



Paris 9<sup>ème</sup>, boulevard Poissonnière



Paris 18<sup>ème</sup>, rue du Poteau

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable

# **IMMORENTE**

La référence des SCPI de murs de commerces

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	1
<b>Chiffres clés 2013</b>	2
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013</b>	3
Evolution du marché immobilier et de son environnement	3
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	13
Gestion immobilière	15
Résultats financiers	17
Expertises et valeur de la société	20
Fiscalité	21
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	23
Perspectives	24
<b>Rapport financier sur l'exercice 2013</b>	25
Etat du patrimoine	25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	26
Compte de résultat de l'exercice	27
Annexe	29
Tableau de composition du patrimoine	36
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	76
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	77
<b>Projets de résolutions</b>	81

## **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE**

### **Profil**

IMMORENTE est une SCPI à capital variable investie majoritairement en murs de commerces.  
Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°95-13 du 7 août 1995 actualisée en février 2013.  
Date de création : 1988

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013**

Monsieur Eric OBERKAMPF, Président  
Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président  
Monsieur Olivier BLICQ  
Monsieur Patrick CALMET  
Madame Martine CHASSERIEAU  
Monsieur Régis GALPIN  
Monsieur Laurent GRAVEY  
La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER  
Monsieur Hubert MARTINIER  
Monsieur Yves PERNOT  
Monsieur Patrick QUERE  
La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Mademoiselle Delphine PROAL

### **Société de Gestion**

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007  
Société Anonyme au capital de 544 528 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

### **Commissaires aux Comptes**

Titulaire : KPMG AUDIT - 1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense Cedex  
Suppléant : KPMG Audit FS II - 1 cours Valmy - 92923 Paris la Défense Cedex

### **Dépositaire**

CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

### **Informations**

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](mailto:sofidy@sofidy.com)

## CHIFFRES CLES 2013

	31.12.13		31.12.12	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	167 905 975		146 777 834	
dont loyers	107 332 420		91 302 904	
Charges	86 496 287		75 195 836	
Résultat	81 409 688	15,65	71 581 999	15,25
Somme distribuable	99 725 837		89 267 492	
Dividende	81 083 509	15,60	70 953 399	15,12
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	6 494 622	1,20	6 871 241	1,38
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	849 749 008		775 544 128	
Capitaux propres	1 294 267 445		1 163 246 961	
Immobilisations locatives	1 362 353 194		1 218 849 370	
Dettes bancaires	74 183 859		7 364 252	
Nombre de parts	5 590 454		5 102 264	
Nombre d'associés	19 421		17 659	
Capitalisation	1 788 945 280		1 632 724 480	
Prix de souscription		320,00		320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		320,00		313,76
Valeur de retrait		288,00		288,00
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	1 543 462 400		1 394 790 295	
Valeur comptable	1 294 267 445	231,51	1 163 246 961	227,99
Valeur de réalisation	1 479 769 098	264,70	1 345 418 127	263,69
Valeur de reconstitution	1 753 519 378	313,66	1 590 902 983	311,80
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	848 005 m <sup>2</sup>		806 992 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	93,60%		93,89%	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 12 décembre 2013

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

<sup>(3)</sup> 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

	2013	2012
<b>Performance</b>		
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4) (5)</sup>	5,25%	5,26%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 1,99%	+ 1,58%
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	5,25%	5,29%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice <sup>(7)</sup>		+ 2,56%

<sup>(4)</sup> déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire 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

<sup>(5)</sup> indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

<sup>(6)</sup> déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire 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

<sup>(7)</sup> le prix de souscription par part est passé de 312,00 € à 320,00 € le 17 septembre 2012

	Au 31.12.13
<b>Taux de rendement interne <sup>(8)</sup></b>	
TRI sur 10 ans :	9,26%
TRI sur 15 ans :	9,36%
TRI sur 20 ans :	8,74%
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,73%

<sup>(8)</sup> 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)

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Cher(e)s Associé(e)s,

## ***EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT***

### **Contexte économique**

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

### **Le marché immobilier en 2013**

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

#### ***Commerces***

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés, destinés à rémunérer un niveau de risque généralement plus important.

#### ***Bureaux***

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.

#### ***Logements***

En 2013, les prix de l'immobilier résidentiel ont poursuivi leur léger mouvement de baisse entamé en 2012 (environ - 2,0 %). Parallèlement les volumes de transaction semblent légèrement repartis à la hausse. Les offres à la vente sont importantes mais les constructions de logements neufs toujours insuffisantes dans de nombreuses zones et les taux d'intérêts encore très attractifs. Ces données confortent un scénario de baisse très lente des prix amorcée depuis 2 ans avec cependant de grandes disparités régionales.

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

- elle a maintenu des mesures de maîtrise de la collecte d'épargne nouvelle dans un contexte toujours favorable pour ce type de placement refuge, de surcroît très 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 accompagné cette politique d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt favorable,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer quelques actifs de périphérie mais également des locaux de centre-ville ou de milieu urbain arrivés à maturité,
- elle s'est efforcée d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, dans un contexte économique général difficile.

Dans ces conditions, et malgré un environnement économique très dégradé, votre SCPI affiche des résultats 2013 en hausse, ce qui a permis de faire légèrement progresser le dividende au titre de l'exercice écoulé.

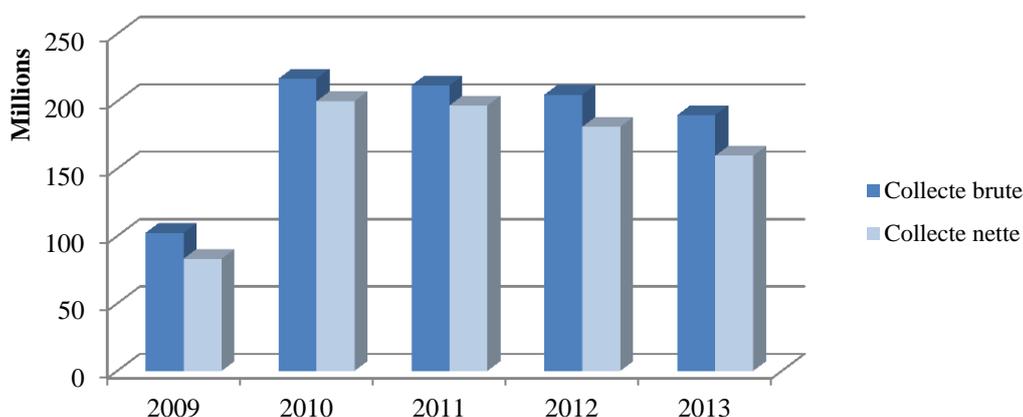


*Paris (18<sup>e</sup>) – rue des Abbesses*

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 189,8 M€ et la collecte nette des retraits à 159,6 M€. 488 190 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 en valeur :



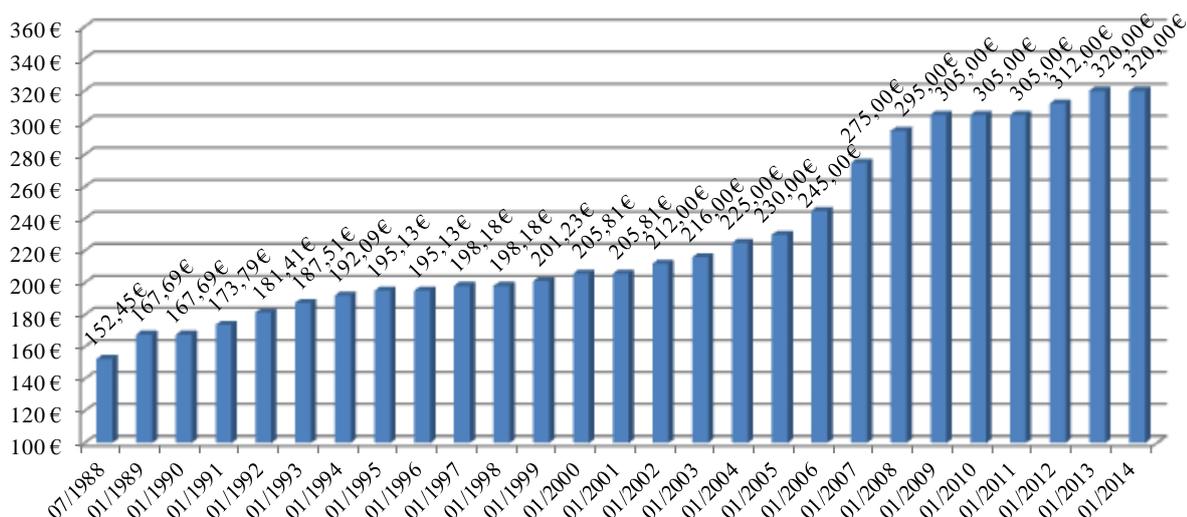
Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 10,0 % en passant de 17 659 à 19 421. Parmi ceux-ci, treize compagnies d'assurance détenaient 26,47 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2013 :

- la Compagnie d'Assurance SOGECAP – ORADEA VIE (9,48 %) au titre des contrats UNEP MULTISELECTION et UNEP MULTISELECTION PLUS,
- la Compagnie d'Assurance AVIP (6,33 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la Compagnie d'Assurance SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,32 %) au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- la Compagnie d'Assurance ANTIN EPARGNE PENSION (2,65 %) au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- la Compagnie d'Assurance LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,78 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- les compagnies AGEAS, APICIL, ARCALIS, AVIVA, CARDIF, GENERALI-VIE, SKANDIA et SPIRICA (2,91 % au total) à travers divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2009	494 138 320,00	102 476 950,00	83 235 320,00	3 250 910	10 705	10 247 695,00	305
2010	592 917 800,00	216 889 770,00	200 076 920,00	3 900 775	12 825	21 688 977,00	305
2011	689 036 520,00	211 813 652,00	196 903 879,00	4 533 135	15 313	21 181 365,20	312
2012	775 544 128,00	204 940 192,00	181 134 933,00	5 102 264	17 659	20 494 019,20	320
2013	849 749 008,00	189 802 880,00	159 579 008,00	5 590 454	19 421	18 980 288,00	320

En 2013, 16,5 % de la collecte brute correspond à des souscriptions réalisées à crédit contre 17,2 % en 2012.

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



## FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 104 944 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2013, représentant moins de 2 % du capital (au 31 décembre 2013). 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, à condition que les documents nécessaires soient transmis en totalité à la société de gestion. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

3 295 parts ont fait l'objet d'une cession (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 cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2009	3 104	70 097	2,45%	2,25%	15 jours	-	-
2010	1 912	61 249	1,94%	1,62%	15 jours	-	-
2011	5 939	53 404	1,52%	1,31%	15 jours	-	1 700
2012	2 533	84 045	1,91%	1,70%	15 jours	-	17 950
2013	3 295	104 944	2,12%	1,94%	15 jours	-	9 150

\*hors décès et successions



Paris (15<sup>e</sup>) – place Saint-Charles

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2013

En 2013, IMMORENTE a acquis 16 nouveaux actifs immobiliers totalisant une superficie de 53 055 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 169 millions d'euros frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 5,9 %. Cette rentabilité doit être appréciée au regard de la qualité des nouveaux emplacements majoritairement situés en centre-ville et du caractère sécurisé des flux locatifs.

#### Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2013

Les investissements de l'exercice ont porté pour 38 % sur des actifs commerciaux et pour 62 % sur des ensembles de bureaux à Paris et en région parisienne. La part relativement importante des investissements en bureaux s'explique par les opportunités qui se sont présentées à votre SCPI pour saisir des flux locatifs très sécurisés, notamment sur de longues périodes, associés à des immeubles de centre-ville bien situés à Paris et en première couronne. Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer ;

Pour les commerces :

- l'acquisition d'un supermarché de proximité situé **boulevard de Reuilly à Paris (12<sup>e</sup>)** loué à l'enseigne **Simply Market** (groupe Auchan) pour un prix de revient de 8,4 millions et une surface de 2 808 m<sup>2</sup> ;
- l'acquisition de deux commerces de centre-ville situés **place Saint Charles à Paris (15<sup>e</sup>)** loués à un café **Starbucks** et à l'enseigne de prêt-à-porter **Mistigriff** pour un prix de revient de 6,5 millions d'euros et une surface de 1 247 m<sup>2</sup> ;
- l'acquisition d'un portefeuille composé de trois **moyennes surfaces** de périphérie situées à **Nîmes (30), Tours (37) et Mondeville (14)** pour un prix de revient total de 16,6 millions d'euros et une surface totale de 8 398 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont loués aux enseignes La Foir'Fouille, Cultura et Intersport ;
- l'acquisition d'un **centre commercial** situé à **Ronse (Belgique)** pour un prix de revient de 23,7 millions d'euros. Cet ensemble représente 20 618 m<sup>2</sup> et est composé de douze surfaces commerciales louées à des locataires de premier plan (Match, H&M, Brico, C&A, McDonald's ...) ;
- plusieurs autres acquisitions en Belgique à La Panne, La Louvière, Namur et Braine-l'Alleud pour un prix de revient total de 5,6 millions d'euros.

Pour les bureaux :

- **rue d'Amsterdam à Paris (9<sup>e</sup>)** : l'acquisition d'un ensemble constitué de deux immeubles de bureaux situés à une centaine de mètres de la gare Saint-Lazare pour un prix de revient de 48,9 millions d'euros et une surface de 5 752 m<sup>2</sup>. Cet actif, qui constitue l'investissement le plus élevé jamais réalisé par IMMORENTE, est entièrement loué à **AXA Corporate Solutions** (groupe AXA) avec un bail ferme de 9 années dont près de 6 années restant à courir ;
- **avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92)<sup>(1)</sup>** : l'acquisition d'un immeuble de bureaux multilocataires, situé à quelques pas de la Grand Place, du centre commercial des Passages et de la mairie, pour un prix de revient de 31,1 millions d'euros et une surface de 6 264 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est loué à des locataires de premier plan dont la Française des Jeux et la région Ile-de-France ;
- **rue de Vatimesnil à Levallois-Perret (92)** : l'acquisition d'un immeuble de bureaux bien desservi par la station de métro « Pont de Levallois – Bécon » situé pour un prix de revient de 24,7 millions d'euros et une surface de 3 132 m<sup>2</sup>. Cet actif est entièrement loué à **PricewaterhouseCoopers** avec un bail ferme de 7 années dont 6 années restant à courir.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 36 et suivantes.

#### Le respect des critères fondamentaux d'investissements

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

La localisation des actifs a été, en 2013 encore, un critère déterminant de la politique d'investissement. Ainsi, 76,2 % des sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain

<sup>1</sup> Cet actif a été acquis auprès de la société La Mondiale, actionnaire majoritaire de la société La Mondiale Partenaire, elle-même associé d'IMMORENTE à hauteur de 0,28 % du capital au 30/09/2013. Par conséquent, et conformément à la réglementation en vigueur, une expertise indépendante a été demandée préalablement à l'acquisition. Cette expertise, réalisée par CBRE, a conclu sur une valeur vénale hors droit de 31 440 000 €.

(commerces et bureaux), dont 38,3 % des actifs sont localisés à Paris intra-muros et 32,9 % en première couronne ouest parisienne (Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt).

La sécurité des investissements passe par la qualité des emplacements mais également par la recherche de baux fermes et de locataires de qualité tels que, par exemple, AXA, PricewaterhouseCoopers, la région Ile-de-France, Auchan ou encore les enseignes H&M, C&A et Starbucks pour ce qui est de l'exercice écoulé.

#### - La mutualisation des risques

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORENTE s'est attachée en 2013 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements 2013 ont porté sur 16 actifs et 40 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 12) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 34 principaux locataires représentent 45 % des loyers répartis sur 300 unités locatives.



Paris (17<sup>e</sup>) – place Félix Lobligeois

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

---

L'important programme d'investissements réalisé fin 2012 et début 2013 a permis à IMMORENTE de mettre en place, dans le cadre de la 10<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 11 juin 2013, un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt à des niveaux historiquement attractifs. IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 76,5 millions d'euros sur des durées longues (7 à 15 ans) à taux fixe (entre 3,19 % et 3,55 %) et à taux variable (Euribor 3 mois + une marge entre 1,60 % et 1,70 %) partiellement couverts par des *swaps* de taux.

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'élève à 74,2 M€ soit moins de 5 % de la capitalisation et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2013 est de 3,10 % et le coût instantané au 31 décembre 2013 est de 3,03 %,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des *swaps* de taux) s'élève à 74,8 %, le reliquat (25,2 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée de vie résiduelle moyenne est de plus de 12 ans et la durée est proche de 7 ans,
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

## ARBITRAGES 2013

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 2013 et visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Les arbitrages de l'année 2013 ont porté sur :

Des moyennes surfaces de périphérie pour un prix net vendeur total de 6,2 millions d'euros :

- deux moyennes surfaces de périphérie de 2 292 m<sup>2</sup> au total situées à Barentin (76) pour un prix net vendeur de 3 260 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 507 521 €,
- une moyenne surface de périphérie de 1 482 m<sup>2</sup> située à Saint-Herblain (44) pour un prix net vendeur de 1 950 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 581 622 €,
- une moyenne surface de périphérie de 1 200 m<sup>2</sup> située à Orange (84) pour un prix net vendeur de 980 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 302 250 €.

Un portefeuille de sept commerces de centre-ville situés à Saint-Germain-en-Laye (78), Dijon (21), Avignon (84), Clamart (92), avenue Simon Bolivar à Paris (19<sup>e</sup>), avenue de Clichy à Paris (17<sup>e</sup>) et rue de Rochechouart à Paris (9<sup>e</sup>). Au global, ces ventes ont été réalisées pour un prix net vendeur de 10 415 273 € et dégagent une plus-value nette de 6 182 630 €.

Par ailleurs, quelques arbitrages opportunistes ont porté sur des bureaux, des surfaces de centre commerciaux, et des surfaces commerciales en milieu urbain :

- un commerce de centre-ville de 120 m<sup>2</sup> situé boulevard Saint-Martin à Paris (3<sup>e</sup>) loué à une banque pour un prix net vendeur de 1 400 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 960 549 €,
- une surface de bureau de 923 m<sup>2</sup> située à Gennevilliers (92), vacante depuis janvier 2013, pour un prix net vendeur de 1 830 021 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 408 320 €,
- une surface de 290 m<sup>2</sup> située dans le centre commercial des Trois Fontaines à Cergy-Pontoise (95) pour un prix net vendeur de 1 653 201 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 332 545 €,
- une surface commerciale de 472 m<sup>2</sup> située à Sèvres (92), partiellement vacante, pour un prix net vendeur de 780 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 10 691 €,
- une surface de bureaux de 200 m<sup>2</sup> située à Villejust (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 170 000 € dégageant une moins-value de 17 257 €,
- une surface de bureau de 193 m<sup>2</sup> située à Courcouronnes (91), vacante depuis avril 2006, pour un prix net vendeur de 241 000 € dégageant une moins-value de 70 790 €,
- trois appartements vacants ou partiellement vacants situés à Strasbourg (67), Lyon (69) et rue de Provence à Paris (9<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur total de 1 475 000 € dégageant une moins-value de 64 585 €,
- une surface de vente aux professionnels de 1 200 m<sup>2</sup> située à Saint-Nazaire (44), vacante depuis octobre 2011, pour un prix net vendeur de 1 000 000 € dégageant une moins-value de 81 923 €.

Ces opérations d'arbitrages 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 2012)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
25 154 495 €	10 051 573 €	20 053 365 €	+ 23,9 %

En accord avec votre Conseil de Surveillance, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de verser à la Société de Gestion des honoraires exceptionnels liés à ces cessions d'un montant de 792 000 € HT et prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Ces honoraires sont fixés comme suit : 0,75 % HT des ventes + 5 % des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables (*cf. huitième résolution*).

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. septième et dixième résolutions*).

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

A fin 2013, et suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est constitué de 76% de murs de commerce et de 24% de bureaux.

### Evolution du patrimoine de fin 2012 à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Commerces de centre-ville et milieu urbain	38,0%	39,1%
Moyennes surfaces de périphérie	26,1%	28,2%
Galeries et centres commerciaux	9,6%	9,1%
Commerces de vente aux professionnels	0,9%	1,1%
Bureaux	23,7%	20,6%
Activité	0,8%	1,0%
Habitations	0,8%	0,9%



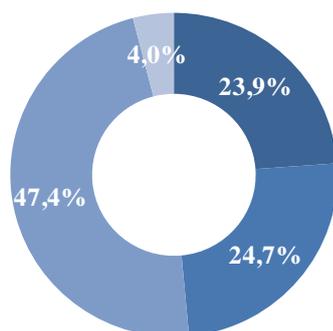
Paris (9<sup>e</sup>) – rue d'Amsterdam

## Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne est passée de 45,7 % en 2012 à 48,6 % en 2013.

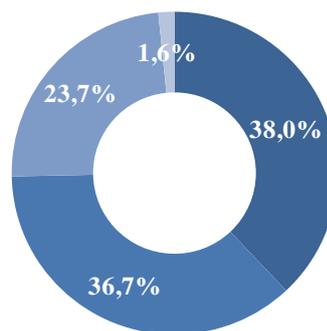
	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	16,4%	-	-	-	7,3%	-	0,1%	23,9%	21,8%
Région Parisienne	5,3%	4,3%	0,5%	0,9%	13,7%	-	0,0%	24,7%	23,9%
Province	13,6%	21,8%	7,7%	0,1%	2,7%	0,8%	0,7%	47,4%	52,0%
Etranger (Belgique)	2,6%	-	1,4%	-	-	-	-	4,0%	2,4%
<b>TOTAL</b>	<b>38,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>23,7%</b>	<b>0,8%</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



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Bureaux
- Autres (Activité, Habitation, ...)

## Composition du patrimoine à fin 2013 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	46 842	-	-	-	16 657	-	294	63 793	54 957
Région Parisienne	37 809	57 213	3 669	15 733	94 251	-	25	208 699	200 976
Province	112 152	317 179	41 136	1 800	39 069	23 735	6 963	542 034	541 517
Etranger (Belgique)	12 862	-	20 618	-	-	-	-	33 480	9 542
<b>TOTAL</b>	<b>209 664</b>	<b>374 391</b>	<b>65 423</b>	<b>17 533</b>	<b>149 977</b>	<b>23 735</b>	<b>7 281</b>	<b>848 005</b>	<b>806 992</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

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus) a progressé compte tenu de la typologie et la localisation des acquisitions de l'année (orientées en centre-ville et notamment à Paris) et s'établit à 1 699 € / m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013 contre 1 590 € / m<sup>2</sup> à fin 2012.

## Autres informations

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9<sup>e</sup> pour 46,0 M€,
- l'immeuble mixte commerces / bureaux boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>e</sup> pour 39,9 M€,
- l'immeuble « Les Collines de l'Arche » à La Défense pour 33,6 M€,
- la galerie commerciale Casino de Béziers (34) pour 33,0 M€,
- la galerie commerciale Casino de Villefranche-sur-Saône (69) pour 29,2 M€.

## LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2013, le patrimoine était très largement mutualisé avec 1 793 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 34 locataires les plus importants (loyer > 500 000 HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Casino / Rallye (Casino, Monoprix ...) (*)	60	7,01%
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash ...) (*)	21	3,25%
Jardiland	11	3,23%
AXA	3	3,16%
Vivarte (André, Beryl, La Halle, ...)	40	2,61%
C&A	8	2,30%
Brico Dépôt	3	1,70%
France Telecom/ Orange	6	1,52%
Saint-Gobain (Point P, K par K, ...)	7	1,45%
Groupe Auchan / Mulliez	11	1,39%
PricewaterhouseCoopers	1	1,20%
Conforama	2	1,19%
BPCE (Banque Populaire, Caisse d'Epargne, ...)	14	1,17%
But	2	1,07%
Nouvelles Frontières	26	0,94%
SNCF	2	0,93%
Groupe Eram (Eram, Gemo, Heyraud, Bocage, ...)	7	0,87%
Ministère des Finances	3	0,81%
Barclays	4	0,80%
Société Générale	13	0,77%
Toys'R'us	1	0,76%
Pôle Emploi	9	0,74%
BNP Paribas	12	0,62%
GDF Suez	1	0,62%
Picard Surgelés	11	0,55%
Kesa (Darty)	2	0,55%
H&M	2	0,52%
Groupe Omnium (Burton, Devred, Eurodif)	5	0,50%
La Française des Jeux	2	0,50%
Bertin Technologies	1	0,49%
Truffaut	1	0,48%
La Poste	4	0,48%
EDF	2	0,48%
Financière d'Uzès	3	0,46%
<b>Total général</b>	<b>300</b>	<b>45,10%</b>

(\*) dont certains franchisés

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'est maintenu au niveau élevé de 93,60 % en 2013, en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (93,89 %).

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.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Les actions menées par la gestion locative ont été particulièrement intenses pendant l'exercice.

En 2013, 54 locations et relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur :

- 24 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 4 254 m<sup>2</sup>,
- 4 moyennes surfaces de périphérie pour 3 597 m<sup>2</sup>,
- 15 surfaces de bureaux pour 4 636 m<sup>2</sup>,
- 4 cellules de galeries commerciales pour 462 m<sup>2</sup>,
- 7 appartements pour 488 m<sup>2</sup>.

Le nombre de cessions de baux sur l'exercice 2013, s'est élevé à 43, dont 8 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Un bail a en outre fait l'objet d'une déspecialisation partielle sans cession concomitante.

Par ailleurs, 56 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable parmi lesquels 25 revalorisations à la hausse de loyers ont été réalisées.

Le bilan 2013 de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements baux	56	25 505	3 373 298	3 408 372
Relocations	51	12 411	1 808 427	1 557 239
Déspecialisations	9	1 118	259 320	259 320
<b>TOTAL</b>			<b>5 441 044</b>	<b>5 224 930</b>
Locations	3	1 027		184 000
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				264 250

Les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2013 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyer dans un environnement difficile, particulièrement en ce qui concerne les relocations de surfaces de bureaux. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicielles successives qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. 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-stabilité des revenus locatifs tout en permettant souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

### 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, A2I), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés en 2013 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE se sont élevés à 11 734,95 € et aucun honoraire de relocation n'a été facturé par A2I ni par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques ont été identifiés et font l'objet d'une provision :

- une procédure relative à la réclamation d'un locataire sur des refacturations de charges locatives a fait l'objet d'une provision au cours de l'exercice à hauteur de 180 K€,
- un risque dans le cadre d'une fixation judiciaire de loyer avec effet rétroactif a fait l'objet d'une provision au cours de l'exercice à hauteur de 326 K€.



*Tours (37) – rue de Bordeaux*

## **GESTION IMMOBILIERE**

### **GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE**

Pour rappel, le taux de provision pour grosses réparations depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 est de 4% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Au 31 décembre 2013, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012	2 302 152 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013	4 591 681 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2013	4 114 003 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2013	2 779 830 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2013 ont concerné :

- le désamiantage, ainsi que des travaux de réfection, d'un immeuble de bureaux situé rue Léon Paulet à Marseille (13) pour 537 K€,
- la réfection de la toiture sur un actif de la Zone d'Activité Commerciale des Trois-Marches à Vezin-le-Coquet (35) pour 309 K€,
- l'étanchéité de la toiture et le ravalement d'un immeuble de bureaux rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78) pour 216 K€,
- le ravalement d'un immeuble situé avenue Joffre à Courbevoie (92) pour 150 K€,
- la réfection de la toiture et le changement de la VMC d'un immeuble de bureaux rue Henri Poincaré à Antony (92) pour 139 K€,
- la réfection d'une partie de la toiture de l'immeuble de bureaux situé 23 boulevard Poissonnière à Paris (2<sup>e</sup>) pour 136 K€,
- la réfection de la toiture d'un actif de la Zone d'Activité Commerciale de la Bérangerais à La Chapelle-sur-Erdre (44) pour 131 K€,
- la rénovation du système de sécurité incendie de l'immeuble Les Collines de l'Arche à la Défense pour 130 K€,
- le relooking (façade, enseignes) d'un actif multi-enseignes avenue de l'Océanie à Villejust (91) pour 120 K€,
- la réfection (climatisation / chauffage) de la galerie commerciale rue Francisco Goya à Albi (81) pour 115 K€,
- plusieurs travaux de réfection sur un actif rue Marcel Carné à Courcouronnes (91) pour 102 K€,
- le ravalement d'un actif boulevard Garibaldi à Paris (15<sup>e</sup>) pour 101 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2014-2018 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2014 et 2015, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2016, 2017 et 2018 l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

En outre, les travaux immobilisés en 2013 s'élèvent à 2 663 891 € et concernent principalement des travaux de réhabilitation et de mise aux normes avant relocation de l'immeuble de bureaux situé allée Gambetta à Clichy (92) pour 1 757 K€ et des travaux de restructuration avant relocation de l'actif avenue du Général de Gaulle à Chelles (77) pour 902 K€.

### **SYNDICATS DE COPROPRIETE 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, A2I) 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 IMMORIENTE se sont élevés à 167 652,76 € HT en 2013, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 912,88 € HT en 2013.

A2I assure la gestion technique de certains actifs situés implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 26 795,67 € HT en 2013.

## **ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT 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 IMMORENTE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale IMMORENTE 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 vise à obtenir 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 2013, IMMORENTE a par ailleurs réalisé 171 diagnostics de performance énergétique. En 2014 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.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les revenus par part de votre SCPI ont progressé de + 4,9 % par rapport à l'exercice précédent principalement en raison d'un effort important pour employer la trésorerie disponible en l'investissant rapidement avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Cette hausse des revenus par part et la maîtrise des charges d'exploitation ont permis une progression de + 2,6 % du résultat par part qui s'établit à 15,65 € (15,25 € en 2012).

en Euros par part (1)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	<b>21,80</b>	98,9%	<b>20,62</b>	98,8%	<b>20,32</b>	98,7%	<b>19,98</b>	99,0%	<b>21,13</b>	99,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	<b>0,25</b>	1,1%	<b>0,25</b>	1,2%	<b>0,27</b>	1,3%	<b>0,19</b>	1,0%	<b>0,02</b>	0,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>22,05</b>	100,0%	<b>20,88</b>	100,0%	<b>20,60</b>	100,0%	<b>20,17</b>	100,0%	<b>21,15</b>	100,0%
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	<b>2,18</b>	9,9%	<b>2,06</b>	9,8%	<b>2,03</b>	9,9%	<b>1,99</b>	9,9%	<b>2,09</b>	9,9%
Autres frais de gestion	<b>0,78</b>	3,5%	<b>0,77</b>	3,7%	<b>0,76</b>	3,7%	<b>0,71</b>	3,5%	<b>0,69</b>	3,3%
Charges locatives non récupérées	<b>1,19</b>	5,4%	<b>1,15</b>	5,5%	<b>1,06</b>	5,1%	<b>1,10</b>	5,4%	<b>1,12</b>	5,3%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,14</b>	18,8%	<b>3,98</b>	19,1%	<b>3,85</b>	18,7%	<b>3,81</b>	18,9%	<b>3,90</b>	18,4%
Charges financières	<b>0,00</b>	0,0%	<b>0,00</b>	0,0%	<b>0,00</b>	0,0%	<b>0,00</b>	0,0%	<b>0,35</b>	1,7%
Amortissements nets										
* patrimoine	<b>0,02</b>	0,1%	<b>0,02</b>	0,1%	<b>0,01</b>	0,1%	<b>0,01</b>	0,1%	<b>0,01</b>	0,1%
* autres										
Provisions	<b>1,19</b>	5,4%	<b>0,85</b>	4,1%	<b>0,90</b>	4,4%	<b>1,11</b>	5,5%	<b>1,24</b>	5,9%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,21</b>	5,5%	<b>0,86</b>	4,1%	<b>0,92</b>	4,5%	<b>1,12</b>	5,6%	<b>1,61</b>	7,6%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,35</b>	24,3%	<b>4,84</b>	23,2%	<b>4,77</b>	23,1%	<b>4,93</b>	24,4%	<b>5,51</b>	26,0%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,69</b>	75,7%	<b>16,04</b>	76,8%	<b>15,83</b>	76,9%	<b>15,25</b>	75,6%	<b>15,65</b>	74,0%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires (2) et prélèvements sociaux	<b>16,08</b>	72,9%	<b>15,84</b>	75,9%	<b>15,72</b>	76,3%	<b>15,12</b>	75,0%	<b>15,60</b>	73,7%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires (2) et prélèvements sociaux	<b>15,99</b>	72,5%	<b>15,77</b>	75,5%	<b>15,64</b>	75,9%	<b>15,04</b>	74,5%	<b>15,59</b>	73,7%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,61</b>		<b>0,20</b>		<b>0,11</b>		<b>0,13</b>		<b>0,05</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE (4)</b>	<b>5,10</b>		<b>4,42</b>		<b>3,90</b>		<b>3,59</b>		<b>3,33</b>	

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

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(3) Hors dividende exceptionnel

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

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage charges / recettes locatives brutes (2)
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
<b>2009</b>	65 568 812 €	16 103 778 €	[6 551 481 €]	24,56%
<b>2010</b>	70 127 598 €	16 468 440 €	[6 994 262 €]	23,48%
<b>2011</b>	82 640 183 €	19 388 100 €	[8 255 832 €]	23,46%
<b>2012</b>	93 793 318 €	23 131 106 €	[9 352 558 €]	24,66%
<b>2013</b>	109 721 391 €	28 641 617 €	[10 866 286 €]	26,10%

(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

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <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
2009	305,00 €	305,00 €	7,23%	7,23%	5,60%	5,60%
2010	305,00 €	305,00 €	6,85%	6,85%	5,60%	5,60%
2011	305,00 €	308,87 €	6,75%	6,67%	5,57%	5,50%
2012	312,00 €	313,76 €	6,47%	6,43%	5,29%	5,26%
2013	320,00 €	320,00 €	6,61%	6,61%	5,25%	5,25%

(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 bons résultats et de la hausse du résultat par part, le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 16,80 € par part ayant pleine jouissance en hausse de 1,8 % par rapport à 2012 (16,50 €). Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2013 de 5,25 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	<b>3,51 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,54 €	<b>3,54 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,57 €	<b>3,57 €</b>	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	4,50 €	<b>4,98 €</b>	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,38 €	<b>1,20 €</b>	Décembre
Dividende annuel par part	16,50 €	<b>16,80 €</b>	
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,26 %</b>	<b>5,25 %</b>	

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

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

## 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 2013 est de 30 jours à date de facture.

## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2013 (*)
Fonds collectés	1 420 191 076	173 851 392	1 594 042 468
+ Cessions d'immeubles	61 088 091	13 776 504	74 864 595
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble (brutes)	33 578 513	12 066 826	45 645 339
- Prélèvements sur primes d'émission	- 277 936 101	- 45 921 476	- 323 857 577
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 1 280 462 509	- 157 349 269	- 1 437 811 778
- divers	- 31 265 687	- 9 304 493	- 40 570 180
= Sommes restant à investir	- 74 806 618	- 12 880 515	- 87 687 133

(\*) Depuis l'origine de la société

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.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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.

<i>En euros</i>	2013	2012
Résultat de l'exercice	81 409 688	71 581 999
Dotations nettes aux provisions	2 323 850	686 273
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>83 733 538</b>	<b>72 268 272</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-1 265 205</b>	<b>-2 241 170</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>82 468 334</b>	<b>70 027 101</b>
Achats d'immeubles	-172 058 630	-232 255 659
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	15 846 403	5 740 038
Autres variations d'immobilisations	2 732 992	-4 674 960
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-153 479 235</b>	<b>-231 190 582</b>
Collecte nette	159 579 008	181 134 933
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-18 980 288	-20 494 019
Dividendes versés au cours de l'exercice	-76 080 778	-70 750 520
Nouveaux emprunts contractés	76 500 000	7 364 252
Remboursements d'emprunts	-9 680 393	-
Variations des dépôts de garantie	336 319	2 295 237
Autres variations financières	308 188	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>131 982 056</b>	<b>99 549 883</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>60 971 155</b>	<b>-61 613 597</b>
Trésorerie d'ouverture	2 271 243	63 884 841
Trésorerie disponible en fin de période	63 242 399	2 271 243
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>60 971 155</b>	<b>-61 613 597</b>

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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 2013.

- **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 2013, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1<sup>er</sup> décembre 2013 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 2,1 % 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.

<i>En euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	1 352 450 055	1 542 584 292	1 542 584 292
Montant des droits et frais d'acquisitions	85 102 641		98 398 342
- Amortissements	-85 102 641		
- Provision pour gros entretiens	-2 779 830		
<b>SOUS TOTAL</b>	1 349 670 225	1 542 584 292	1 640 982 634
Agencements	8 006 402		
- Amortissements	-593 989		
<b>SOUS TOTAL</b>	7 412 414		
Immob. en cours sur promesses de vente	2 490 725	2 490 725	2 490 725
Immobilisations financières	737 015	737 015	737 015
Liquidités nettes à investir	-66 042 935	-66 042 935	-66 042 935
<b>SOUS TOTAL</b>	-62 815 194	-62 815 194	-62 815 194
Commission de souscription	169 379 717		175 351 938
- Amortissements	-169 379 717		
<b>SOUS TOTAL</b>			175 351 938
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	1 294 267 445	1 479 769 098	1 753 519 378
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	5 590 454	5 590 454	5 590 454
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013	231,51	264,70	313,66
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013	236,24	269,42	318,39

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

<i>En euros</i>	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2013/2012
	<b>Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013</b>		
Valeur comptable / part	227,99	231,51	1,55%
Valeur de réalisation / part	263,69	264,70	0,38%
Valeur de reconstitution / part	311,80	313,66	0,60%
	<b>Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013</b>		
Valeur comptable / part	232,28	236,24	1,71%
Valeur de réalisation / part	267,98	269,42	0,54%
Valeur de reconstitution / part	316,09	318,39	0,73%

## FISCALITE

### FISCALITE 2013 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	24,15 €
- Frais et charges déductibles	:	8,14 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,31 €
= Revenus fonciers nets	:	15,70 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	:	15,24 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	:	0,46 €
Produits financiers	:	0,02 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	15,60 €
<i>Rappel dividende exceptionnel versé* net de fiscalité</i>	:	1,20 €

\* 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 : 18,00 €

### REGIME FISCAL

- **FISCALITE DES REVENUS**

Pour rappel, les associés personnes physiques 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 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). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la Société de Gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **FISCALITE 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 actuel de 15,5 %). 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 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

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

Les personnes morales demeurent imposées directement sur leur déclaration de résultat. De la même manière que les exercices précédents, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale une résolution visant à distribuer aux personnes non imposées à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, l'équivalent de l'impôt sur les plus-values immobilières que ces dernières acquittent afin de maintenir l'égalité entre associés (cf. 7<sup>e</sup> résolution).

Pour les associés relevant du régime des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette imposition se traduit par un versement en numéraire. La distribution proposée est prélevée sur le poste « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».



*Paris (1<sup>er</sup>) – rue Coquillère*

## **ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE 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.

### **ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 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.

### **CONTROLE 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 a reçu un visa de l'Autorité des marchés financiers et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de SCPI, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle. Par ailleurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

Le « Code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI » et le « Règlement de déontologie des OPCV » 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.

### **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.

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.

## **PERSPECTIVES**

En 2014, IMMORENTE continuera d'investir à Paris, dans le centre-ville des grandes agglomérations et en Belgique, majoritairement sur des actifs commerciaux mais aussi sur des immeubles tertiaires si de bonnes opportunités se présentent. La SCPI IMMORENTE compte également investir en Allemagne en raison de la solidité et des bonnes perspectives économiques de ce pays.

Elle s'attachera à 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 près de 1,8 milliards d'euros à fin 2013), la forte mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...), les efforts constants pour optimiser son taux d'occupation, et une politique d'arbitrages ciblés et opportunistes sont autant d'atouts pour maintenir des performances satisfaisantes dans un contexte économique toujours difficile.

Enfin, l'année 2014 sera également celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 12 mars 2014 a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément en cours de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, permettent une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

A la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à limiter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

## ETAT DU PATRIMOINE

En euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2013		Exercice N, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droit au bail	1 580 000	2 621 892	1 580 000	2 060 306
Terrains et constructions locatives	1 358 282 469	1 539 962 400	1 212 011 586	1 391 400 295
Immobilisations en cours	2 490 725	2 490 725	5 257 783	5 257 783
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 779 830		- 2 302 152	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>= 1 359 573 364</b>	<b>= 1 545 075 017</b>	<b>= 1 216 547 218</b>	<b>= 1 398 718 385</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	737 015	737 015	702 115	702 115
Créances				
Locataires et comptes rattachés	12 469 536	12 469 536	10 904 004	10 904 004
Autres créances	15 288 072	15 288 072	11 138 983	11 138 983
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 763 356	- 6 763 356	- 5 391 704	- 5 391 704
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	43 035 675	43 035 675	154 090	154 090
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 206 724	20 206 724	2 117 153	2 117 153
Provisions générales pour risques et charges	- 506 000	- 506 000		
Dettes				
Dettes financières	- 91 294 752	- 91 294 752	- 23 795 737	- 23 795 737
Dettes d'exploitation	- 58 499 239	- 58 499 239	- 47 957 080	- 47 957 080
Dettes diverses				
<b>TOTAL II</b>	<b>= -65 326 325</b>	<b>= -65 326 325</b>	<b>= -52 128 176</b>	<b>= -52 128 176</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	74 697	74 697	7 411	7 411
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 54 291	- 54 291	- 1 179 493	- 1 179 493
<b>TOTAL III</b>	<b>= 20 406</b>	<b>= 20 406</b>	<b>= -1 172 082</b>	<b>= -1 172 082</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 1 294 267 445</b>	<b>= 1 545 075 017</b>	<b>= 1 163 246 961</b>	<b>= 1 345 418 127</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>= 1 479 769 098</b>	<b>= 1 479 769 098</b>	<b>= 1 345 418 127</b>	<b>= 1 345 418 127</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	775 544 128		74 204 880	849 749 008
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	644 646 948		99 646 512	744 293 460
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-277 936 101		-45 921 476	-323 857 577
<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</b>	2 312 829		2 762 333	5 075 162
<b>Réserves</b>	365 065			365 065
<b>Report à nouveau</b>	17 685 493	628 600	2 055	18 316 149
<b>Résultat de l'exercice</b>	71 581 999	-71 581 999	81 409 688	81 409 688
Résultat de l'exercice n-1				
Acomptes sur distribution	-70 953 399	70 953 399	-81 083 509	-81 083 509
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 163 246 961</b>		<b>131 020 484</b>	<b>1 294 267 445</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	107 332 420	91 302 904
Charges facturées	20 069 342	14 761 135
Produits annexes	2 388 971	2 490 414
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	1 731 045	2 248 377
Provisions pour grosses réparations	4 114 003	4 575 274
Provisions pour risques et charges		12 695
Transfert de charges d'exploitation	31 940 281	30 467 249
Autres produits	713	206
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>167 576 774</b>	<b>145 858 253</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	128 084	910 240
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>128 084</b>	<b>910 240</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	201 117	9 341
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>201 117</b>	<b>9 341</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>167 905 975</b>	<b>146 777 834</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>167 905 975</b>	<b>146 777 834</b>

## COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 069 342	14 761 135
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 506 059	2 436 617
Grosses réparations	4 114 003	4 575 274
Autres charges immobilières	3 326 670	2 720 201
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	10 866 286	9 352 558
Commission de souscription	18 980 288	20 494 019
Frais d'acquisitions	12 668 804	9 484 093
Diverses charges d'exploitation	3 679 724	3 410 366
Dotation aux amortissements d'exploitation	68 940	62 456
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	3 102 697	3 566 776
Provisions pour grosses réparations	4 591 681	3 893 387
Provisions pour risques et charges	506 000	
Autres charges	196 336	425 316
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>84 676 831</b>	<b>75 182 198</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	1 819 456	4 099
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 819 456</b>	<b>4 099</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		9 538
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>9 538</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>86 496 287</b>	<b>75 195 836</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>81 409 688</b>	<b>71 581 999</b>
<b>Total général</b>	<b>167 905 975</b>	<b>146 777 834</b>

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières 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 provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 4 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants. Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur cinq ans par la SCPI.

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 évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2013, les actifs achetés après le 1<sup>er</sup> décembre 2013 n'ont ainsi pas fait l'objet d'une expertise (soit 2,1 % de la valeur totale du patrimoine) et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 350 870 055 €) et des agencements nets des amortissements (7 412 414 €),
- à titre plus marginal, le coût d'acquisition de contrats de crédit-bail (1 580 000 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (2 490 725 €).

#### • Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 737 015 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 790 898 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 8 678 637 €, provisionnés à hauteur de 6 662 936 €. 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 redditions annuelles de comptes pour 14 129 077 € (provisionnés à hauteur de 100 420 € suite à une procédure relative aux charges refacturables d'un local à Compiègne) ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 13 829 379 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 1 091 405 € correspondent à la TVA déductible pour 592 283 €, à la TVA collectée pour 279 142 €, et à la TVA sur factures non parvenues pour 219 980 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus)	43 035 675 €
- Disponibilités en banque	20 206 724 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>91 294 752 €</b>
- Dettes bancaires	74 492 047 €
- Dépôts de garantie	16 802 705 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>58 499 239 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	2 331 198 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	13 829 379 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 4 277 351 €)	8 228 106 €
- Dettes fiscales / TVA	2 498 160 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	159 497 €
- Comptes courants d'associés	- €
- Dividendes du 4ème trimestre	27 084 030 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	417 841 €
- Créditeurs divers (trop perçus)	529 733 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 421 296 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2013 sur la prime d'émission. Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>En euros</i>	<b>Mouvements en 2013</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Prime d'émission de début de période	366 710 846	
Augmentation des primes d'émission	99 646 512	744 293 460
- Ecart sur remboursements de parts	-14 272 384	-69 375 220
- Frais d'achats et amortissements	-12 668 804	-85 102 641
- Commission de souscription	-18 980 288	-169 379 717
<b>Solde de la prime d'émission à fin 2013</b>	<b>420 435 882</b>	<b>420 435 882</b>

- **Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles**

Au 31 décembre 2013, les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 2 312 829 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012		2 312 829 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées en 2013	+	12 066 826 €
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°9 de la prochaine AG)	-	6 494 622 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cession 2013) (résolution n°7 de la prochaine AG)	-	2 015 253 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques :</i>	-	1 341 478 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales :</i>	-	673 775 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2013)	-	797 166 €
+ Solde non distribué sur distribution aux personnes morales au titre des plus-values 2012	+	2 549 €
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2013	=	5 075 162 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à :	81 409 688 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 54 669 336 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2014 s'est élevé à :	- 20 414 172 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	<u>6 326 180 €</u>

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Acquisitions	Cessions	31/12/13
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles	1 580 000			1 580 000
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 207 104 473	156 760 000	12 994 418	1 350 870 055
Immobilisations en cours	5 257 783	2 490 725	5 257 783	2 490 725
Immobilisations corporelles d'exploitation	5 432 162	2 663 891	89 651	8 006 402
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	702 115	46 564	11 663	737 016
	<b>1 220 076 533</b>	<b>161 961 180</b>	<b>18 353 515</b>	<b>1 363 684 198</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	525 049	68 940		593 989
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	5 391 704	3 002 277	1 731 045	6 662 936
<b>Provisions</b>				
Pour charges		506 000		506 000
Pour gros entretiens	2 302 152	4 591 681	4 114 003	2 779 830
	<b>8 218 904</b>	<b>8 168 898</b>	<b>5 845 048</b>	<b>10 542 754</b>

Les provisions pour risques constituées au cours de l'exercice sont les suivantes :

- une provision de 180 000 € constituée dans le cadre d'une procédure relative à la réclamation d'un locataire sur des refacturations de charges locatives,
- une provision de 326 000 € visant à couvrir un risque dans le cadre d'une fixation judiciaire de loyer avec effet rétroactif.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers	107 332 420 €
- les charges et taxes refacturées	20 069 342 €
- les produits annexes	2 388 971 €
- les produits financiers	128 084 €

Les produits annexes, soit 2 388 971 €, correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés, aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux dégrèvements d'impôts reçus.

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	20 069 342 €
- dont charges récupérables :	10 228 821 €
- dont taxes récupérables :	9 840 521 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacant) :	2 506 059 €
- les gros travaux et réparations :	4 114 003 €
- le poste « autres charges immobilières » :	3 326 670 €
- dont taxes non récupérables :	2 390 216 €
- dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol	394 232 €
- dont amortissements et intérêts des crédits-baux	192 869 €
- dont assurances	349 354 €

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.

- **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 2013 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 10 866 286 €.

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 2013 à :

- frais de souscription :	18 980 288 €
- frais d'achat du patrimoine :	12 668 804 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2012 facturés à la SCPI en 2013 (291 189 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus values réalisées sur cessions d'immeubles ».

Outre les honoraires sur cessions précités, les diverses charges d'exploitation, soit 3 679 724 €, sont constituées notamment :

- des honoraires divers (1 132 401 €) correspondant notamment aux honoraires de location/relocation et aux honoraires sur cessions 2012 de la Société de Gestion,
- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (858 838 €),
- de la Contribution Economique Territoriale (617 205 €),
- de frais d'actes et de contentieux (467 313 €),
- de la TVA non récupérable (271 681 €),
- de frais postaux (168 452 €),
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (76 754 €),
- d'autres frais bancaires (41 398 €) et,
- des jetons de présence (20 000 €).

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle 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 617 205 € en 2013.

- **Dotations aux amortissements, aux provisions et reprises**

On notera plus spécialement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations sont égales à 4% du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 4 591 681 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 4 114 003 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 3 102 697 €, est à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 731 045 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux provisions pour risques et charges pour 506 000 €,
- la dotation de 68 940 € pour l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 196 336 € et est essentiellement composé des pertes sur créances irrécouvrables pour un montant de 194 157 €.

- **Produits et charges exceptionnels**

Les produits exceptionnels s'élèvent à 201 117 € et sont principalement composés :

- d'une indemnité perçue dans le cadre de la renonciation par IMMORENTE d'une servitude dont elle était bénéficiaire pour 100 334 €,
- le recouvrement d'un impayé passé en créance irrécouvrable en 2011 pour 85 275 €,
- une indemnité transactionnelle de 14 632 € pour la reprise par IMMORENTE de la gestion d'un contentieux sur l'actif Les Collines de l'Arche à la Défense.

Aucune charge exceptionnelle n'a été comptabilisée sur l'exercice.

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

### **Promesses signées**

Au 31 décembre 2013, des promesses étaient signées en vue d'acquérir :

- un portefeuille de cinq ensembles immobiliers à Neuilly-sur-Seine (92), Strasbourg (67), Mulhouse (68), Compiègne (60) et Châteauroux (36), majoritairement loués à des agences HSBC pour 23,6 M€ frais inclus,
- un portefeuille de dix locaux commerciaux en région pour 21,4 M€ frais inclus,
- une galerie commerciale située à Mouscron (Belgique) pour 11,5 M€ frais inclus.
- un immeuble de bureaux situé à Versailles (78) et loué au Ministère de l'Intérieur, au groupe Keolis et à la Mutuelle Générale de la Police pour 7,1 M€ frais inclus,
- une surface de bureaux rue de Lulli à Paris (2<sup>e</sup>) pour 6,0 M€ frais inclus,
- un commerce de centre-ville à Vincennes (94) pour 0,7 M€ frais inclus.

### **Garanties et hypothèques**

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), et du boulevard de Reuilly à Paris (12<sup>e</sup>), il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés.

### **Instruments financiers de couverture de taux**

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 :

<b>Nominal</b>	<b>Notionnel au 31 décembre 2013</b>	<b>Durée</b>	<b>Taux payé</b>	<b>Taux reçu</b>
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	5 736 907 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,788 %	Euribor 3 mois
4 000 000 € amortissable	3 824 604 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,737 %	Euribor 3 mois
4 500 000 € amortissable	4 302 680 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,750 %	Euribor 3 mois
5 500 000 € amortissable	5 258 831 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,800 %	Euribor 3 mois
8 500 000 € amortissable	7 971 948 €	14,5 ans du 20/05/2013 au 20/11/2027	1,640 %	Euribor 3 mois

### **Autres engagements hors bilan**

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

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.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2013</i>			<i>Au 31 décembre 2012</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénales »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénales »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	469 120 610	586 007 000	116 886 390	437 734 407	545 143 523	107 409 117
Moyennes surface de périphérie	361 757 925	403 528 000	41 770 075	349 127 301	393 034 721	43 907 420
Galeries et centres commerciaux	142 854 727	148 316 000	5 461 273	122 679 727	127 234 000	4 554 273
Commerces de vente aux professionnels	13 503 846	14 550 000	1 046 154	14 585 769	15 365 000	779 231
Bureaux	347 869 060	366 472 500	18 603 440	264 656 734	287 658 900	23 002 166
Activité	14 573 235	12 415 900	-2 157 335	14 573 235	13 483 719	-1 089 516
Habitations	11 760 014	12 173 000	412 986	11 811 360	12 870 432	1 059 071
<b>TOTAL</b>	<b>1 361 439 416</b>	<b>1 543 462 400</b>	<b>182 022 984</b>	<b>1 215 168 533</b>	<b>1 394 790 295</b>	<b>179 621 762</b>

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/89	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	LBS leader buisnnes service	64	20/07/89	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Centre Hospitalier Sud Francilien	127	05/09/89	86 667		17 835	104 502
EVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/89	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo VHD Renov Cthimmo Libre Libre M2 Cie de Diffusion Internationale	106 45 15 30 15 80 15	23/05/90	281 829	45 841	8 192	335 863
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	SARL Idéal MSB Immobilier Libre Green Conduite Kaboul Ahmet	225 94 94 69 75	19/12/89	371 976		10 380	382 356
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes CFR Relooking Salam Comptoir d'Afrique SARL Vitexport Au Bon Fournil SARL Ranya SARL Ranya	150 98 130 103 126 105 135 98	04/04/90    25/01/91	666 832	46 343	19 902	733 077
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	14 rue de l'Aluminium	DRIRE Seine et Marne	742	15/10/90	786 286		21 170	807 457
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	SAPHY Aero Consulting Bodyguard Linx Libre	249 120 210 366 80	05/03/91	1 223 424	215 339	26 505	1 465 269
MELUN	77000	1 bis rue Duguesclin	Libre	200	15/04/91	201 995	16 235	31 075	249 306
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Elysées	GMF	359	30/08/91	599 125		16 080	615 204

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/91	89 945		28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII Libre	258 322	27/05/92	848 428		3 346	851 774
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Amea	198	17/06/92	609 796		15 732	625 528
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Apria RSA	207					
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Elysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/92	509 180	25 975	13 979	549 134
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	297	29/10/92	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	Libre	45	02/12/92	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Self Blanc Drug	40	02/12/92	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/92	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/92	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Elysées	Services Fiscaux	295	26/03/93	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	FB Service Plus RH	79	23/08/93	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/93	65 377		14 589	79 967
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	GMF PrestaForma	100 20	21/06/93	385 696		79 395	465 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/93	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Villazur	65	24/09/93	53 357		14 855	68 212
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Assédic de Seine et Marne	602	30/09/93	665 592		21 641	687 234
EVRY	91000	5 rue Montesperan	Namaste	194	20/10/93	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Tee Fanny's (Prêt à porter)	50	08/11/93	77 749		16 514	94 263
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/93	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	La SCI groupe des MMA Avenir santé	50 63	30/12/93	119 672	3 049	51 614	174 335
PARIS	75011	119 avenue Philippe Auguste	Caixa	328	24/02/94	614 674		152 010	766 684
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régal Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie	149 134	02/03/94	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais Optic Rogil	130 100	02/03/94	306 727		65 259	371 987
PARIS	75010	22 rue Château-Landon	Paris International Campus	132	23/03/94	64 065		15 186	79 251
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/94	225 765		7 445	233 211
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Broutin - sarl Teissière	30	16/06/94	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	avenue Léon Gourdault	BNP	857	28/06/94	352 157		74 370	426 527
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/94	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	Coiffure Zain 786	50	29/06/94	45 735		14 570	60 304

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	7 rue Lepic	Celiane	30	30/06/94	48 021	73 938	66 343	188 302
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Achkar Antoine	55	05/08/94	76 225		20 209	96 433
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/94	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Terrasse & Cie	80	19/08/94	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	Francesco Cossu	65	19/08/94	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	Aissa Mohammed	135	25/08/94	114 337		25 345	139 681
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/94	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	ED	415	05/12/94	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	SARL Spice One	32	23/12/94	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	SARL Athens	33	05/01/95	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/95	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	16/18 rue Polissard	Pole Emploi	330	14/02/95	487 837		28 301	516 138
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	SAS Nantoma	95	22/02/95	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	ED	1 207	27/02/95	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	Model'One	97	10/03/95	197 117		42 425	239 542
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	Libre	117	10/03/95	129 582		27 905	157 487
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers Sofidy	496 39	31/03/95	663 153	651	17 667	681 471
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	Randy	52	28/04/95	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/95	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	385	10/07/95	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/95	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/95	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne ANPE	327 278	09/10/95	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/95	115 099		9 403	124 502
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166 avenue Joseph Kessel	Renault Trucks	638	24/11/95	731 755		18 574	750 329
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/95	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/95	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima Libre	450 122	28/12/95	365 878	1 546	8 243	375 667
PARIS	75012	208 rue de Charenton	SIS	30	31/01/96	24 392		13 748	38 140
NOGENT SUR MARNE	94130	188 Grande rue Charles de Gaulle	Inpal Industrie Libre	160 91	27/02/96	456 204		3 195	459 398
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Defer Communication	63	29/03/96	106 714	506	28 447	135 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Gestrim	230	12/04/96	304 288		14 483	318 770

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/96	500 338		17 477	517 814
BUSSY SAINT GEORGES	77600	5 rue Jean Monet	BUSSY Distribution	235	09/05/96	269 835		1 967	271 801
PARIS	75005	42 rue Monge	LUCAS Yohann Bedjai Daniel Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/96	198 184		42 095	240 279
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Paumier (Laboratoire) ABJM	92 51	17/06/96	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/96	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	Poursin	554	28/06/96	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	97	02/07/96	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	Alimentation Générale Mazrani	30	04/07/96	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/96	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cortito	34	12/09/96	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	Le Marché de l'Opéra	105	30/10/96	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/96	126 533		34 329	160 862
PARIS	75011	73 à 79 avenue Philippe Auguste	Caixa	20	27/11/96	15 245		4 034	19 279
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	156 avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	608	28/11/96	663 153	3 163	16 938	683 255
PARIS	75003	4 rue Réaumur	DL Parade Balkal Tchip'or	104 139 171	18/12/96	335 388		99 735	435 123
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	ED Ilyes 2	1 388 62	19/12/96	700 913	146 973	201 721	1 049 607
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Marquelle	62	08/01/97	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/97	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/97	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10 rue de l'Aluminium	AFORELEC DRIRE Seine et Marne	365 181	28/03/97	495 459	39 009		534 469
PRINGY	77310	avenue Fontainebleau	Libre Alexice BOURET Franck	340 70 70	22/04/97	388 745		41 305	430 050
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Noemi SANN Heng	54 40 97	14/05/97	118 797		27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	Pharmacie Ambrosi	130	14/05/97	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	THDC	18	27/05/97	45 735		18 450	64 185

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/97	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	Sobrex	190	16/06/97	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	SARL Jack Quick Ly Luna Coiffure	106 54 34	03/07/97	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Banque Populaire Ville de Gentilly	141 113	03/07/97	295 751		2 659	298 410
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	Italia prestations Abruzzese Le Fournil de Villejuif Christina's Objectif Images La Mazarine	91 50 78 50 56	10/07/97	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1 416	03/07/97	869 569		217 472	1 087 041
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/97	114 337		32 985	147 322
LE KREMLIN BICETRE	94270	18 rue du Général Leclerc	Pelle Vezzaro	131 46	29/07/97	76 225	9 193	23 505	108 922
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/97	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	Deramaix LCC Trans Sending Limited	137 54	04/08/97	125 770		39 773	165 543
PARIS	75010	7 rue du Faubourg St Martin	Libre	317	28/08/97	243 918		40 109	284 028
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optiqu'e SOVE	100	09/09/97	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/97	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capital Conduite	36	23/09/97	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	K Mono	26	26/09/97	60 980		17 248	78 228
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Chantemur	511	29/09/97	881 155		204 877	1 086 033
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	Libre	602					
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/97	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	Thiriet Magasins Edger Interior	460 460	11/12/97	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	Groupe FLO	435	12/12/97	870 789		44 608	915 397
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Anaghim	152	12/12/97	157 949		33 575	191 524
PARIS	75003	5 boulevard Saint Martin	Espace Phone	53	21/01/98	91 469		24 000	115 469
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/98	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	2A Financement	107	04/03/98	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Distribution	1 320	30/03/98	579 306		157 685	736 992

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ARPAJON	91290	4 boulevard Voltaire	ASSEDIC du Sud Est Francilien	354	31/03/98	385 391			385 391
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	Phone House	91	09/04/98	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	Boucherie Dray	30	14/05/98	37 590		12 267	49 857
			Didillon	19	14/05/98	23 389		7 127	30 517
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier	78	26/06/98	72 413		13 794	86 208
			Pharmacie Conseil Bolivar	145		161 596		30 783	192 379
			LA COURONNE D' ASIE	71		45 735		8 712	54 447
			RAGON PHILIPPE (coiffeur)	52		55 644		10 600	66 244
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Austerlitz Automobiles	98	26/06/98	158 242		30 216	188 458
			Ben Zekri	72		74 548		14 235	88 782
			Au 22 des gourmands	20		18 751		3 581	22 332
PARIS	75012	1 rue Christian Dew et	El Ouahabi	118	26/06/98	96 958		18 553	115 511
PARIS	75012	2 rue Christian Dew et	El Yazidi	141	26/06/98	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Voyage de la Tour	47	06/08/98	158 547		14 718	173 265
			X Trem Games	53		108 239		10 047	118 286
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/98	99 092		29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/98	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire	82	10/09/98	533 572		155 346	688 917
			PIERRE DE LUNE	66					
			C.P. Pizza	74					
			Gold Hair	65					
			Le St Yon	85					
			Libre	62					
			Marty	51					
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/98	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/98	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/98	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Mylis	63	11/09/98	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Melo Meline	94	25/09/98	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	L'atelier Si Petit	59	30/10/98	138 729		37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/98	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Osumo	55	16/12/98	72 032		26 492	98 524
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	Chantemur	666	05/01/99	971 862		100 678	1 072 541
			Heytens	414					
			Groupe André	430					
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/99	23 865,53		3 056,89	26 922,42

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	Issy Mode	60	14/01/99	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Société Générale	153	15/01/99	140 710		12 331	153 041
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic Libre Alpha 5 (Electricité)	191 6 89	15/01/99	150 925	4 253	12 576	167 753
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	Nouvelle Kitex	58	19/02/99	91 469		14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	Les ETS Raphaël Tsubaky	14 31	01/03/99	97 567		16 388	113 956
WATTRELOS	59150	108 boulevard des Couteaux	Nord Expertises Libre Libre Libre Délaissé + locaux techniques Libre Groupe André Libre Libre	205 395 262 1 346 95 440 458 609 1 079	11/03/99	1 402 531	11 224	134 158	1 547 913
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	692	15/03/99	548 816		52 395	601 212
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Jouvenet	63	26/04/99	129 582		21 811	151 393
RIS-ORANGIS	91130	24 rue Albert Rémy	Thiriet Magasins	586	27/04/99	259 163		18 183	277 347
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	Artemis	98	05/05/99	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	Sandw icherie Simtal In Vino Veritas	68 98	06/05/99	167 862		15 693	183 554
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/99	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/99	71 651		10 907	82 558
AURILLAC	15000	C.C 87 avenue Charles de Gaulle	Cordonnerie Minit	31	26/05/99	79 638		6 014	85 652
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/99	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois Il route de Vendôme	Cordonnerie Minit	44	26/05/99	77 220		6 077	83 297
BOURG DE PEAGE	26300	C.C Alpes Provence	Casino	24	26/05/99	29 011		3 483	32 493
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Libre	1 077	04/06/99	632 663		75 866	708 529
PARIS	75016	24 rue Lauriston	LBDR & Co	32	14/06/99	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Ngo et Akollor	53	15/06/99	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	Cordonnerie Minit	56	18/06/99	58 022		3 864	61 885
MONTVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/99	127 989		8 894	136 883

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SOYAUX	16800	route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/99	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion Libre Memo	17 35 73	28/06/99	131 106		22 157	153 264
BOURG EN BRESSE	01000	6 avenue Pablo Picasso	Libre Libre	450 450	30/06/99	670 776		59 620	730 395
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi Hamearis (Casino)	23 2 036	30/06/99	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1 807	12/07/99	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	Nidam	38	23/08/99	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1 200	10/09/99	612 045		19 657	631 702
BORDEAUX	33000	121/123 rue Sainte Catherine	Armand Thierry Somat Eurodif	760 1 200	15/09/99	1 067 143	150 000	69 404	1 286 547
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thierry Somat	397	15/09/99	274 408		18 774	293 183
PARIS	75010	53/55 rue du Faubourg Saint Martin	Libre Femy	129 212	27/10/99	327 765		24 365	352 130
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun	1 285	04/11/99	1 394 909		26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/99	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	SARL Sain'dw icherie FEERIE DU BAIN	31 91	19/11/99	54 356 113 338		9 286 17 147	63 642 130 485
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/99	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price	998	23/11/99	704 480		17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Emam	930	23/11/99	941 970		22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese	91	15/12/99	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Libre	371	15/12/99	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chaï Ness	145	15/12/99	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/99	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	MaconMob Zeeman TextielSupers Ready Cash	425 337 390	21/12/99	865 148		63 779	928 928
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	OXDJ Chausseur Fallay	200 922	21/12/99	909 511		67 050	976 561
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1 215	21/12/99	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Casa France Chaussea	650 600	21/12/99	762 245		56 193	818 438
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Courcelles Vaugirard	60	22/12/99	289 653		35 173	324 826

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP	150	23/12/99	182 939		1 259	184 198
			Casino France	350		335 388		2 308	337 696
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	BNP	116	27/12/99	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/00	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	GDL 888	110	26/01/00	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	Lhommond Stéphane	328	09/02/00	381 123		28 745	409 868
			Thetys	118					
PONTAULT COMBAULT	77340	Lot.Cial du Petit Noyer/ 9016 route de Monthéty	Valverde	700	23/02/00	343 010		32 769	375 779
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	08000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Libre	576	03/03/00	769 747		71 104	840 851
			MV2J	200					
			Sodim Cuisine Plus	594					
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	Mutualité Fonction Publique	755	08/03/00	1 009 975		19 141	1 029 116
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	La Halle aux Vêtements	608	20/03/00	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	279,5	27/03/00	544 587		73 229	617 816
COIGNIERES	78310	Lieudit Le Gibet - RN 10	Libre	1 124	22/05/00	426 857		64 562	491 419
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Libre	370	30/06/00	1 158 613		115 123	1 273 736
			Libre	769					
			Giga Service	296					
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/00	655 531		39 866	695 397
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	SDM	212	11/07/00	146 121		10 216	156 337
ANTONY	92160	avenue du Général de Gaulle / 2-4 rue de la Renaissance	Altair Engineering France	495	11/07/00	594 551		36 919	631 470
		Altair Engineering France	46						
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpellier	450	13/07/00	891 827		82 271	974 098
			Libre	350					
			Speedy	500					
VILLEJUST	91140	Zone de Courtaboeuf	Libre	774	27/07/00	807 980	69 990	54 944	932 914
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Libre	326	31/07/00	1 082 388		65 029	1 147 417
			M2I Salin SAS	260					
			Libre	192					
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	Coach club	433	01/08/00	2 971 193		174 557	3 145 749
			Garage du Pont de Sèvres	502					
			Arc Informatique	583					
			Groupe Diffusion Plus	566					
PARIS	75009	83 rue Lafayette	Sushi Ba IX	61	04/08/00	202 757		23 641	226 399
			Amy Lafayette Paris	40					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/00	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Adlink Technology Ultimate renaissance Libre OPA Partners Hall	178 127 201 73 31	20/09/00	676 280	37 438	55 202	768 920
METZ	57005	19 avenue Foch	Libre	804	29/09/00	609 796		38 770	648 566
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1 978	16/10/00	1 600 715		150 216	1 750 931
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	ATAC (Simply Market)	1 250	21/11/00	1 028 112		45 586	1 073 698
YERRES	91330	rue Pierre de Courbertin	Mini Marché	1 142	19/12/00	649 433		38 934	688 367
LIMOGES	87280	ZAC Beaubreuil	Ludendo	1 100	04/01/01	747 000		63 538	810 539
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde	1 400	22/01/01	863 885		55 439	919 324
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Librairie SODIPRESSEL	103	05/03/01	118 910		15 659	134 569
NOYELLES GODAULT	62950	21 rue Maurice Thorez	Robbe	651	23/03/01	228 674		25 849	254 522
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	D2D	1 100	23/03/01	541 194		61 035	602 229
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/01	419 235		47 387	466 622
MONTROUGE	92120	rue Gabriel Péri	Progerep	346	28/03/01	351 677	30 244	41 230	423 151
ARLES	13200	Lotissement de l'Aurélienne	D2D	949	29/03/01	415 576		37 840	453 416
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/01	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/01	381 123		50 058	431 181
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	Pole Emploi	104	11/04/01	114 337		5 674	120 010
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Sorekal	40	20/04/01	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Murano Trading	34	18/05/01	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS Libre Libre ACMS Mutuelle Générale Libre	270 280 228 70 320 263	15/06/01	1 311 062		110 254	1 421 315
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	Café du marché Café du marché Libre	83 243 25	15/06/01	37 852 110 819 11 401		4 348 12 731 1 310	42 200 123 550 12 711
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/01	495 459		33 405	528 864

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1 800	30/06/01	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Nord France distribution Libre	500 500	02/07/01	731 755		73 969	805 724
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	Arneg France Libre	169 633	24/07/01	762 245		76 470	838 715
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction ASD International (Pacific Peche)	600 600	26/07/01	690 594		75 189	765 783
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Agence Immobilière Pinel	76	26/07/01	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hôtelier	3 000	03/08/01	1 829 388		180 224	2 009 612
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Laboratoires Bard	1 471	08/08/01	1 768 409			1 768 409
TREMBLAY EN FRANCE	93290	avenue du Bois de la Pie	Libre UTE SNIA Ile de France Bureautique Libre Interlines	289 2 478 340 1 144 96 657	09/08/01	3 353 878	575 520	303 221	4 232 619
NICE	06000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/01	433 606		7 195	440 801
VITRY SUR SEINE	94400	avenue Paul Vaillant Couturier	KB Coiffure	120	13/09/01	187 207		16 060	203 267
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	Rhone Literie	600	19/09/01	487 837		50 461	538 297
MONTLUCON	03100	Parc Saint Jacques	SARL Wok Asie	759	04/10/01	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Au Palais des Pyrénées	594	04/10/01	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/01	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Nouvelle des Magasins ED	1 459	04/10/01	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	1 189	31/10/01	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/01	381 123	45 735	22 869	449 726
EVRY	91000	1 rue Pierre Fontaine	Association Génopôle	1 550	30/11/01	1 574 419		22 698	1 597 118
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS)	1 200	10/12/01	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/01	609 796		60 615	670 411
LIEUSAINT	77127	23 place du Colombier	Gutal	1 374	14/12/01	861 337		52 309	913 646
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	Libre	99	14/12/01	137 204		9 528	146 732
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP Soleil d'or	194 104	14/12/01	594 551		11 206	605 758
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	Chaussea	1 174	17/12/01	1 048 848		52 846	1 101 694
BOUSSY SAINT ANTOINE	91800	C.C du Val d'Yerres II	Sharp vision La Romainville	404 190	19/12/01	564 061		62 037	626 098
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1 958	20/12/01	335 388		41 737	377 124

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VENCE	06140	place du Grand Jardin	Sodesup 2	677	20/12/01	747 000	13 118	68 663	828 781
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Leader Price	990	26/12/01	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	Caubet	94	27/12/01	217 240		28 656	245 896
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	Dédé	76	27/12/01	144 827		18 862	163 689
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrelle	Hygèna Cuisines	620	15/01/02	373 500		22 584	396 084
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	58 avenue de la Grande Ile	Le fournil des Délices Abtan Hagege Libre	153 153 664	01/02/02	716 510		62 822	779 332
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	ED Xenidis Briard	589 123	01/02/02	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey	132	05/02/02	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	GLS	6 295	21/03/02	3 277 654		72 915	3 350 569
BONDY	93140	84 à 90 avenue Gallieni	Tati Développement	836	29/04/02	731 755		74 941	806 696
SARAN	45770	Lotissement Cent Arpents	Média Saturn Casa France Aubert Leader Price Orléan Or Mim Libre Maxi Toys Histoire de BB	4 828 578 568 1 042 483 483 412 1 175 1 038	06/06/02	6 528 934		385 063	6 913 996
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	SARL Pub Noisy	410	24/06/02	518 327		37 401	555 727
VINCENNES	94300	127 rue de Fontenay	Bio Vincennes	190	01/07/02	350 633		21 874	372 507
EVRY	91000	24 cours Blaise Pascal	Caisse d'Epargne Kappadokia Auto-école E.C.F. ED	220 120 64 536	01/08/02	686 021	2 500	41 786	730 306
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Libre	66	27/08/02	72 369		4 814	77 183
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Elysées	Chambre des Métiers	109	27/08/02	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul Darty	253 2 880	02/10/02	2 515 409		149 146	2 664 555
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/02	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/02	534 000		14 294	548 294

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
REIMS	51100	rue Francis Garnier rue Francis Garnier	Vétir	2 200	06/11/02	1 784 076		137 669	1 921 745
			Ets Couturier	1 680	06/11/02	1 246 454		96 183	1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1 221	06/12/02	1 726 028		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/02	113 575		8 965	122 540
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Libre	1 250	11/12/02	629 947		42 969	672 915
VILLABE	91100	avenue des Courtes Epluches	Macucina	580	11/12/02	959 000		82 155	1 041 155
			Libre	590					
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Saint Maurice Primeur	65	13/12/02	548 121		33 962	582 083
			BNP PARIBAS	71					
			Pharmacie de la Gare de l'Est	81					
			Virgin Beauté	56					
SAINT PARES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	Mondial Pêche	1 096	24/12/02	525 000		41 559	566 559
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Moines	SAS Compagnie de Broceliande (Armor Lux)	601	24/12/02	260 000		20 006	280 006
CERGY PONTOISE	95000	rue des Galeries	Crédit Mutuel	232	24/12/02	2 245 000		175 118	2 420 118
			La Brulerie B.B.A.	69					
			Mijomo	71					
			Mme Neret Joelle	55					
			Top Bagages	69					
			S.S.A.	78					
			Sacramento Diffusion	29					
NOYELLES GODAULT	62950	5510 avenue de la République	VD Création	636	31/01/03	1 016 166			1 016 166
			Sport International Distribution	530					
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Tapis Saint Maclou	834	14/02/03	726 829		-1 268	725 561
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Touffrais	743	14/02/03	1 639 711		-2 741	1 636 970
			Vétir	766					
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	Mondial Moquette	1 091	14/02/03	1 066 052		-1 813	1 064 239
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1 500	14/02/03	1 598 817		-2 681	1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/03	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1 140	28/02/03	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	La Compagnie Europeenne de la Chaussure	734	06/03/03	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/03	1 425 133		141 176	1 566 309
VILLEJUST	91140	avenue de l'Océanie	SNC Tabac Presse KEVA	92	25/04/03	1 200 000		44 597	1 244 597
			SAS CYLABE	114					
			SARL Rudy	74					
			Ti T'air D'armor	127					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEJUST (suite)	91140	avenue de l'Océanie	Libre avenue Sushi	89 140					
ROUEN	76100	51 avenue de Caen	Libre	1 900	30/04/03	625 000		56 664	681 664
COIGNIERES	78310	rue des Frères Lumière	Miniprix	670	21/05/03	610 467		39 144	649 611
PARIS	75015	33 et 37 avenue Low endal	BNP SCP Fermont Le Bidois & Levy Agence immobilière Immovac	202 116 154	21/05/03	1 220 000		75 106	1 295 106
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	SARL CC Factory	182	21/05/03	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	Franck Provost ED La Halle aux Chaussures	98 489 412	12/06/03	2 800 000		247 511	3 047 511
VILLEJUIF	94800	40/42 boulevard Maxime Gorki	Safi	3 600	13/06/03	647 908		84 261	732 170
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	Libre IGEPA Forum	1 910 2 513	13/06/03	2 747 716		206 063	2 953 779
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Libre CJ	1 848 927	07/07/03	1 415 000		106 706	1 521 706
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	1 001	07/07/03	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	SARL Doc Biker	85	25/07/03	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire Di Romano	29 39	25/07/03	250 016		25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/03	526 041		54 192	580 232
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	5 771	29/07/03	3 417 120		59 313	3 476 433
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7 718	29/07/03	5 014 878		87 218	5 102 096
LE KREMLIN BICETRE	94270	116 avenue de Fontainebleau	JPB Collectors Libre	987 960	21/08/03	940 000		101 905	1 041 905
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Toys'R' Us	4 860	29/08/03	4 802 885		317 664	5 120 549
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF Trésorerie Générale APEC Libre Le Logement Français Libre Libre Libre	1 591 398 400 651 623 209 241 418	15/09/03	4 725 001	563 555	275 491	5 564 047

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Syndic + Libre Amphia Pôle Emploi ANPA	60 627 400 837 227					
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco Amato Sib	972 93	06/10/03	442 089	40 843	27 653	510 584
DAMMARIE-LES-LYS	77190	311 rue Ampère	Jardin Loisirs	990	06/10/03	457 485	53 252	29 374	540 111
DAMMARIE-LES-LYS	77190	273 rue Ampère	SAS Boulangerie B.G Actuel Concept	495 495	06/10/03	498 427	39 569	30 818	568 813
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	NDBM1	637	08/10/03	914 000		101 499	1 015 499
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Libre Hygèna Cuisines	782 331	15/10/03 15/10/03	976 013		83 769	1 059 782
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	13 rue de Bernau	Libre SARL Boucherie des 4 frères Allo auto control Libre Amet	445 102 164 113 52	15/10/03	850 000		90 614	940 614
AUXERRE	89000	7 place Robillard	Libre	144	24/10/03	170 000		10 586	180 586
PARIS	75017	26 avenue de la Grande Armée	Peugeot Motorcycle Scooter Grande Armée Libre	263 91 37	29/10/03	1 350 000		117 644	1 467 644
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Steria	2 237	09/12/03	3 200 000		307 330	3 507 330
BOBIGNY		7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3 956	16/12/03	6 136 000			6 136 000
SAINT DENIS	93000	34-36 boulevard Jules Guesde	Banque Populaire OPAC Communautaire Orange France Free mobile	342 1 877 18 3	17/12/03	2 741 093			2 741 093
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Kiloutou	823	22/12/03	750 000		44 450	794 450
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Téléassurance Ville de Marseille Ministère de la Justice Kury Ingenierie Banque Populaire Onet Sécurité	549 3 116 328 44 274 294	30/01/04	6 720 000	564 398	404 010	7 688 408

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D. O2 Développement 12 locaux libres	651 62 2 287					
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark	1 039	04/02/04	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	LF Ezanville	800	04/02/04	785 000		58 495	843 495
LE CREUZOT	71200	rue Marceau - rue de Chanzy	Leader Creuzot	2 124	16/02/04	980 000		58 247	1 038 247
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	La couronne Royale Recam Sonofadex Frans Bonhomme	500 655 936	20/02/04	1 400 000		141 842	1 541 842
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/04	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7 464	09/04/04	6 250 000		332 399	6 582 399
SCHILTIGHEIM	67300	54 route de Bischwiller	Libre	6 502	09/04/04	5 159 000	84 799	298 164	5 541 963
METZ	57000	150 avenue André Malraux	France Télécom	6 828	09/04/04	4 850 000		293 406	5 143 406
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4 744	22/04/04	5 043 000	66 461	296 904	5 406 365
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	ANPE	1 132	06/05/04	1 300 000		76 822	1 376 822
GARGES LES GONESSE	95140	12 bis avenue de Stanlingrad	Festin du Dragon SARL Kalyani Foods	700 500	10/06/04	890 000		90 810	980 810
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	MEZZO Conseil Général de Haute Garonne Alt Formation	487 198 150	24/06/04	585 000		35 772	620 772
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1 494	24/06/04	690 942		76 336	767 278
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre Toulon Var Technologies Nice Matin	229 348 644	01/07/04	1 400 000		138 307	1 538 307
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1 482	15/07/04	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché Machevert Intermarché	1 660	15/07/04 28/02/06	240 000 13 720		22 795 5 491	262 795 19 211
VANNES	56000	rue Henri Dunant & Robert Schumann	CSF	1 190	15/07/04	884 340		83 994	968 334
ANGLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1 216	15/07/04	841 500		79 926	921 426
SAINT-BRIEUC	22000	Centre Cial Les Villages	Village Coiffure Auvray Ladevese Hyperrallye Libre Libre SARL Turquoise	81 147 81 56 80 55	15/07/04	571 200		54 402	625 602

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés CE2J M. Candalot	265 228 102	27/07/04	1 386 000		115 435	1 501 435
EVRY	91026	307 square des Champs-Elysées	Alticom Chambre des Métiers	64 40	11/08/04	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	10 rue de la Pépinière	Coupons de Saint Pierre Office Dépôt	407 787	20/08/04	2 250 000		131 570	2 381 570
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/04	1 170 000		68 429	1 238 429
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarasteve SARL Degrif des stocks MatMut Assurances	131 54 131	20/08/04	1 378 000		80 572	1 458 572
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1 756	20/08/04	1 900 000		111 124	2 011 124
MACON	71000	41 & 41 bis rue de Lyon	Marimar	2 659	06/09/04	695 000		68 037	763 037
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chassure	350	07/09/04	580 000		38 939	618 939
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	IFRA SUD V&B	642 487	08/09/04	1 170 000		86 660	1 256 660
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	SBL Sani Salle d'Eau DPIC Euridep Moto World Libre Top Cash	360 750 530 500 560 490	20/09/04	1 250 000	20 847	124 990	1 395 837
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/04	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	GL3 Shopping (prêt à porter)	59	20/10/04	200 000		22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. Garange G.B. Immobilier Or et Antique	70 104 23 39	20/10/04	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/04	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer	307	20/10/04	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	TBMD	1 232	03/11/04	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	Camaieu International	208	04/11/04	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/04	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	Nouvelles Frontières	82	04/11/04	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	Nouvelles Frontières	90	04/11/04	349 567		31 697	381 264

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Nouvelles Frontières	70	04/11/04	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	Nouvelles Frontières	154	04/11/04	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Benha	187	04/11/04	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	Nouvelles Frontières	143	04/11/04	149 816		12 491	162 307
PERPIGNAN	66000	40 boulevard Georges Clémenceau	Nouvelles Frontières	114	04/11/04	224 720		18 621	243 341
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/04	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Avi Tour	128	04/11/04	124 845		10 483	135 328
LIMOGES	87000	17 rue Ferrerie	Nouvelles Frontières	260	04/11/04	295 881		24 250	320 131
RENNES	35000	10 quai Emile Zola	Nouvelles Frontières	113	04/11/04	224 720		18 521	243 241
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	Nouvelles Frontières	84	30/11/04	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Nouvelles Frontières	200	30/11/04	555 556		43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand / 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/04	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Nouvelles Frontières	59	30/11/04	233 460		19 137	252 597
CERGY PONTOISE	95300	3 rue du Marché Neuf	Nouvelles Frontières	124	30/11/04	449 440		35 721	485 161
ENGHIEEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	Nouvelles Frontières	109	30/11/04	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	Nouvelles Frontières	127	30/11/04	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	Nouvelles Frontières	81	30/11/04	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	Nouvelles Frontières	257	30/11/04	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	Nouvelles Frontières	83	30/11/04	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	Nouvelles Frontières	76	30/11/04	288 390		23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	Nouvelles Frontières	228	30/11/04	561 800		44 329	606 129
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	Nouvelles Frontières	150	30/11/04	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Hadest Libre	104 80	30/11/04	811 491		63 263	874 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	Nouvelles Frontières	128	30/11/04	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	Nouvelles Frontières	119	30/11/04	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/04	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	AGK & Co (La Compagnie de destokage)	720	02/12/04	548 816		60 415	609 232
AIX EN PROVENCE	13090	30 rue Henri Bessemer	JNW Distribution	3 319	07/12/04	2 211 391		129 462	2 340 853
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3 441	07/12/04	2 660 156		155 734	2 815 890
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4 847	07/12/04	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Sarl MABEL	3 351	07/12/04	2 046 974		119 835	2 166 809

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3 383	07/12/04	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3 387	07/12/04	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	Libre SARL Batick	425 595	16/12/04	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Casino	2 203	17/02/05	2 159 000		127 269	2 286 269
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la Côte d'Amour	Libre	809	24/02/05	564 000		49 683	613 683
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG	720	03/03/05	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4 450	09/03/05	3 132 530			3 132 530
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogilevis	444	14/03/05	1 017 000		95 685	1 112 685
GARGES LES GONESSE	95140	3 rue Jacques Anquetil	Mala	1 500	15/03/05	675 000		70 149	745 149
PARIS	75006	91 boulevard Saint-Germain	Starbucks coffee	148	15/03/05	2 000 000		198 160	2 198 160
NANTES	44000	4 rue Vauban	Flores Boure Libre Office Nantais de Courtage	55 242 87 46	29/03/05	536 870		41 647	578 516
AUBAGNE	13400	Techniparc Bastidone	Libre	561	30/03/05	300 000		19 696	319 696
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/05	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	Libre Libre Libre	1 665 1 137 1 540	31/03/05	2 775 000		253 775	3 028 775
VESOUL	70000	rue du Petit Montmarin	Vesoul Optic	432	12/05/05	382 000		53 706	435 706
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Norma Station Fraîcheur Al Mansour Croissant de lune	938 274 100 66	14/06/05	1 300 000		96 649	1 396 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/05	457 347		10 800	468 147
SAINT-BRIEUC	22000	C.C Les Villages	Parfumerie et Espace Beauté SARL Izer Christina Libre	205 20 44	30/06/05	470 000		28 357	498 357
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/05	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/05	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/05	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	GMF Assurances Audika centre audiométrique	56 51	01/07/05	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/05	143 058		8 946	152 005
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/05	276 042		19 173	295 215

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRUJAY LA BUISSIÈRE	62000	137 rue A. Leroy	Libre	66	01/07/05	56 000		3 502	59 502
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/05	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	Leader Interim	55	01/07/05	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Thierry BUNEL	123 9	01/07/05	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Maublanc	31	01/07/05	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/05	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/05	1 050 000		114 515	1 164 515
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/05	3 600 000	221 433	196 975	4 018 409
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3 990	15/09/05	2 800 000		163 806	2 963 806
MONTLUÇON	03103	rue de la Gaité	Libre	278	16/09/05	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	SELAS Drevon et Le Chêne	212	16/09/05	450 000	42 501	28 778	521 279
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Département de la Drome	230					
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	GMF Assurances	164	16/09/05	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	GMF Assurances	114	16/09/05	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000		233 956	4 233 956
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3 468	24/11/05	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3 839	05/12/05	1 130 000		100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Vétir	5 727	07/12/05	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Davenzo SARL EKILAN	430 235 356	12/12/05	1 400 000		75 399	1 475 399
ACHICOURT	62217	Zac de la Tourelle	Thémis Libre Libre	3 215 2 300 1 200	20/12/05	3 331 713		94 200	3 425 913
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/06	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	Nouvelles Jardineries La compagnie Bio & Nature	1 546 1 532	23/02/06	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Indogo Gallery Belgium Cosmeticary	146 112 242	22/03/06	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire 1812	375 52	31/03/06	1 565 000		155 382	1 720 382
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles Libre Libre	481 341 819	27/06/06	1 200 000	901 501	133 377	2 234 878

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75019	8 rue de Romainville	Distribution Casino France	393	29/06/06	760 000		77 204	837 204
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inqu�terie 1 rue P. Martin	Genedis	2 350	03/07/06	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2 691	03/07/06	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3 158	03/07/06	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Matériaux	2 978	03/07/06	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion Compagnie Euopéenne de la Chaussure V�tir	800 650 710	20/09/06	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	655	06/10/06	630 000		38 701	668 701
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Beryl	420	10/10/06	520 000		30 591	550 591
AUXERRE	89000	4 rue de Temple	Groupe André	282	10/10/06	370 000	14 110	21 937	406 047
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	Beryl Pages Vedrenne Jilan Vêtements Libre Libre	324 67 176 120 25	10/10/06	1 000 000	222 326	58 744	1 281 069 0 0 0 0
STRASBOURG	67000	1-4 place Kl�ber	Beryl Mim	1 403 303	10/10/06	6 100 000		351 453	6 451 453
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl Etam	2 298 99	10/10/06	8 450 000	16 800	495 045	8 961 845
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Beryl Etam Armand Thierry MIM B'Coif	1 688 182 187 238 136	10/10/06	2 800 000		169 350	2 969 350
HOUEMONT	54180	1 allée des Peupliers 1-4 allée des Prunus	SRPNE (REXEL) Geodis	2 200 3 448	10/10/06	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Mitterrand	Beryl Libre Libre	153 80 109	10/10/06	223 684 116 959 159 357		13 184 6 894 9 393	236 869 123 853 168 750
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc 31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Beryl Lune Optic	429 180	10/10/06	700 000		41 324	741 324
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	771	10/10/06	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Beryl	551	10/10/06	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Beryl	692	10/10/06	920 000		54 091	974 091
LYON	69004	8 Grande rue de la Croix Rousse	Etam	235	10/10/06	596 809		35 299	632 108

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHALON SUR SAONE	71100	C.C avenue de l'Europe de Thalie	Beryl	234	10/10/06	307 000	13 310	18 282	338 592
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Tricot	279	10/10/06	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	Beryl Libre Foumel Libre Libre	368 131 111 111 193	10/10/06	2 620 000	71 373	155 861	2 847 234
SEDAN	82000	11 place d'Armes	Passefort	125	10/10/06	115 000		6 950	121 950
VESOUL	70000	37 rue d'Alsace Lorraine	Beryl	455	10/10/06	403 000		23 649	426 649
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	Beryl	523	10/10/06	377 000	11 286	22 232	410 518
CHA TELLERAULT	86100	107 rue de Bourdon	Libre	387	10/10/06	250 000		14 784	264 784
SAINT QUENTIN	02100	120 - 122 rue de l'Isle	Libre	437	10/10/06	283 000	42 956	16 708	342 665
NICE	06000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/06	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	Libre Cucum Benoit Libre Perraut Libre Libre	329 30 139 130 60 60 60	10/10/06	700 000	53 747	41 992	795 739
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/06	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Beryl	253	10/10/06	450 000		28 063	478 063
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F	44 304	10/10/06	300 000	21 640	17 383	339 024
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl Libre Petigny Pierre Wetzell Libre Brandt Catherine	251 90 114 106 97 106	10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06 10/10/06	206 976 74 215 94 005 87 408 79 987 87 408	34 306 12 301 15 581 14 488 13 258 14 488	13 698 4 581 6 827 4 775 4 379 3 923	254 980 91 097 116 414 106 671 97 624 105 819
LURE	42260	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	Floralur	136	10/10/06	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande rue	Beryl Pemot	304 112	10/10/06 10/10/06	292 308 107 692		17 409 6 674	309 717 114 367

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Beryl	296	10/10/06	400 985		23 682	424 667
			Libre	110	10/10/06	149 015		9 064	158 078
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bâle	Libre	300	10/10/06	808 000	9 375	46 049	863 423
			1 logement occupé	130	10/10/06				
			2 logements libres	260	10/10/06				
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl Frasteya	191 37	10/10/06	240 000		14 302	254 302
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/06	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Beryl	117	10/10/06	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/06	384 750,00	20 213,41	4 122,84	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	Hyper Cuisines Loretti	600 600	11/12/06	1 150 000		127 485	1 277 485
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	SARL Cuisimaster	354	11/12/06	264 475	4 500	16 743	285 718
CHARMES	88130	Le Biassa rue des Charmottes	Compagnie Euopéenne de la Chaussure La Halle	700 1 300	14/12/06	2 140 000	11 987	46 367	2 198 354
SAINT QUENTIN	02100	rue Georges Pompidou	Boulangerie St-Quentin Leader Price Libre	200 1 327 630	22/12/06	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Café Le Celtique Libre	104 101	28/12/06	768 000		47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/06	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	La Défense Pressing	134	28/12/06	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Marion Rebecca Bois et Patine Food & Co	29 55 71	28/12/06	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/06	1 450 000		91 055	1 541 055
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	Manpow er	72	28/12/06	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Namoune CIC CES Formations SARL IT baby	48 80 32 143	28/12/06	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonier	ORCANE LIBRAIRE Drs SILBER, MAINGAUD, PASQUET & ASSOCIES Gak Pressing SARL Mireille Pontalier JR Primeurs	150 85 99 69 87	28/12/06	1 100 000		67 680	1 167 680

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonnier	BNP Boucherie Meissonnier Délices d'initiés LudikBazar Meissonnier Tiger Lily SARL Ludmila creation	201 100 255 145 66 74	28/12/06	3 570 000		215 989	3 785 989
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Jumelle Ezzi	158 60	28/12/06	1 228 000		75 361	1 303 361
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/06	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Do Ré Mince	355 60	28/12/06	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SARL Rétrobar	151 44	28/12/06	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/06	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL P. Aspect Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/06	2 536 000		154 080	2 690 080
PARIS	75009	34 rue Pierre Sénard	Stylancien Gan Assurances Libre	56 48 47	28/12/06	523 000		32 722	555 722
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Baugin D3A Création	75 178	28/12/06	2 125 000		129 296	2 254 296
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudum	Starsun Société Martinez D.	75 35	28/12/06	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Hekayem Fleurs T&C Retail BNP	276 62 132	28/12/06	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Laurence Tavernier Nouvelle Di Castri Anne Lamort Delcros	33 83 39 63	28/12/06	1 280 000		78 522	1 358 522

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75016	3 rue Benjamin Franklin	Cosmos Aliquante Blanch'nett French Art	76 35 21					
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. SAS Petard Periples	82 55 47	28/12/06	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Cedimont	1 520	30/01/07	2 250 000		154 593	2 404 593
CHA TELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	S.A. ORCHESTRA - KAZIBAO (Kids Chattellerault)	378	15/03/07	262 985	9 000	20 367	292 352
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Carocas	1 600	27/03/07	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Multilots Caen Tendance Deco Astuce Deco Pchemin - Cash Converters La Halle Libre Compagnie Euopéenne de la Chaussure	1 200 705 705 1 063 100 996	29/03/07	5 260 000		415 545	5 675 545
VARENNES VAUZELLES	58000	rue Henri Bouquillard	Orchid	1 047	29/03/07	1 570 000		106 262	1 676 262
ORANGE	84100	1 place de La République	Okaidi	404	29/03/07	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/07	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/07	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/07	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/07	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1 121 686	16/05/07	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/07	830 000		16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Casino Fabienne Mercier Libre Libre	503 72 179 386	06/06/07	365 000		23 339	388 339
ORLEANS	45000	11rue Claude Lew y	Burostoc	653	14/06/07	685 000		84 351	769 351
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Literie de Villiers sur Marne Hygiena Cuisines	254 511	20/06/07 20/06/07	2 140 000		50 845	2 190 845
JAUX	60880	402 rue des Métiers	DHOM Libre	1 010 1 340	12/07/07	1 050 000		137 637	1 187 637
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	Libre Libre	1 260 505	17/07/07	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Libre	145	18/07/07	640 000		69 114	709 114

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	Matsuri Marphil	77 96	27/07/07	989 218			989 218
PARIS	75002	28 rue Poissonnière	Libre	58,36	27/07/07	313 456			313 456
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/07	1 238 571			1 238 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/07	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	Naturaroma	63	27/07/07	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	Restaurant Le Pot de Terre	72	27/07/07	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	S.J.C Chocolats Papeterie des GOBELINS	19 37	27/07/07	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/07	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/07	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/07	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Logement occupé Logement occupé	66 85	27/07/07 27/07/07	498 725			498 725
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Hotel Britania Asie St Lazare	898 231	27/07/07	3 189 500			3 189 500
PARIS	75010	7 rue de Nancy	SAS Hapitel	62	27/07/07	312 701			312 701
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	Sinoroyal	267	27/07/07	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot	209	27/07/07	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	272	27/07/07	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles Libre Libre	53 118 16 25	27/07/07 27/07/07 27/07/07 27/07/07	207 734 459 343 64 426 98 573			207 734 459 343 64 426 98 573
PARIS	75010	4 rue de Paradis	La trois cent quatre	58	27/07/07	225 784			225 784
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg	91	27/07/07	704 675			704 675
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	Felix Fitoussi	119					
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	STANPE	52	27/07/07	327 918			327 918
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Gestimmob Cyclauto Azimut Productions Spintank	74 54 93 382	27/07/07	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Hanna Rose	43	27/07/07	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	BFK	89	27/07/07	432 279			432 279

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75013	6 rue Primatice	Benthi	74	27/07/07	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	SAS AAID.F (Enseigne AFFLELOU)	113	27/07/07	1 312 175			1 312 175
PARIS	75015	60 rue du Commerce	Didari Ben Illouz	48 104	27/07/07	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/07	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'oréal	45	27/07/07	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie	75	27/07/07	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/07	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	46	27/07/07	1 235 774			1 235 774
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman	63					
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/07	850 856			850 856
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Valege Distribution	30	27/07/07	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/07	390 695			390 695
PARIS	75018	15 rue Paul Albert	Libre	43	27/07/07	153 006			153 006
PARIS	75018	21 rue Lepic	Teinturerie Letourneur Benaissa Fadela	149 15	27/07/07 27/07/07	636 788 62 749			636 788 62 749
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/07	625 283			625 283
PARIS	75019	150 rue de Flandres	Jian Jun	49	27/07/07	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	City Glamour	66	27/07/07	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	Shiva	101	27/07/07	400 109			400 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/07	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	BNP Paribas	98	27/07/07	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Plaut Bruno Libre	67 36	27/07/07	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/07	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Max plus Libre Libre	937 450 458	07/09/07	2 312 000		255 756	2 567 756
PARIS	75005	10 rue Broca	SUSHI NEVADA	56	27/09/07	475 298			475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Chez Tania	45	27/09/07	195 873			195 873
HAZEBROUK	59190	52 rue du Général Leclerc	Hans anders	104	07/11/07	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	SARL Breizh Sofa SARL Kegin	613 475	12/11/07	2 600 000		208 411	2 808 411

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUIMPER (suite)	29000	allée Pierre Louet	Dimag Le Goff Cycles	472 421					
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Styl'Ann JONO Olivier Adecco	68 104 153	12/11/07	660 000		85 789	745 789
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	Cot Diffusion	1 070	06/12/07	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique EGC Canalisations	2 338 1 082	10/12/07	4 300 000		160 176	4 460 176
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grone Serveis Catalunya Nord	730 730 411 310	19/12/07	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8 905	21/12/07	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5 032	21/12/07	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/07	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/07	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Vion Immobilier	168	21/12/07	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Libre	274	21/12/07	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Boursorama	155	21/12/07	668 316		56 058	724 374
ANTIBES	06600	11 avenue Thiers	Société Générale	53	21/12/07	177 198		15 493	192 692
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	Société Générale	124	21/12/07	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	Société Générale	107	21/12/07	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/07	1 215 460		100 701	1 316 161
ruel MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/07	667 835		55 706	723 541
ENGHIEEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/07	789 846		64 457	854 303
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Everstyle Concept	129	27/12/07	240 000		15 045	255 045
CHÂTEAU-THIERRY	02400	10 Grande rue	Bayard Helene	106	27/12/07	165 000		10 909	175 909
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Sessad Les Hautes Roches Crédit Mutuel de Saint Malo	161 141	28/12/07	580 000		35 800	615 800
ANDELAT	15100	Zone Commerciale de Montplain	VETIR	916	10/01/08	1 120 000		21 735	1 141 735
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	Libre EDB JB Auto Services	485 795 628	21/02/08	1 920 000		196 231	2 116 231
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Cotillon Ethieux Mutualité de la vienne Société Générale	90 172 93	25/03/08	2 146 846		147 310	2 294 156

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHATELLERAULT (suite)	86100	ZAC de l'Herse	Crédit Agricole Mondange Anne-Gaëlle Chato Maillochon	195 105 218 217					
SAINT EGREVE	38120	3 rue Marcel Paul	Hygiena Cuisines	362	16/05/08	554 000		54 371	608 371
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre Easy Man	1 385 600	28/05/08	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	Perrial COULEURS DE TOLLENS	105 962	30/05/08	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Toutou Bazar	486	04/06/08	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Ki Diffusion	925	13/06/08	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Libre Libre	3 293 366	01/07/08	8 527 500	1 759 617	765 766	11 052 883
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Nantes Import Literie Confort Distribution Libre Libre Boulevard Mobilier	1 964 616 961 1 056 883	04/07/08	5 400 000		290 074	5 690 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	SARL HLS Deo Sport	1 180 120	14/10/08	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2 418	23/10/08	2 300 543		-660	2 299 883
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	ETDE Eurequat	1 799 264	24/10/08	3 052 500		283 195	3 335 695
SARAN	45770	rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1 279	09/12/08	1 130 000		125 375	1 255 375
CONCARNEAU	29900	Zone d'activité Ecopark Kerilolet	La Halle Chez Zhou	1 428 625	17/12/08 17/12/08	2 050 000		122 700	2 172 700
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/09	859 004		40 000	899 004
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1 963	17/06/09	2 125 000		130 359	2 255 359
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Spar	594	09/07/09	827 190			827 190
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Distribution Casino	240	09/07/09	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Distribution Casino	115	09/07/09	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino	210	09/07/09	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Distribution Casino Boucherie Deroche	161 63	09/07/09	491 700			491 700
TOULON	83000	boulevard Bir Hakeim et Fenelon	Distribution Sonia	85	09/07/09	144 000			144 000

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VARENNES VAUZELLES	58640	rue André Malraux	Distribution Casino L'atelier fleuri L'atelier fleuri	238 52 36	09/07/09	431 160			431 160
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	Leader Price Lavo'Jet	1 570 68	09/07/09	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra Camaïeu	467 247	23/07/09	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3 606	30/09/09	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Bodis	375	06/10/09	1 060 000		104 750	1 164 750
BORDEAUX	33000	57 cours Pasteur	Ville de Bordeaux	1 222	07/10/09	1 900 000		116 231	2 016 231
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix	3 682	03/11/09	7 290 000		446 109	7 736 109
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Christian Bernard Diffusion	684	13/11/09	3 900 000		345 438	4 245 438
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Jardinerie du Confluent	2 396	24/11/09	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/09	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Célio France	189	30/11/09	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino	3 763	01/12/09	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino Casino Carburants	4 298 947	01/12/09	3 882 841			3 882 841
RIANTEC	56670	route de Kerdurand	Distribution Casino	1 148	01/12/09	539 920			539 920
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Lapeyre	4 064	22/12/09	3 442 000		178 865	3 620 865
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt		01/02/10	4 011 511		284 474	4 295 985
CLAIRA	66530	lieudit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7 670	01/02/10	9 445 031		567 720	10 012 751
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3 800	01/02/10	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/10	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2/6 rue Coquillère	Au Pied de Cochon	1 020	11/06/10	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric Unédic SCP Desplanches et devauchelle FNAC ATIS REAL Devred Merillac Jeff de Bruges	164 335 145 2 562 142 212 125 109	12/07/10	10 620 000		644 768	11 264 768
CLAYE SOULLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye Jardins de Gally	3 694 512	20/07/10	4 700 000		380 493	5 080 493

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3 423	20/07/10	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5 482	21/07/10	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2 124	21/07/10	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	Libre Jennifer Libre	55 687 57	30/07/10	1 150 000		114 619	1 264 619
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/10	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre Stéphane Boisnard Ouest Voyage	612 205 209	24/09/10	1 550 000		155 076	1 705 076
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interiors	137	30/09/10	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux / 14-16 place Jean Jaurès / 10-12 rue Charles Gille	Clips Mode CINQ SUR CINQ Photomaton H&M BERSHKA France Sarl GRAFITI SCM BORDEAUX Roche 9 logements libres 41 logements occupés	120 144 7 1 548 635 453 81 118 679 2 962	01/10/10	18 800 000	393 990	1 136 828	20 330 818
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	Alto N.V	212	12/10/10	905 000		121 723	1 026 723
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fitz Retail	93	12/10/10	1 030 000		128 806	1 158 806
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	Libre Belsay	404 180	12/10/10	2 198 000		272 110	2 470 110
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	Alto N.V	105	12/10/10	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	R 95 TH American Clothing Associates	172	12/10/10	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Alto N.V	173	12/10/10	935 000		123 186	1 058 186
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	The phone house	157	13/10/10	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Point Soleil	48	21/10/10	353 151		22 204	375 355
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/10	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	Tahiti	156	21/10/10	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	S.A.R.L. Pharmacie PEYRE JOORIS	57	21/10/10	435 166		27 337	462 503
MOULINS	03000	39 place d'Allier	LCL	1 064	21/10/10	1 568 169		98 253	1 666 422

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	Chez Momo REOCREUX Sébastien Banque Populaire	67 71 7	21/10/10	586 608		32 597	619 205
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	InterDiscount Internity	429	21/10/10	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	03200	2-4 rue Georges Clémenceau	Burton Thomas Cook	459 222	21/10/10	1 408 193		85 774	1 493 967
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Nocibé	478	21/10/10	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Libre Clin d'œil	145 204	21/10/10	2 159 549		130 826	2 290 375
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/10	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/10	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	Libre Distribution réseau Boutiques	50 75	21/10/10	636 620		39 208	675 828
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	Reuven's II Libre	165 257	21/10/10	1 045 532		63 822	1 109 354
MACON	71000	115 rue de Carnot	Tahiti Libre Libre Libre	58 66 65 70	21/10/10	417 156		26 148	443 304
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Libre	175	28/10/10	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	BENETTON	297	28/10/10	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Image et Passion	185	03/11/10	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/10	557 408		34 752	592 160
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/10	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38-40 rue de la République	Ephigea	33	23/11/10	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4 826	03/12/10	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Cosse	119	02/12/10	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/10	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Dokrak	53	02/12/10	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/10	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/10	355 496		33 057	388 553
PARIS	75016	48 bis rue de Belles Feuilles	Lafarge	144	02/12/10	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	20 commerces	3 612	01/12/10	10 544 550		745 854	11 290 404
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	Mercure Luminaires	455	14/12/10	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Fresh Paris	71	10/12/10	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/10	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	727	17/12/10	4 482 400		279 700	4 762 100

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRIANCON	05100	1 chemin Fanton	Distribution Casino Casino Cafétéria	5 868 724	23/12/10	11 121 966		-1 265	11 120 701
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino Casino Carburants	1 974 828	23/12/10	3 466 369			3 466 369
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino	1 606	23/12/10	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	route de Firmiry	AurecDis	2 908	23/12/10	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino	1 596	23/12/10	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/10	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	Quick France Masséna Darty Serare Cap Nord	585 891 2 079 504 1 445	23/12/10 23/12/10 23/12/10 23/12/10 23/12/10	912 873 642 464 1 837 055 645 024 1 137 209			912 873 642 464 1 837 055 645 024 1 137 209
ANNONAY	07100	avenue de l'Europe	Distribution Casino SLG 07 Zanioptik GEB distribution La Lyonnaise de Banque	456 171 181 254 393	23/12/10	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	01000	12 avenue des Sports	Distribution Casino Libre Casino restauration	4 234 2 2 449	23/12/10	5 859 319		55	5 859 374
CASTRES	81100	boulevard Carnot	Lidl	1 525	23/12/10	1 958 410		18	1 958 428
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	SNC Kernours	1 857	23/12/10	1 924 602		18	1 924 620
EAUZE	32800	38 boulevard Pasteur	Etablissement Henri Prost	648	23/12/10	251 366		3	251 369
FIGEAC	46100	place des Carmes	Leader Price	1 126	23/12/10	1 395 728		13	1 395 741
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	Granval Leader Price	245 1 582	23/12/10	1 819 098		17	1 819 115
MONTBELIARD	25200	2 route d'Héricourt	Montbéliard Distribution MAAF Assurances Styl 25 Hypronet	2 524 142 112 197	23/12/10	2 253 866		21	2 253 887
MONTELMAR	26200	route de Marseille	Leader Price Casino Cafétéria	1 203 830	23/12/10	3 242 937		31	3 242 968
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	L3M Montpellier Distrileader Hérault	780 1 998	23/12/10	3 985 005		37	3 985 042

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PLOUESCAT	29430	6 rue de Brest	PLMP Casino	1 491	23/12/10	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Pyrog	1 453	23/12/10	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Price	1 530	23/12/10	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Casino Supermarché Distribution Casino	1 574 975	23/12/10	3 995 579		38	3 995 617
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	PCCM Pin Vert SAS Du Pin Vert Pharmacie du Pin Vert	112 63 190	23/12/10	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmes	Dupret	201	23/12/10	552 501		9	552 510
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/10	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	lieu dit Souque Nègre	15 commerces occupés 1 commerce libre	736 32	23/12/10 23/12/10	2 220 479		37	2 220 516
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Pharmacie	200	23/12/10	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	06210	boulevard des Ecureuils	16 commerces occupés 4 commerces libres	1 379 321	23/12/10	5 201 393		87	5 201 480
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Romain Coiff Alice & Arsen Libre	84 120 500	23/12/10	2 046 350		34	2 046 384
MARSEILLE	13013	avenue Marcel Deprat	Société d'exploitation du chalet du bricoleur	2 707	23/12/10	3 521 019		59	3 521 078
MOUANS SARTOUX	06370	1006 Chemin des Gourettes	Casino Cafétéria	777	23/12/10	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	REDON Jean Paul (Azur Pressing) Presse	75 33	23/12/10	220 119		4	220 123
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe 5 logements occupés 1 logement libre	202 164 22	27/12/10	1 000 000		112 726	1 112 726
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Malombre & Partners	389	28/01/11	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Aventure Travel	821	31/03/11	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Free Record Shop	127	30/03/11	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/11	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/11	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	E Deal	235	31/03/11	1 818 900		110 988	1 929 888
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis Promemoria	92 96	31/03/11	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/11	1 900 601		116 070	2 016 671

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	Schmidt & Mamann Risser	101 275	31/03/11	1 490 301		92 099	1 582 400
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/11	1 159 401		71 763	1 231 164
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/11	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Cé pour vous (Melle KREBS)	47	31/03/11	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	Bonne	78	31/03/11	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	SR Institut	70	31/03/11	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/11	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	GZTPB31	38	31/03/11	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	Le Bruant	96	31/03/11	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	EVBACH	178	31/03/11	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/11	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/11	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Handyman	292	13/05/11	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	Wireless Technologies	165	13/05/11	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Vanksen LGTF Axance.com IEIF ACART Grahal PieKolek Corcoran's Venus	489 460 463 372 286 73 612 20	16/05/11	18 013 121		1 220 933	19 234 054
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	Financière d'Uzès Aldys Valmon Dalibo Libre Konami Expertissim Entropysoft OLFEO Calyptus Expertissim ZUMTOBEL	1 267 35 186 110 375 115 177 271 222 183 100 564	16/05/11	20 136 879		1 436 110	21 572 989

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Colombier Libre	24 87	19/05/11	259 200		17 489	276 689
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	Hans Anders	70	24/06/11	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT Boutique Fashion	97 89	24/06/11	590 000		90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Kiw i SunWear	47	05/07/11	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Technicis Spin Master Technicis Eris	344 347 842 200	27/07/11	7 610 500		603 636	8 214 136
MECHELEN	2800	78 Bruul	Venizi	51	05/08/11	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Adecco	300	18/08/11	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/11	1 900 000		212 833	2 112 833
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	Van Daelen	165	26/08/11	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	Planet on line	128	26/08/11	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred	218	26/08/11	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/11	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ikelles	Nouvelles Frontières	94	01/09/11	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpootstraat	Belgacom	123	21/09/11	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	L'Alvéole	35	27/09/11	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonière	Jonfa Berdah	95 33	27/09/11	1 080 000		101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin)	9 414	13/10/11	13 053 000		1 278 234	14 331 234
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4 037	13/10/11	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	L.K Atelier coiffure	24	04/11/11	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7 058	04/11/11	7 068 421		567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/11	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les allées - ZAC Montimaran	47 commerces occupés 2 commerces libres	10 685 161	22/12/11	33 786 600		19 000	33 805 600
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	13 commerces occupés 3 commerces libres	2 356 129	22/12/11	7 723 159		4 966	7 728 126
ALBI	81000	2 et 4 rue Francisco Goya - Lieu Dit "Caussels"	8 commerces occupés	1 512	22/12/11	6 578 024		5 441	6 583 465
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	8 commerces occupés 1 commerce libre	850 80	22/12/11	1 483 877		31	1 483 908
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	17 commerces occupés 1 commerce libre	1 245 15	22/12/11	7 550 045		7 461	7 557 506

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	Jacqueson Tourisme	72	30/01/12	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	Libre	48	05/03/12	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Société L.E.S	242	05/03/12	670 733			670 733
CANNES	06400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/12	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/12	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Chefatex SARL	73	05/03/12	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	SARL So What	88	05/03/12	403 418			403 418
TOURCOING	59200	16/17 Grand place	Okaidi	343	05/03/12	954 983			954 983
PARIS	75008	90 rue Monceau	Salto Premier	39	05/03/12	441 371			441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	Norma SARL	418	05/03/12	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	Libre Libre	102 164	05/03/12	551 913			551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/12	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	ML SARL	118	05/03/12	910 635			910 635
PARIS	75016	26 avenue Victor Hugo	Maje boutique Libre	53 22	05/03/12	3 030 283			3 030 283
PARIS	75007	69 rue de l'Université	T & C Retail	39	15/03/12	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1 332 713	11/04/12	3 140 000		414 822	3 554 822
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/12	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/12	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	Libre	123	16/05/12	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3 070	23/05/12	6 700 000		567 700	7 267 700
BRUXELLES	1080	rue de Wand 58 A	KPN Group Belgium	100	12/07/12	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 allée Blanqui	C&A France	3 429	27/07/12	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2 914	27/07/12	3 098 758		242 564	3 341 322
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2 597	27/07/12	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 rue Charles Sanglier	C&A France	4 419	27/07/12	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2 188	27/07/12	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Ache-Bât Concorde B	AXA Technologies Services Consuel Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	1 783 614 926 2 369 120	17/07/12	33 421 500		2 041 550	35 463 050

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/12	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82350	729 route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5 861	02/10/12	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 rue du cheval blanc	JARDILAND	5 245	02/10/12	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3 528	02/10/12	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3 532	02/10/12	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1 196	02/10/12	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 rue St Lazare	CARREFOUR PROXIMITE OUEST	424	15/10/12	460 000		32 631	492 631
VILVOORDE	1804	Leuvenestraat 62	Ferraj Lahsen	57	08/11/12	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 rue du Gal FOY	AAA Transw ord Initiative Ile de France BCW Associés HDLA Avocats SELARL Percall MAGELLAN Holding Investissement TRIALOG Cabinet PELLETIER SCM FOY 25 CAPEM Central National France SCM DONNEL Libre TRIALOG (+Cave n°5) TRIALOG AD Convergence ARCAS Conseil BJMR Avocats DENIS Frères SAS (+Archives) AYAM SARL	65 58 618 140 63 67 62 64 242 63 64 222 57 222 64 53 60 180 90 68	13/11/12	20 000 000		1 345 382	21 345 382
TOULOUSE	31100	295 route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4 536	29/11/12	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1 975	29/11/12	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 rue de Silly	Aubay Ciena Limited Libre Netxp	1 329 1 016 563 545	10/12/12	25 200 000		1 527 145	26 727 145

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BOULOGNE BILLAN COURT (suite)	92100	151-159 rue de Silly	Fleet Logistics France Delane SI ACMS SAS DIA France	532 357 257 258					
PARIS	75009	51 rue Le Peletier	Optique Le Peletier Zen Attitude GOUTU NOLIS Euro Asian Equities Demathieu & Bard Hotwire Paris CV Libre MARECHAL Jean Jacques V. Gathelier & B. Tabutiaux Joelle BERCKMANS	71 45 44 306 385 303 280 255 16 57 22	17/12/12	14 650 000		1 111 925	15 761 925
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba HEMA Belgie Bvba	420 339	14/12/12	1 100 000		155 583	1 255 583
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/ /345 rue François Meunier	31 commerces occupés 6 commerces libres	5 104 451	20/12/12	30 000 000		105 196	30 105 196
MARSEILLE	13006	80 avenue du Prado	Foncia SAGI	802	21/12/12	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/12	2 230 212		161	2 230 373
BORDEAUX	33000	19 rue Vital Carles	Foncia CHABANEAU	825	21/12/12	2 224 773		160	2 224 933
NANTES	44000	2 place Delorme	Foncia L'OCEANIC	214	21/12/12	426 303		31	426 334
NANCY	54000	45 rue henri Poincaré	Foncia SOLONIM	698	21/12/12	925 394		485	925 879
PARIS	75009	50/52 rue d'Amsterdam-18 rue de Milan	AXA Corportate solutions	5 752	06/02/13	46 000 000		2 878 235	48 878 235
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 rue Albert de Vatimesnil	GIE Price Waterhouse Coopers	3 132	20/02/13	23 150 000		1 487 618	24 637 618
LA PANNE	08660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	APPI	330	06/03/13	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff) Starbucks coffee	447 800	25/03/13 25/03/13	5 850 000		614 200	6 464 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1 787	03/09/12	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	07100	Rue Albert 1er, 29	SA WE Belgium	250	24/04/13	950 000		148 134	1 098 134
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	SARL Al-Basit	181	16/05/13	260 000		29 723	289 723
NAMUR	05000	5 place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/13	710 000		95 228	805 228
RONSE	09600	Cesar Snoecklaan, 51	MATCH H&M Pearle Belgium	4 700 1 735 102	03/07/13 03/07/13 03/07/13	21 475 000		2 186 186	23 661 186

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
RONSE (suite)	09600	Cesar Snoecklaan, 51	C&A Belgique	1 035	03/07/13				
			Sports World Belgium	1 061	03/07/13				
			New Vanden Borre	1 179	03/07/13				
			Mc Donald's Belgium	2 823	03/07/13				
			Pronti	1 496	03/07/13				
			Lunch Garden	1 022	03/07/13				
			Brico Belgium	4 661	03/07/13				
			Auto 5	804	03/07/13				
NIMES	30000	29 cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2 476	17/09/13	4 750 000		457 490	5 207 490
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2 527	17/09/13	4 100 000		396 023	4 496 023
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3 341	17/09/13	6 250 000		599 501	6 849 501
PARIS	75012	46 boulevard de Reuilly	ATAC S.A. (Simply Market)	2 808	18/09/13	7 650 000		775 636	8 425 636
PARIS	75007	37 rue de Grenelle	Daviw ay LDA	50	02/12/13	920 000		109 100	1 029 100
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 bis avenue André Morizet	La Française des jeux	984	11/12/13	28 830 000		2 265 850	31 095 850
			La Française des jeux	523	11/12/13				
			HIQ Consulting	991	11/12/13				
			Charterhouse Print Management LTD	193	11/12/13				
			Encyclopedia Universalis SAS	688	11/12/13				
			SAS Octapharma France	551	11/12/13				
			La Région Ile De France	1 180	11/12/13				
			EVS France SARL	161	11/12/13				
			EVS France SARL	390	11/12/13				
			SASU Intermune France	385	11/12/13				
SAS La Française de la Motivation	216	11/12/13							
BRAINE L'ALLEUD	01420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour)	1 046	27/12/13	2 150 000		334 342	2 484 342
			Zeeman TextielSupers	583	27/12/13				
			Delshop	425	27/12/13				
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>848 005</b>		<b>1 353 546 795</b>	<b>7 892 621</b>	<b>79 168 133</b>	<b>1 440 607 549</b>

\* il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et, notamment, celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

N.B. : La différence entre les immobilisations locatives (hors immobilisations en cours) figurant dans l'état du patrimoine et le total des prix d'achat + agencements du présent tableau s'explique par le traitement des acquisitions en crédit-bail d'Arcueil en octobre 2008 et de Paris, rue Mouffetard en février 2009. L'état du patrimoine mentionne le prix d'acquisition des contrats de crédit-bail tandis que le tableau ci-dessus précise le prix de revient de l'actif immobilier (la différence correspond à la dette résiduelle des crédits-bail au moment des acquisitions).

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

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 28 février, le 11 juin, le 17 octobre et le 12 décembre 2013, puis le 12 mars 2014 pour examiner la situation et la gestion de la SCPI, ainsi que les comptes de l'exercice 2013.

L'assiduité des conseillers et la précision des rapports de la Société de gestion ont permis de suivre les transactions immobilières, la collecte d'épargne et les indicateurs des tableaux de bord trimestriels. Le Conseil s'est attaché à surveiller la situation locative, le recouvrement des loyers et charges, un programme d'investissement sélectif permettant d'absorber la trésorerie, voire d'emprunter pour profiter de taux d'intérêt historiquement faibles, le développement maîtrisé de la SCPI à l'international, sans perdre de vue l'objectif historique d'IMMORENTE : investir dans la proximité, l'attrait touristique, l'effet rareté des actifs de centre-ville et la vitalité du commerce, Internet restant une vitrine qui doit s'ouvrir sur des boutiques pour présenter les produits et services à vendre.

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, ainsi que les comptes de 2013 et les perspectives pour 2014.

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 2013 qui s'élève à 81 409 688,13 € (soit 15,65 € par part), la Société de gestion a distribué 81 083 508,52 € de dividendes ordinaires de (soit 15,60 € par part).

De plus, un dividende exceptionnel de 1,20 € par part, soit au total de 6 326 179,61 €, a été distribué en décembre 2013, par prélèvement sur la réserve des plus-values nettes sur cessions d'immeubles. Il porte à 5,25 % le rendement de la part sur le prix de part acquéreur moyen de l'année. Au 31 décembre 2013, le stock des plus-values de cession d'immeuble s'établit à 5 075 162,02 €.

Les provisions d'usage n'en ont pas moins été constituées, notamment la provision pour grosses réparations, portée à 2 779 829,98 € au 31 décembre 2013.

Votre Conseil a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L. 214-76 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.

Enfin, les membres du Conseil rappellent que l'Assemblée générale extraordinaire du 12 mars dernier a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de notre SCPI. Ces mesures, ainsi que d'autres dispositions prises par la Société de gestion, ont permis la mise en conformité de notre SCPI avec la Directive AIFM avant la date du 22 juillet 2014. L'agrément de SOFIDY en qualité de Société de gestion conforme à la Directive AIFM, déposé le 20 mars 2014, est en cours d'obtention auprès des services de l'AMF.

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 les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

**Eric OBERKAMPF**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2013)**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. IMMORENTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

## **2. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. Vérifications et informations spécifiques**

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

Paris La Défense, le 17 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal Lagand  
*Associé*

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2013)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

## **CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes.

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

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

### **Avec 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 2013, un montant de € 18 980 288 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 2013, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 10 866 286 hors taxes.

### **Avec la société de gestion Sofidy**

L'Assemblée générale du 21 juin 2001 a autorisé la rémunération de la société de gestion Sofidy sur les ventes d'immeubles effectuées directement par elle. Cette rémunération est égale à 0,75 % hors taxes des ventes et 5 % hors taxes des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables. Cette autorisation, accordée par année, a été renouvelée par l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2013 pour les ventes réalisées par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2013.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2013, votre société a enregistré une charge à payer de € 792 000 hors taxes.

Cette rémunération a été inscrite dans les statuts de votre S.C.P.I., lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 mars 2014.

#### **Avec la société de gestion Sofidy**

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>.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2013, la somme de € 7 722 hors taxes et hors charges locatives.

#### **Avec la société de gestion Sofidy**

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>.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2013, la somme de € 24 468 hors taxes et hors charges locatives.

#### **Avec la société de gestion Sofidy**

La société a signé le 19 septembre 2011 une convention avec la société de gestion Sofidy, prévoyant la 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

#### **Avec la société GSA Immobilier**

La société GSA Immobilier, filiale à 51 % de Sofidy, a signé un bail prenant effet le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> juillet 2007 et impliquant un surloyer annuel, en complément du loyer principal, de € 3 157 hors taxes permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés.

A ce titre, votre société a facturé à GSA Immobilier la somme de € 34 644 hors taxes et hors charges locatives en 2013.

Paris La Défense, le 17 avril 2014

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal Lagand  
*Associé*

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

## **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **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 2013 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### **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 2013 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 2013	81 409 688,13 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>18 316 148,62 €</u>
Total Bénéfice distribuable	99 725 836,75 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 81 083 508,52 € et le solde au report à nouveau soit 18 642 328,23 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 15,60 €.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant 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 2013.

### **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2013, la cession intervenue en 2013 des locaux :

- de la zone commerciale le Mesnil Roux à Barentin (76) pour un prix net vendeur de 3 260 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 1 507 521 €,
- du boulevard Marcel Paul à Saint-Herblain (44) pour un prix net vendeur de 1 950 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 581 622 €,
- de la zone d'activité commerciale du Coudoulet à Orange (84) pour un prix net vendeur de 980 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 302 250 €,

- de la rue du Vieux Marché à Saint-Germain-en-Laye (78) pour un prix net vendeur de 2 182 511 € et une plus-value nette de fiscalité de 1 129 444 €,
- de la place Darcy à Dijon (21) pour un prix net vendeur de 1 372 076 € et une plus-value nette de fiscalité de 878 212 €,
- du cours Jean Jaurès à Avignon (84) pour un prix net vendeur de 1 508 463 € et une plus-value nette de fiscalité de 890 493 €,
- de la place Maurice Gunsbourg à Clamart (92) pour un prix net vendeur de 1 260 307 € et une plus-value nette de fiscalité de 756 543 €,
- de l'avenue Simon Bolivar à Paris (19<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur de 1 996 957 € et une plus-value nette de fiscalité de 1 176 238 €,
- de l'avenue de Clichy à Paris (17<sup>e</sup>) et pour un prix net vendeur de 1 115 574 € et une plus-value nette de fiscalité de 755 464 €,
- de la rue de Rochechouart à Paris (9<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur de 979 385 € et une plus-value nette de fiscalité de 596 236 €,
- du boulevard Saint-Martin à Paris (3<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur de 1 400 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 960 549 €,
- de la place du Village à Gennevilliers (92) pour un prix net vendeur de 1 830 021 € et une plus-value nette de 408 320 €,
- du centre commercial des Trois Fontaines à Cergy-Pontoise (95) pour un prix net vendeur de 1 653 201 € et une plus-value nette de fiscalité de 332 545 €,
- de la route de Gallardon à Sèvres (92) pour un prix net vendeur de 780 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 10 691 €,
- de la rue de Londres à Villejust (91) pour un prix net vendeur de 170 000 € et une moins-value de 17 257 €,
- de la rue Marcel Carné à Courcouronnes (91) pour un prix net vendeur de 241 000 € et une moins-value de 70 790 €,
- de la rue des Grandes Arcades à Strasbourg (67) pour un prix net vendeur de 815 000 € et une moins-value de 358 841 €,
- de la grande rue de la Croix Rousse à Lyon (69) pour un prix net vendeur de 110 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 38 974 €,
- de la rue de Provence à Paris (9<sup>e</sup>) pour un prix net vendeur de 550 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 255 282 €,
- de la rue de la République à Saint-Nazaire (44) pour un prix net vendeur de 1 000 000 € et une moins-value de 81 923 €,

et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 12 066 826,01 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 1 341 477,77 € acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice 2013. Afin de respecter l'égalité entre associés, elle autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux autres associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit, pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale maximum de 673 775,27 €. L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 10 051 572,97 €.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2013, des honoraires exceptionnels fixés à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir à l'issue de la présente Assemblée la somme de 792 000 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 6 494 622,00 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée le 12 décembre 2013 sous forme d'un versement de 1,20 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **DIXIEME 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 2014.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 250 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## **DOUZIEME 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. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Patrick BETTIN,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Frédéric CEZARD,
- Monsieur Bernard CHARRON,
- Monsieur Philippe COLSON,
- Monsieur Pierre GIRAUDET de BOUDEMANGE,
- Monsieur Guy LASSALLE,
- Monsieur Thibaut PAILLOLE-MALPART,
- Monsieur Eric PETIT,
- Monsieur Jean-Luc POURRAT,
- La SCI ARTEMIS, représentée par M. André PERON,
- Monsieur Maurizio TOMASSO,
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Mademoiselle Delphine PROAL,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Laurent GRAVEY,
- Monsieur Yves PERNOT,

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 2016,

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 21 000 € pour l'année 2014, 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.

## **QUATORZIEME 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.

 **IMMORENTE**

**Sofidy SA**  
303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)