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Sacha	131	11/06/2015	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Bestseller Vera Moda	294	11/06/2015	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	MS mode	243	11/06/2015	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 KG	Pleintjes 68	De Tuinen	124	11/06/2015	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3 - 5	Jamin	201	11/06/2015	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	De Jongh	299	11/06/2015	357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	CNAC Videomuseum Be Poles Erteco BTUA Mphasis Wyde Proxiges libre libre	178 909 160 2162 993 147 339 40 55	22/06/2015	35 266 937		2 961 271	38 228 208
ALPHEN AAN DE RIJN	2046 CD	Van Manderslostraat 40-44	C&A  Body shop Uijen Ommen vacant habitation	1350  62 215 145	09/07/2015	4 550 000		397 631	4 947 631
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	SPIE FINREC ARCORA	507 496 4524 96	21/07/2015	17 320 000		1 471 921	18 791 921
WAALWIJK	5141	Van Anelstraat 17	Burger King	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	SAS Themes	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76000	24 rue Jacques Huet	Pauline distribution	139	24/07/2015	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	Factory	38	24/07/2015	710 000		49 980	759 980
HAMBOURG VANNES		Alsterkrug chausee 45	Hotel IBIS Airport BABOU	4415 3125	18/08/2015	13 800 000		870 746	14 670 746
	56000	26 rue Théophraste Reneudot	BUT	5968	07/09/2015	12 808 000		475 028	13 283 028
MUNICH - UNTERFOHRING	85774	Beta Strabe 6-8	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH	15366	01/10/2015	41 250 000		2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	Lieu dit La Fosse	BUT BUT	5715 6111	19/10/2015 19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Zuivelstraat 16	BOVENDEERT SCHOENEN B.V.	580	21/10/2015	1 660 000		174 651	1 834 651
HERTOGENBOSCH		Hinthammerstraat 3-5	FEBO	105	21/10/2015	770 000		81 013	851 013
DRIEBERGEN		Traay 67 Traay 63-65	VAN BREUKELLEN TAKKO NEDERLAND	30 390	21/10/2015	870 000		91 534	961 534
SLUIS		Nieuwstraat 10	HEMA BV	710	21/10/2015	820 000		86 273	906 273
HORST		Steenstraat 10	Shoebly	220	21/10/2015	380 000		39 980	419 980
TILBURG		Heuvelstraat 99	SHOEBY LEASING PARTNERS BV	438	21/10/2015	2 700 000		284 070	2 984 070
NOORDWIJKERHOUT		Dorpstraat 40	SHOEBY LEASING PARTNERS BV	205	21/10/2015	550 000		57 866	607 866
HERTOGENBOSCH		Hinthammerstraat 57	Chico chocolaterie	171	21/10/2015	721 220		75 880	797 100

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AMERSFOORT		Langestraat 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V	253	14/10/2015	738 497		51 056	789 553
ARHNEM		Bakkerstraat 63	American Today BV	510	14/10/2015	1 676 332		108 611	1 784 943
		Bakkerstraat 63	MEVROUW A.S.M SCHUURMAN	0		61 965		1 651	63 615
EDE		Grotestraat 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 259		134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	Woensel 91	MS mode Nederland	243	14/10/2015	1 412 237		100 959	1 513 195
		Woensel 67A	STEPS HUUR B.V	192		1 353 509		92 909	1 446 418
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 27-29	SIEBEL JEWELRY B.V	256	14/10/2015	958 769		66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	Lange Delft 63	VODAFONE LIBERTEL B.V	88	14/10/2015	581 713		36 558	618 271
			DE HEER L. VAN WIJK	0					
			DE HEER D.F. THIJS	0					
RIJSWIJK	2284 DC	Prins J.Friso Promenade 128-130-144	PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND B.V	448	14/10/2015	4 001 267		279 840	4 281 107
			HOOGENBOSCH RETAIL GROUP B.V	421					
UDEN	5401 GH	Marktstraat 24	VM RETAIL B.V	439	14/10/2015	2 668 679		187 633	2 856 312
			PROMISS B.V	738					
VELDHOVEN	5501 EB	Meiveld 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129		66 481	1 018 610
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 39-41	A.S WATSON BV	595	14/10/2015	2 756 085		191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	Grotestraat 26-28	MICC ! E VENRAY B.V	375	14/10/2015	1 326 634		93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	Langestraat 11	MEVIS B.V.	183	14/10/2015	999 863		62 507	1 062 370
			MEVROUW M.A. VAN HAM	0					
			MEVROUW M.M.H. GEELLEN	0					
WEERT	6001 CS	Nieuwe Markt 3	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	242	14/10/2015	936 210		65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	Roelantdreef 8/9	H&M HENNES&MAURITZ NETHERLANDS	1085	14/10/2015	12 986 109		958 142	13 944 251
		Roelantdreef 244	Jeans Center	182					
		Roelantdreef 244	Bart's Retail BV	138					
		Roelantdreef 257	DIDI HUUR B.V	164					
		Roelantdreef 32-35	PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND B.V	256					
		Roelantdreef 32-35	HOOGENBOSCH	356					
		Roelantdreef 32-35	OPTICHAINS bv	84					
Roelantdreef 11	VODAFONE LIBERTEL B.V	73							
NIMES	30000	Zac de l'Archipel	Carrefour Drive Office Depot Sport 2000	1525 1767 1723	24/11/2015	9 700 000		662 971	10 362 971
HEUSDEN ZOLDER BELGIQUE	3550	Koolmijnlaan 53	Carrefour	2561	03/12/2015	5 380 000		556 845	5 936 845
			Brico Belgium	2297					
JN GORINCHEN PB	4201	Gasthuisstraat 39	BATISTRADA BEHEER BV	216	25/11/2015	710 000		91 543	801 543
SAINT MAURICE	94410	1 place Montgolfiere	Veolia Water solutions	8598	16/12/2015	30 000 000		2 209 810	32 209 810
CORMONTREUIL	51350	Lieudit Les Blancs Monts	Pro Duo	4550	22/12/2015	12 144 260		237 174	12 381 434
			Buffalo Grill	354					
			BUT	558					
			Sodipram La compagnie du lit	354					
			Decor Heytens France	784					
4 Murs	443								
			Saint Maclou	1412	21/12/2016	1 779 119		37 800	1 816 919
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-44-46	maw	313	31/12/2015	4 870 000		449 329	5 319 329
			Lafalda	164					
			V.F NETHERLANDS SERVICES BV	164					
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	BOEKENVOORDEEL HOLDING BV	137	31/12/2015	350 000		43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 6-7	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	139	27/01/2016	8 200 000		756 717	8 956 717
			BIG BAZAR	1161					
			C&A	2735					
LE MANS	72000	7-9 rue des Jacobins	SLV	1000	28/01/2016	2 600 000		171 705	2 771 705
LE MANS	72000	7-9 rue des Jacobins	Le provence	225	28/01/2016	380 000		25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 85	WE Netherlands BV	535	28/01/2016	4 136 343		324 855	4 461 198



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			NV Nuon Infra West Wave International BV	219 0					
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78	WE NETHERLANDS B.V. ANWB B.V. SOLINOX BEHEER B.V.	819 421 250	28/01/2016	4 470 595		351 106	4 821 701
EINDHOVEN	5625 AC	Woensel 39	WE Netherlands BV Blokker BV	479 249	28/01/2016	2 489 648		195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	O'MODA SCHOENEN B.V.	818	28/01/2016	2 862 115		224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 67	R.M. VERHAGEN / E. ZORGE WE Netherlands B.V. D. SMIT / M.X. VAN GINNEKEN	580 140 135	28/01/2016	4 900 881		373 358	5 274 239
ENSCHEDÉ	7511 HN	HJ Van Heekplein 49A	MS MODE NEDERLAND B.V	305	28/01/2016	2 430 837		190 910	2 621 747
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld	WE NETHERLANDS BV STRIK PATISSERIE BV	324 37	10/02/2016	1 852 532		139 449	1 991 981
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	WE NETHERLANDS B.V	651	10/02/2016	3 244 383		244 222	3 488 605
SAINT CLOUD	92210	27 quai du pdt Carnot	Fidelia assistance	5100	01/03/2016	26 987 500		2 678 027	29 665 527
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35 Rivieradreef 35 Nice Passage 1-1a Nice Passage 1-1a	WE Netherlands BCC B.V. ELECTRO SPECIAALZAKEN SCHOONENBERG HOORCOMFORT BV Schalk Gsm WE netherlands	454 147 48 123 345	15/03/2016	1 814 092		140 458	1 954 550
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	JD Sports fashion BV L'abeille mode BVB	698 348	15/03/2016	4 704 845		351 967	5 056 812
WEERT	6001 CS	Langstraat 9-9a	L'abeille mode BVB	140	15/03/2016	831 167		62 179	893 346
LA DEFENSE	92000	Tour Atlantique	Cegos	1690	11/04/2016	9 860 000		805 950	10 665 950
AUBAGNE	13400	Zac de la Martelle	DARTY	1947	15/04/2016	3 023 000		214 500	3 237 500
SAINT PHILIBERT	56470	52 route des plages	Odalys Camping Ker Arno	0	27/04/2016	5 900 000		391 900	6 291 900
EINDHOVEN		Woensel 35	PHONE STORE HELMOND	77	12/05/2016	285 000		26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7	RITUALS COSMETICS NETHERLANDS BV VAN DER SANDEN & VAN IERSEL	93 0	12/05/2016	478 000		37 119	515 119
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21 - 29	MICC ROERMOND BV ZOLLNER JOHANNES CHRISTIANN HANSEN PJJ SCHMITS HJW	471 0 0 0	12/05/2016	1 259 000		97 737	1 356 737
ZOUTERMEER	2712 AM	Dorpstraat 86	DROGISTERIJ PARFUMERIE KONING BRILMIJ GROEP BV BON APPETIT KINDT VOF BIJ DE TOKO HARPUT DE ZONNETUIN	211 85 43 73 154 106	12/05/2016	2 068 000		195 860	2 263 860
DRIEBERGEN	3971 GN	Traay 20-24	Hema BV Kroes Broeders Fickweiler Rook	721 0 0 0	12/05/2016	1 813 000		143 055	1 956 055
HAARLEM	2021 GE	Gen. Cronjestaat 127	Tui CR Blanken	81 0	12/05/2016	244 000		18 214	262 214
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	ANWB B.V	612	12/05/2016	1 954 000		185 045	2 139 045
UTRECHT	3562 KT	Overvecht - Seinedreef 120	TUI NEDERLAND NV	99	12/05/2016	412 000		38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	356	12/05/2016	647 000		61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-57	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	143	12/05/2016	716 000		67 445	783 445
SNEEK	8601 BV	Oosterdijk 68	vacant	659	12/05/2016	380 000		35 986	415 986
ORVAULT	44700	248 route de Vannes	BUT	2400	28/06/2016	4 230 000		568 650	4 798 650
ENSCHEDÉ	7511 HN	HJ Van Heekplein 49-52 HJ Van Heekplein 49-52 HJ Van Heekplein 49-52	WE Netherlands B.V. Bonita GmbH JD Sports fashion PLC	742 90 345	01/07/2016 01/07/2016	8 860 004		635 611	9 495 615

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	Brilmij Groep B.V.	175	19/09/2016	405 000		35 237	440 237
	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	D-Reizen B.V.	59	19/09/2016	640 000		46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	Coltex B.V.	209	19/09/2016	1 410 000		122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoek 24	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	335	19/09/2016	997 054		80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoek 26	Watson B.V.	192	19/09/2016	772 946		67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	FNG Group Nederland B.V.	265	19/09/2016	1 400 000		121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	228	19/09/2016	670 000		58 293	728 293
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	Libre	136	19/09/2016	231 117		51 543	282 660
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1A	T.Van Den Kieboom et D.Van Der Velden	0	19/09/2016	142 502			142 502
	4901 JE	Kerkstraat 3	Proud Men Fashion V.O.F.	177		296 381			296 381
SNEEK	8601 CC	wijde burgstraat 11	J.Dijkstra	72	19/09/2016	570 000		49 592	619 592
	8601 CC	wijde burgstraat 11	Versteegh Juweliers	0					
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	Varitis B.V.	129	19/09/2016	775 000		67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	Van Haren Schoenen B.V.	453	19/09/2016	1 890 000		164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DE RIJN	2406 CC	Van Mandeloorsstraat 47	B32 Nederland B.V.	720	19/09/2016	1 520 000		132 246	1 652 246
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	Loiselet Père, Fils et F. Daigremont	1450	27/09/2016	10 900 000		861 800	11 761 800
			Loiselet Père, Fils et F. Daigremont	0					
			Urban Food	194					
			Libre	220					
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	Le Moulin des Tours de Seysses	186	14/10/2016	31 539 948	153 458	836 389	32 529 795
			Decathlon France	4908					
			Ben & Fit	2236					
			Grandvision France	148					
			NHP	200					
			Marssa	151					
			Action France	1416					
			Aronia	3506					
			Chaussea SAS	1537					
			Libre	402					
			Libre	458					
			Libre	312					
			M.S.G Coiffure	110					
			Zeeman TextielSupers	312					
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	Carrefour Proximité France	434	16/11/2016	3 960 000		225 755	4 185 755
			Greenpress	73					
			Thiriet Magasins	258					
			Etablissements Nicolas	63					
			Wendy.C	74					
			M2D Artos	144					
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	Totaal Bed B.V.	1304	01/12/2016	7 150 000		588 505	7 738 505
			Keukenconcurrent Nederland B.V.	1238	01/12/2016				
			De Mandemakersgroep Holding B.V. (DMG)	2451	01/12/2016				
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	Konraad Textiel B.V.	172	23/12/2016	520 000		43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	Score Retail Nederland B.V.	263	23/12/2016	390 000		32 431	422 431
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	Foot Locker Netherlands B.V.	125	23/12/2016	470 000		39 084	509 084
	4461 AC	Witte Paardstraat 1	De Heer H.G.M.M. Hutjens	0					
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Digipas B.V.	225	23/12/2016	550 000		48 052	598 052
	4461 JP	Lange Vorststraat 42	Wendy's	0		100 000		2 000	102 000
	4461 JV	Oostwal 57	Libre	0					0
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	D-Reizen Vakantie Voordeel Winkels B.V.	194	23/12/2016	283 000		26 359	309 359
	8442 BH	Gedempte Molenwijk 51	Libre	0		122 000		2 440	124 440
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	Blue Lagoon B.V.	580	23/12/2016	1 500 000		124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	Steps Onroerend Goed B.V.	335	23/12/2016	1 256 000		111 021	1 367 021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		Lomstraat 23A	Mme E.I. Apon-Van Der Wiel	35		142 000		2 840	144 840
		Lomstraat 25	Monsieur L.V.W.O. Cals	57		142 000		2 840	144 840
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	WAM Denim Winkel B.V.	142	23/12/2016	500 000		41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	Didi Huur B.V.	321	23/12/2016	1 538 000		139 860	1 677 860
VENLO	5911 KM	Knibbelstraatje 2E	Monsieur R. Bochnig-Mme M.M. Melis	0	23/12/2016	142 000		2 840	144 840
UTRECHT	3532 AE	Steenovenweg 2, 2A et 2B	Excelsior B.V.	3422	23/12/2016	3 655 000		304 739	3 959 739
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	Meubelcentrum Haco B.V.	1490	23/12/2016	27 174 000		1 977 012	29 151 012
		Leeuwenstein 19	Goedhart Bouwmarkt B.V.	5858					
		Leeuwenstein 23	Dutch Dream Slaapcomfort B.V.	981					
		Leeuwenstein 27	Bruynzeel Keukens B.V.	603					
		Leeuwenstein 3a	Goedhart Bouwmarkt B.V.	771					
		Leeuwenstein 3b	Jysk B.V.	1395					
		Leeuwenstein 3	ZBF Bedding B.V.	677					
		Leeuwenstein 31	De MandemakersGroep B.V.	1014					
		Leeuwenstein 5	Carpet-Land B.V.	1103					
		Leeuwenstein 7	Leen Bakker B.V.	1775					
		Leeuwenstein 15	Libre	778					
		Schieweg 1	Grando Keukens Delft V.O.F.	774					
		Schieweg 2	Stichting Braziliaans Jiu-Jitsu Delft	224					
		Schieweg 4	Stichting Sanquin Bloedvoorziening	475					
		Schieweg 2	Libre	699					
		Schieweg 2	Libre	295					
		Leeuwenstein 12-14-16	Kwantum Nederland B.V.	2292					
		Leeuwenstein 18	Avontura Delft B.V.	3176					
		Leeuwenstein 26-28	Beter Bed B.V.	1142					
		Leeuwenstein 30	M. Roobol Woontextiel B.V.	1141					
Leeuwenstein 8	Basic Fit Nederland B.V.	1516							
Leeuwenstein 7	T-Mobile Netherlands B.V.	0							
Leeuwenstein 7	PTT-Telecom B.V.	0							
Engelsestraat level 1	Kwantum Nederland B.V.	0							
Schieweg level 1	Goedhart Bouwmarkt B.V.	0							
Schieweg level 1	Beter Bed B.V.	0							
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	Terres Lointaines	366	23/12/2016	39 000 000		3 102 250	42 102 250
		2 rue Maurice Hartmann	Conix Services	1252					
		2 rue Maurice Hartmann	Withings	3915					
		2 rue Maurice Hartmann	Cera	527					
		2 rue Maurice Hartmann	Gavap	284					
		2 rue Maurice Hartmann	Manegere	132					
		2 rue Maurice Hartmann	Ixin	94					
		2 rue Maurice Hartmann	Eurosae	617					
		2 rue Maurice Hartmann	Philippe Lavaud notaire	94					
		2 rue Maurice Hartmann	Vorwerk	190					
		2 rue Maurice Hartmann	Libre	234					
		2 rue Maurice Hartmann	Libre	327					
		2 rue Maurice Hartmann	Libre	227					
		2 rue Maurice Hartmann	Libre	82					
2 rue Maurice Hartmann	Libre	0							
GUYANCOURT			SCI	5567	23/12/2016			246 083	246 083
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	Babou	3857	27/12/2016	5 000 000		377 750	5 377 750
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sépard	Anais Distri	542	09/02/2017	1 532 000		33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3857	17/02/2017	3 800 000		320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	5137	17/02/2017	4 540 000		383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Lighthartstraat 33	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2511	17/02/2017	1 595 000		134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2455	17/02/2017	1 205 000		101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3367	17/02/2017	1 972 500		166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2946	17/02/2017	2 107 500		177 928	2 285 428

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	7361	17/02/2017	4 520 000		381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2305	17/02/2017	1 585 000		133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweg 31	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	2675	17/02/2017	1 425 000		120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	Praxis Doe-het-Zelf Center B.V.	3132	17/02/2017	2 250 000		189 958	2 439 958
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	DEOLS	345	06/04/2017	880 582		79 077	959 659
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	SAINT-APOLLINAIRE	373	06/04/2017	1 825 426		161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	DIJON	360	06/04/2017	1 103 489		98 463	1 201 952
ROANNE	42300	60 rue de Matel	ROANNE	378	06/04/2017	1 046 256		93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	BUCHELAY	345	06/04/2017	1 337 441		126 834	1 464 275
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	RODEZ	349	06/04/2017	860 890		77 364	938 254
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	262	14/04/2017	914 402		97 141	1 011 543
PURMEREND	1441 BC	Westersteeg 7	Mme Hilferink-Meul Johanna	75	14/04/2017	235 598		15 605	251 203
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	Blokker B.V.	567	14/04/2017	547 386		53 814	601 200
		Nieuwestad 32 A1	Madame M.L.J. Beijens	97		119 307		7 902	127 209
		Nieuwestad 32 A2	Monsieur T. Mens	102		119 307		7 902	127 209
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	VM Retail B.V.	534	14/04/2017	1 204 000		127 906	1 331 906
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	Subway Realty of the Netherlands B.V.	123	14/04/2017	560 000		59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	SAS Vitalys Plein Air	0	22/05/2017	3 450 000		246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	Serare	360	24/05/2017	896 156		86 490	982 646
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	Serare	378	24/05/2017	1 523 184		147 261	1 670 445
MONTELMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	Serare	371	24/05/2017	984 003		90 820	1 074 823
LONGEVILLE-SUR-MER	55600	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	SAS Vitalys Plein Air	0	12/06/2017	6 896 400		485 048	7 381 448
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	Boekhandel Van der Plas B.V.	150	14/06/2017	1 120 000		109 356	1 229 356
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	EchtHaar Kliniek B.V.	142	14/06/2017	727 500		72 625	800 125
	1018 GL	Sarphatistraat 32	Monsieur R.E.F.M. Nijhof	80		430 000		24 249	454 249
	1018 GL	Sarphatistraat 32	Madame S. Ergut	79		377 000		21 260	398 260
	1018 GL	Sarphatistraat 32	Monsieur J.P.B. van Haastert	67		355 000		20 019	375 019
	1018 GL	Sarphatistraat 32	Marbral	0		115 000		11 085	126 085
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	SNS Bank N.V.	102	14/06/2017	283 000		28 227	311 227
	3743 BE	Laanstraat 20	Vodafone Libertel B.V.	116		246 000		23 713	269 713
	3743 BE	Laanstraat 20	Mme H.C.L.Amolds	112		231 000		13 027	244 027
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	Op=Op Winkels B. V.	468	14/06/2017	802 000		78 861	880 861
BEVEWIJK	1941 EL	Breestraat 94	Libre	307		445 000		42 895	487 895
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	Specsavers International B. V.	282	14/06/2017	465 000		45 402	510 402
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	OptiChains B.V.	223	14/06/2017	771 000		75 710	846 710
	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	Madame Leony van der Splinter	155		345 000		19 455	364 455
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	The Society Shop B.V.	200	14/06/2017	1 266 000		123 611	1 389 611
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	Intertoys Holland B.V.	230	14/06/2017	415 000		41 741	456 741
	2037 AD	Rivieradreef 23	KIN Netherlands B.V.	229		360 000		34 701	394 701
	2037 AH	Rivieradreef 42	Bakkerij Vink Haarlem B. V.	99		260 000		25 062	285 062
	2037 AE	Rivieradreef 47	Boekenvoordeel BV	150		290 000		27 867	317 867
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	Bestseller Wholesale Benelux B. V.	183	14/06/2017	733 000		71 351	804 351
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	Brilmij Groep B.V.	211	14/06/2017	805 000		78 819	883 819
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Ziengs Schoenen 874 B.V.	331	14/06/2017	1 008 000		96 546	1 104 546
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Monsieur P. Nieuwenhuis	126	14/06/2017	224 500		12 335	236 835
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	Libre	126	14/06/2017	179 000		9 793	188 793
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	Only Stores Holland B. V.	163	14/06/2017	810 000		75 088	885 088
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	Serare	392	05/07/2017	925 766		86 853	1 012 619
APeldoorn	7321 MA	De Voorwaarts	Burger King Apeldoorn B.V.	359	04/09/2017	28 903 000		2 059 099	30 962 099
	7321 MA	De Voorwaarts	Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.	4428	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Decathlon Netherlands B.V.	4116	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	ToyChamp B.V.	1555	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Fit For Free 45 B.V.	1720	04/09/2017				

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	Inter Apeldoorn B.V.	3091	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Alleblas Sanitair en Keukens	1624	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Libre	1128	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Libre	1484	04/09/2017				
	7321 MA	De Voorwaarts	Prénatal Moeder en Kind B.V.	1888	04/09/2017				
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Carpet-Land B.V.	560	04/09/2017	4 320 000		307 764	4 627 764
	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Jysk B.V.	1153	04/09/2017				
	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	De Mandemakers Groep B.V.	1155	04/09/2017				
	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	Libre	560	04/09/2017				
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	Leen Bakker Nederland B.V.	2940	04/09/2017	6 760 000		461 647	7 221 647
	1442 BX	Wagenweg	Carpet-Land B.V.	1201	04/09/2017				
	1442 BX	Wagenweg	Kwantum Nederland B.V.	1996	04/09/2017				
	1442 BX	Wagenweg	Centra Meubel B.V.	880	04/09/2017				
AMSTERDAM	1105 AH	Stekkenbergweg 1	Praxis Vastgoed B.V.	16225	04/09/2017	22 750 000		1 620 750	24 370 750
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	Praxis Vastgoed B.V.	11547	04/09/2017	15 740 000		1 121 345	16 861 345
DUIVEN	6921 RK	Nieuwgraaf 42	Praxis Vastgoed B.V.	9193	04/09/2017	8 220 000		585 607	8 805 607
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	WoonStore Rotterdam B.V.	9330	04/09/2017	9 470 000		674 659	10 144 659
	2908 LG	Lylantse Baan 7	Baby-Dump B.V.	1963	04/09/2017				
	2908 LG	Lylantse Baan 7	Seats and Sofas B.V.	2250	04/09/2017				
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	Boekenvoordeel Holding B.V.	208	04/09/2017	675 941		58 190	734 131
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	Shoetime Retail B.V.	280	04/09/2017	1 036 005		89 190	1 125 195
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	Didi Huur B.V.	252	04/09/2017	796 276		68 550	864 826
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	Jeans Centre B.V.	239	04/09/2017	1 096 172		94 368	1 190 541
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	Tiger Stores Nederland B.V.	283	04/09/2017	929 790		80 063	1 009 853
	2801 GB	Kleiweg 21	Mme Denise van de Leur	0		150 874		6 934	157 808
	2801 GB	Kleiweg 21	Libre	0					
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	Ziengs Schoenen 880 B.V.	504	04/09/2017	1 083 011		93 236	1 176 247
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	Golden Rose Cosmetics Haarlem B.V.	297	04/09/2017	1 362 224		117 273	1 479 497
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	Brilmij Groep B.V.	199	04/09/2017	784 995		68 762	853 756
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	238	04/09/2017	464 883		38 234	503 117
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	Only Stores Holland B.V.	268	04/09/2017	1 216 681		110 504	1 327 184
		Grote Noord 77-A	Libre	0		125 000		125 000	
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	Hunkemöller International B.V.	341	04/09/2017	1 447 087		117 762	1 564 849
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	Didi Huur B.V.	246	04/09/2017	1 238 046		106 607	1 344 652
		Lange Delft 2	Libre	0		200 965		200 965	
		Lange Delft 6	M. Ruben Van den Berge	0				9 236	9 236
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	M-Retail B.V.	184	04/09/2017	827 300		71 220	898 519
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	New Fashions B.V.	226	04/09/2017	1 208 046		103 998	1 312 044
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	Hunkemöller International B.V.	286	04/09/2017	1 628 450		140 194	1 768 644
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	Wam Denim Winkel B.V.	220	04/09/2017	822 599		70 815	893 414
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	Costes B.V.	973	04/09/2017	2 124 656		182 912	2 307 568
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	Jamin Winkelbedrijf B.V.	179	04/09/2017	640 217		55 115	695 333
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	Parfumerie Douglas B.V.	76	04/09/2017	702 265		60 479	762 744
		Steenweg 27-A	Libre	75		171 363		7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	MSNL B.V.	310	04/09/2017	566 888		48 816	615 704
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 13	Dhr. P. Abels	0	04/09/2017	111 614		5 130	116 744
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	MSNL B.V.	637	29/09/2017	2 438 654		149 309	2 587 963
NICE	06000	64 avenue Jean Medecin	HOTEL 64	1159	05/12/2017	3 600 000		387 404	3 987 404
HEROUVILLE SAINT CLAIR	14200	9 avenue Tsukuba	SERSE	2957	14/12/2017	2 250 000		263 500	2 513 500
TOTAL						2 255 714 562	20 364 093	147 617 575	2 423 696 230





# 3

---

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chers associés,

Votre Conseil de surveillance est heureux de vous présenter son rapport sur l'exercice social d'IMMORENTE clôturé le 31 décembre dernier.

Le Conseil s'est réuni le 14 mars, le 8 juin, le 8 novembre 2017, puis le 14 mars 2018 pour examiner la situation et la gestion de la SCPI, ainsi que les comptes de l'exercice 2017. Les rapports de la Société de Gestion, ainsi que les échanges durant les conseils ont permis aux membres de suivre régulièrement, tant les éléments de contexte économique impactant le marché de l'immobilier, que les informations à caractère opérationnel au travers des indicateurs clés de la gestion, l'ensemble permettant de comprendre et de dessiner la stratégie à moyen terme de notre SCPI.

## L'IMPACT DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

Malgré une reprise économique globale et une croissance soutenue en France, et en attendant l'amorçage d'une tendance haussière des loyers liée à l'inflation, nous avons observé une légère baisse de 0,9% des loyers à périmètre constant en 2017, principalement due aux renouvellements et relocations. Le conseil approuve cette politique d'accompagnement financier des locataires qui permet de préserver le taux d'occupation en contrepartie d'un effort sur les loyers.

La diversification au travers d'une part croissante d'investissements indirects a elle aussi participé à la hausse des revenus de la société, IMMORENTE percevant 6 millions d'euros de dividendes des participations non contrôlées (contre 2 millions en 2016).

L'ouverture des investissements à l'international, et notamment en Hollande et en Allemagne, pays qui connaissent une croissance robuste, participe à la stabilité des revenus et valide la stratégie de diversification géographique décidée par notre SCPI.

Enfin, profitant de taux d'intérêts historiquement faibles, le recours à l'emprunt a été légèrement augmenté (le ratio dette sur valeur du patrimoine s'établissant à 14,2% à fin 2017 contre 13,2% à fin 2016), permettant de faire bénéficier aux associés de l'effet d'opportunité.

Compte tenu de la taille du patrimoine d'Immorente, et de la pression que le e.commerce fait peser particulièrement sur le commerce dans les villes moyennes, la diversification des sources de revenus doit être une vraie stratégie.

Le conseil reste cependant vigilant sur la pondération de chacun des différents vecteurs de diversification actuellement mis en œuvre par la société de gestion.

Mais la reprise économique et la hausse du marché immobilier apportent aussi son lot de défis pour un investisseur institutionnel, en particulier une raréfaction des biens de qualité disponibles sur le marché et mécaniquement un tassement des rendements affichés à l'acquisition.

Ce contexte conjoncturel s'imposant à notre SCPI, l'importance d'une gestion active du patrimoine existant, d'une politique d'acquisitions conservatrice et un suivi

efficace de la collecte, revêtent toute leur importance pour bénéficier des bonnes conditions économiques actuelles et anticiper tout potentiel retournement de marché.

Le conseil, dans son rôle d'assistance, observe avec une grande attention l'évolution des indicateurs de gestion, dont les trois piliers sont la collecte d'épargne, les investissements et la gestion locative, afin que moyens et mesures correctrices puissent être mis en œuvre.

## LES INDICATEURS CLÉS DE GESTION

De par sa capitalisation importante, dépassant les 2,7 Mds d'euros, à travers plus de 2 000 unités locatives, l'activité de gestion est déterminante et le taux d'occupation du patrimoine son indicateur phare. Sur ce point, avec un T.O. financier qui passe de 93,01% (T1) à 93,50% (T4) entre le début et la fin de l'exercice 2017, le contrat est rempli.

Quant à la collecte et l'investissement, ils doivent être gérés de concert. La collecte nette a atteint 226M€ en 2017, contre 254 M€ en 2016 (-12%) pour 250M€ d'investissement (344 M€ en 2016). Cette collecte maîtrisée (réalisée à hauteur de 32% via l'assurance vie) a permis de réaliser des acquisitions offrant une rentabilité nette immédiate de 6,8% (contre 6,4% en 2016) tout en contribuant à maintenir une excellente liquidité des parts. Sur les 250 M€ investis, 73% l'ont été dans des actifs commerciaux, 10% dans des actifs de diversifications (camping, habitations, hôtels ou résidences universitaire) et 17% dans des OPCI professionnelles. Au total, ce sont près de 174M€ investi à l'étranger, aux Pays-Bas, accélérant ainsi la politique de diversification des actifs de la société.

Le financement des investissements via la dette reste maîtrisé (14,2% des actifs) et son coût moyen bénéficie directement de l'environnement de taux historiquement bas, s'établissant à 1,94% sur 2017 (contre 2,17% en 2016), augmentant d'autant plus l'effet d'opportunité, alors que la rentabilité moyenne des nouveaux investissements sur 2017 a été de 6,8%.

Rappelons que la part des emprunts à taux fixe représente 94,2%, de la dette et que les 5,8% de taux variables peuvent être remboursés à tout moment en cas de hausse des taux.

Le rapport annuel expose en détail les données utiles sur le marché des parts, le patrimoine constitué, la situation locative et la gestion des immeubles.

## STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Dans un monde en constante évolution, notre SCPI doit diversifier ses sources de rendement et accompagner les grandes tendances de son marché. Le développement à l'international est aujourd'hui confirmé avec 21% du patrimoine, et l'ouverture à de nouvelles classes d'actifs diversifiantes reposant notamment sur le tourisme est entamée - hôtels, campings, santé représentent 8% du patrimoine.

Notre SCPI pourra mettre à son profit des éléments conjoncturels comme les conditions de financement particulièrement attrayantes ainsi que des opportunités d'investissements indirects (OPCI professionnels...).

La diversification, tant géographique que sectorielle, permettant de sécuriser le rendement de notre SCPI.

La marque de fabrique d'IMMORENTE, à savoir une politique d'investissement sécuritaire dans des actifs de premier choix, devant cependant rester le fil conducteur du développement.

A l'issue de l'exercice, le Conseil tient à souligner la qualité du travail accompli par la Société de gestion. En témoignent les résultats financiers d'IMMORENTE et la fluidité de son marché secondaire.

Les comptes sociaux d'IMMORENTE ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil, qui les approuve sans réserve. Sur le bénéfice de l'exercice 2017 qui s'élève à 116 905 316 € (soit 15,02 € par part), la Société de gestion a distribué 116 667 401 € de dividendes ordinaires (soit 15,00 € par part).

De plus, un dividende exceptionnel de 0,50 € par part, soit au total de 3 852 670 €, a été distribué en mai 2017, par prélèvement sur la réserve des plus-values nettes sur cessions d'immeubles. Il porte à 4,73 % le montant du dividende rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Au 31 décembre 2017, le stock des plus-values de cession d'immeuble s'établit à 4 152 126 €.

Votre Conseil approuve les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil remercie les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont facilité sa mission.

Nous vous proposons d'adopter l'ensemble des résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

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

1

2

3

4

5





# 4

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2017)

4.1	RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	92	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	94
-----	---	----	-----	---	----



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

A l'assemblée générale,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

##### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### OBSERVATION

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

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs

valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

#### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut 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 26 avril 2018

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand  
Associé

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

A l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SOFIDY

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

- Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice 2017, un montant de € 27 841 259 hors taxes a été prélevé sur la prime d'émission.

- Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Au cours de l'exercice 2016, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 15 681 926 hors taxes.

- Au titre de la cession des immeubles, une rémunération égale à 2,5 % hors taxes des prix de vente des immeubles cédés par la société. Pour les cessions intervenues en 2016, la société a enregistré une commission à payer de € 1 030 497 hors taxes.

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

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

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

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

#### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2014

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 1er juillet 2014 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 210 m<sup>2</sup> sis 303, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de € 26 250 hors taxes et hors charges et une participation d'Immorente aux travaux de remise en état de € 27 000 toutes taxes comprises ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 100 et 120 €/m<sup>2</sup>.

Au titre du loyer de ce bail, votre société a facturé à Sofidy, en 2017, la somme de € 26 003 hors taxes et hors charges locatives.

#### BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUELÉ EN 2015

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m<sup>2</sup> sis 303, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de € 5 850 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/m<sup>2</sup>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de € 5 070 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2017, la somme de € 5 116 hors taxes et hors charges locatives.

### **BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, RENOUELÉ EN 2015**

La société de gestion Sofidy a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 172 m<sup>2</sup> sis 307, square des Champs Elysées 91026 Evry Cedex, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de €18 920 hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 et 120 €/ m<sup>2</sup>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de €22 360 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2017, la somme de €22 562 hors taxes et hors charges locatives.

### **BAIL CONCLU AVEC GSA IMMOBILIER, RENOUELÉ EN 2015**

La société GSA Immobilier, filiale à 51 % de Sofidy, a signé un bail prenant effet le 1er avril 2006, portant sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux, sis 304, square des Champs Elysées à Evry, moyennant un loyer annuel de €27 000 hors taxes et hors charges, déterminé à dire d'expert. Ce bail a été modifié par un avenant prenant effet en date du 1er juillet 2007 et

impliquant un surloyer annuel, en complément du loyer principal, de €3 157 hors taxes jusqu'au 31 mars 2015 permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er octobre 2015 moyennant un loyer annuel de €29 500 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à GSA Immobilier la somme de €29 723 hors taxes et hors charges locatives en 2016.

### **BAIL CONCLU AVEC SOFIDY, EN 2015**

Un bail commercial 3/6/9 a été signé entre la SCPI IMMORENTE (bailleur) et SOFIDY (preneur) portant sur une surface de bureaux de 67 m<sup>2</sup> située au 2ème étage du 25 rue du Général Foy à Paris (8ème), à compter du 2 avril 2015. Le loyer annuel HT/HC de €31 825, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2017, la somme de €32 088 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 26 avril 2018

**KPMG S.A.**

Pascal Lagand  
Associé

1

2

3

4

5





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

# 5

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

## 2 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES 3 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

### 4 PREMIERE RESOLUTION

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### 5 DEUXIEME RESOLUTION

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.

### TROISIEME RESOLUTION

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

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2017 116 905 316 €
- report à nouveau des exercices antérieurs 17 421 834 €
- Total Bénéfice distribuable 134 327 150 €**

À la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 116 667 401€ et le solde au report à nouveau soit 17 659 749 €.

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

### CINQUIEME RESOLUTION

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.

### SIXIEME RESOLUTION

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 2017, à savoir :

- valeur comptable : 1 996 194 802 € soit 241,47 € par part ;
- valeur de réalisation : 2 275 832 567 € soit 275,30 € par part ;
- valeur de reconstitution : 2 737 367 544 € soit 331,13 € par part.

### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles », le solde de la plus-value nette réalisée au titre des cessions intervenues en 2017, diminué de l'acompte sur dividende exceptionnel versé au titre de l'exercice 2017 et des moins-values réalisées à l'occasion des sorties d'immobilisations lors de remplacements ou de renouvellements, soit 4 152 126 €.

### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 3 852 670 € 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 mai 2017 sous forme d'un versement de 0,50 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### NEUVIEME RESOLUTION

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 2018.

### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 700 000 000 € 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.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

### ONZIEME RESOLUTION

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 Christian CACCIUTOLO, Madame Martine CHASSERIEAU, Monsieur Hubert MARTINIER et Monsieur Patrick QUERE.

Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Hervé ALEXANDRE
- Monsieur Alain BASLESDENT
- Monsieur Yves BOUGET
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Philippe CASTAGNET
- Monsieur Jacques CHATAIN
- Monsieur Alain CHENAL
- Monsieur Guillaume DELBECO
- Monsieur Christian DESMARET
- Monsieur Marc GALLET

- Monsieur Nicolas KAMDEM TEUGAMBO
- Monsieur Bruno RAIMOND
- Monsieur Eric SCHWARTZ
- La SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO
- La SC DES VALLEES DE LA MOSELLE ET DU RHIN ET DE LA SCARPE représentée par Monsieur Pascal MORTELETTE
- Monsieur Christian CACCIUTTOLO
- Madame Martine CHASSERIEAU
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Patrick QUERE.

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre candidats suivants, pour une durée de trois ans :

- 
- 
- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

### **DOUZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 32 000 € pour l'année 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

### **TREIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale 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.

1

2

3

4

5





1

2

3

4

5





# IMMORENTE

## **SOFIDY SA**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007

Siège social : 303 square des Champs Élysées 91026 Évry Cedex

Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01