



Paris, boulevard Poissonnière



Paris, rue du Dr Félix Lobligeois

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 2015</b>	2
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2015</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	14
Gestion immobilière	16
Résultats financiers	18
Expertises et valeur de la société	21
Fiscalité	22
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	24
Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	25
Perspectives	26
<b>Rapport financier sur l'exercice 2015</b>	27
Etat du patrimoine	27
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	28
Compte de résultat de l'exercice	29
Annexe	31
Tableau de composition du patrimoine	38
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	90
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	91
<b>Projets de résolutions</b>	96

# 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°15-24 du 28 août 2015.  
Date de création : 1988

## Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2015

Monsieur Patrick QUÉRÉ, Président  
Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président  
La SCI ARTEMIS, représentée par M. André PERON  
Monsieur Olivier BLICQ  
Monsieur Patrick CALMET  
Madame Martine CHASSERIEAU  
Monsieur Laurent GRAVEY  
La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER  
Monsieur Hubert MARTINIER  
La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER  
Monsieur Yves PERNOT

## Société de Gestion

SOFIDY S.A.  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)  
Société Anonyme au capital de 554 128 €  
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex  
R.C.S. Evry B 338 826 332

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense  
Suppléant : KPMG Audit FS II - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense

## 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 2015

	31.12.15		31.12.14	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	208 111 917		186 152 343	
<i>dont loyers</i>	123 132 155		112 054 163	
Charges	116 532 625		101 879 417	
Résultat	91 579 292	14,63	84 272 926	14,78
Somme distribuable	110 397 186		102 915 254	
Dividende	90 894 565	14,52	84 097 360	14,76
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	7 888 823	1,20	11 502 733	1,94
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	1 037 216 232		930 664 080	
Capitaux propres	1 618 715 622		1 423 291 509	
Immobilisations locatives	1 877 005 821		1 619 401 607	
Dettes bancaires	259 497 318		162 416 276	
Nombre de parts	6 823 791		6 122 790	
Nombre d'associés	24 168		21 512	
Capitalisation	2 217 732 075		1 959 292 800	
Prix de souscription		325,00		320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		320,87		320,00
Valeur de retrait		292,50		288,00
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	2 106 383 450		1 805 343 874	
Valeur comptable	1 618 715 622	237,22	1 423 291 509	232,46
Valeur de réalisation	1 819 584 444	266,65	1 609 059 057	262,80
Valeur de reconstitution	2 178 621 745	319,27	1 925 905 026	314,55
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	962 465 m <sup>2</sup>		897 285 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	93,54%		92,21%	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 15 décembre 2015

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

<sup>(3)</sup> hors surfaces des campings

<sup>(4)</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

	2015	2014
<b>Performance</b>		
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(5)(6)</sup>	4,90%	5,22%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(6)</sup>	+ 0,27%	-
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(7)</sup>	4,91%	5,22%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 1,56%	-

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

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

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

	Au 31.12.15	Au 31.12.14
<b>Taux de rendement interne <sup>(8)</sup></b>		
TRI sur 10 ans :	8,26%	9,02%
TRI sur 15 ans :	9,34%	9,20%
TRI sur 20 ans :	8,94%	8,83%
TRI depuis l'origine de la SCPI :	9,64%	9,67%

<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 2015

Cher(e)s Associé(e)s,

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

### **Contexte économique**

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

### **Le marché immobilier français en 2015**

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

### **Commerces**

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaître une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

### **Bureaux**

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs *prime* dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs *prime* dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

### **Logements**

Le volume des transactions s'est redressé en 2015 avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une stabilisation à la baisse des prix dans l'ancien. Dans un contexte de confiance des ménages dégradée, les plans de relance dans le neuf et les taux d'intérêt historiquement bas expliquent cette embellie qui reste malgré tout fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

## Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique

En raison de fondamentaux relativement solides, l'Allemagne et les Pays-Bas font désormais partie des marchés cibles de votre SCPI, qui a par ailleurs investi en Belgique essentiellement entre 2010 et 2014.

En Allemagne, la situation économique est restée solide en 2015 avec une croissance de +1,5 % proche de celle de 2014 (+1,6 %). La hausse de la demande intérieure a permis de compenser des exportations impactées en fin d'année par le ralentissement de la croissance mondiale en général et de la Chine en particulier. Le marché de l'immobilier d'entreprise en Allemagne a connu une année record en 2015 avec 56,3 milliards d'euros d'engagements (contre 40,2 milliards d'euros en 2014). Les bureaux représentent 42 % de ce marché (23,6 milliards d'euros) et les commerces 33 % (18,5 milliards d'euros).

Le contexte économique aux Pays-Bas a été marqué par une accélération de la croissance en 2015 (+2,0 % après +1,0 % en 2014) soutenue par une forte consommation des ménages et une reprise des investissements. Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont atteint 8,3 milliards d'euros en 2015. Ils retrouvent leurs niveaux d'avant crise (2006-2007) après avoir chuté entre 2008 et 2013 (entre 3,5 et 5,5 milliards d'euros).

\* \* \*

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 (plafonds indicatifs pour les souscriptions, enveloppes maximum négociées avec les réseaux et les assureurs) dans un contexte toujours favorable pour ce type de placement refuge, de surcroît 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 poursuivi la diversification de son patrimoine tant géographique que par typologie d'activités,
- elle a accompagné cette politique d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement favorable,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer quelques actifs de périphérie mais également des locaux de centre-ville arrivés à maturité,
- elle s'est employée à améliorer le taux d'occupation du patrimoine en s'efforçant de résister aux pressions baissières des locataires, dans un contexte de crise économique mais aussi de stabilité voire de baisse des principaux indices.

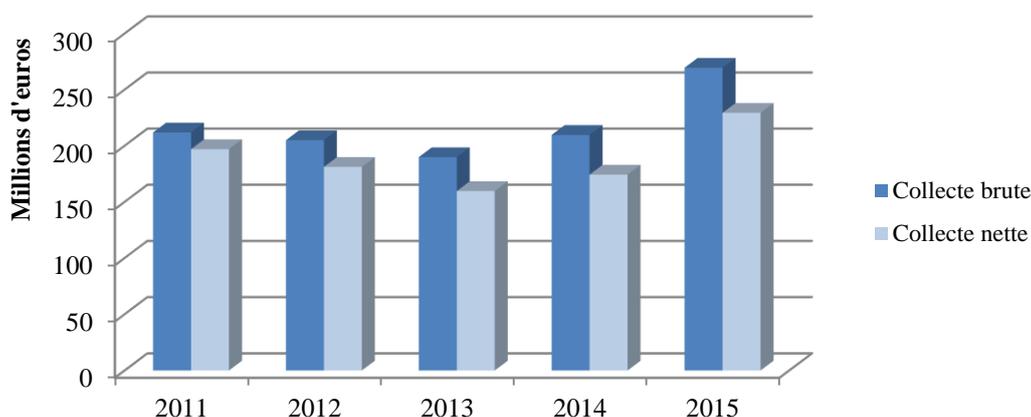


Paris (18<sup>e</sup>) – rue du Poteau

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 269,5 M€ et la collecte nette des retraits à 229,3 M€. 701 001 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 :



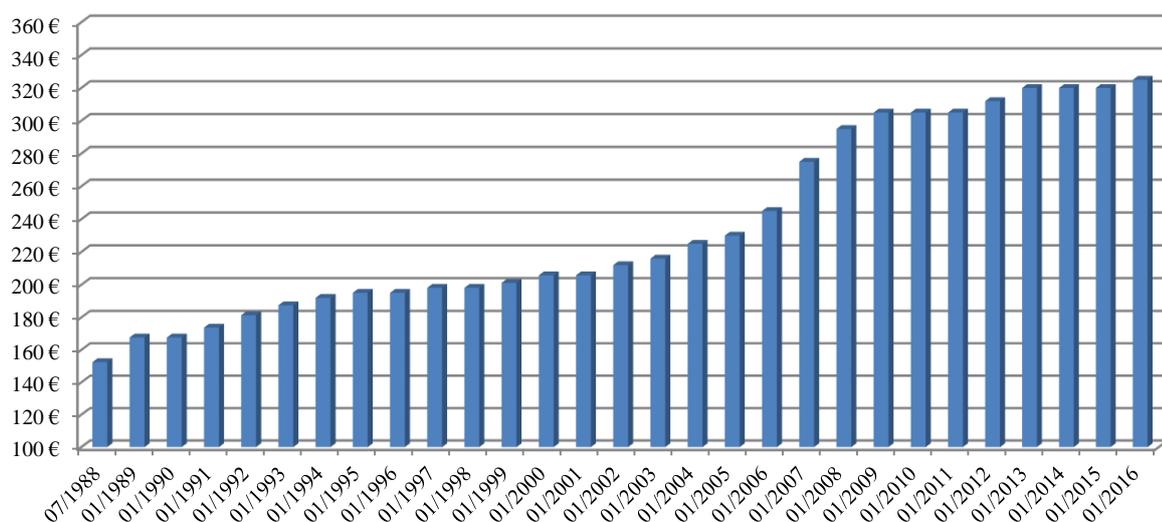
Dans le même temps, le nombre d'associés a progressé de 12,4 % en passant de 21 512 à 24 168. Parmi ceux-ci, quinze compagnies d'assurance détenaient 26,29 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2015 (26,45 % à fin 2014) :

- SOGECAP – ORADEA VIE (9,58 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- AVIP (5,11 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (3,45 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (2,38 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,67 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- les compagnies AGEAS, APICIL, ARCALIS, AVIVA, CARDIF, CNP, GENERALI-VIE, SKANDIA, SPIRICA et SURAVENIR (4,11 % 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
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
2014	930 664 080,00	209 592 960,00	174 272 064,00	6 122 790	21 512	20 959 296,00	320
2015	1 037 216 232,00	269 495 430,00	229 292 147,00	6 823 791	24 168	26 949 543,00	325

En 2015, 16,7 % de la collecte brute correspond à des souscriptions réalisées à crédit contre 17,9 % en 2014.

Le 15 octobre 2015, le prix de souscription de la part a été porté de 320 € à 325 €. 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, 138 891 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2015, représentant environ 2 % du capital (au 31 décembre 2015). Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 3 078 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions).

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
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
2014	5 118	122 642	2,29%	2,09%	15 jours	-	7 933
2015	3 078	138 891	2,32%	2,08%	15 jours	-	7 717

\*hors décès et successions



Paris (4<sup>e</sup>) – rue Beaubourg

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2015

Les investissements de l'exercice 2015 se sont élevés à 335 millions d'euros frais inclus et comprennent principalement 55 nouveaux actifs immobiliers directs totalisant une surface de 96 311 m<sup>2</sup> (hors superficies des terrains des campings / mobil-homes) pour un prix de revient de 305 millions d'euros frais inclus. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements directs s'établit à 6,0 % (contre 5,8 % en 2014). 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 acquisitions de l'année comprennent également une participation à hauteur de 30 millions d'euros dans un OPCI professionnel détenant 102 cellules commerciales.

#### Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2015

Les investissements de l'exercice ont porté pour 50 % sur des actifs commerciaux et pour 40 % sur des ensembles de bureaux. L'année 2015 a été marquée par une poursuite de la mutualisation du patrimoine, tant géographique avec la poursuite du développement des acquisitions en Allemagne et aux Pays-Bas, que par typologie d'actifs avec l'acquisition de trois murs d'hôtels et d'un camping. Les investissements en bureaux ont permis à votre SCPI de saisir des opportunités d'acquisition avec des flux locatifs très sécurisés, notamment sur de longues périodes, associés à des immeubles de centre-ville bien situés à Paris, en première couronne parisienne et à Munich (Allemagne). Parmi les principales opérations de l'exercice, on peut citer :

Pour les commerces (167 M€) :

- la poursuite du **développement aux Pays-Bas** avec l'acquisition de **34 murs de commerces de centre-ville** pour un prix de revient global de **68,9 millions d'euros**. Ces actifs sont situés sur des emplacements de qualité au cœur de centres-villes commerçants (à Rotterdam, Venlo, Gorinchem, Uden, Ede, Heerlen, Veldhoven...), et dans des centres commerciaux (à Utrecht, Eindhoven et Rijswijk). Ils sont principalement loués à des enseignes internationales et nationales (H&M, C&A, MS Mode, WE, Miss Etam, Esprit, Douglas, The Body Shop, Hunkemöller, Kruidvat, Vodafone...);
- l'acquisition de **sept murs de commerces de centre-ville en France**, situés majoritairement à Paris rue d'Avron (20<sup>e</sup>), rue des Entrepreneurs (15<sup>e</sup>) et rue de Lille (7<sup>e</sup>), et rue Sainte Catherine à Bordeaux pour un prix de revient global de **8,0 millions d'euros** ;
- l'acquisition de **surfaces commerciales en France** louées à des locataires de premier plan (But, Babou, Carrefour Drive, Sport 2000, Office Dépôt, Buffalo Grill ...) dans des zones commerciales très actives à Vannes (56), Osny (95), Cormontreuil (51) et Nîmes (30), pour un prix de revient global de **52,8 millions d'euros** ;
- un ensemble comprenant deux magasins à Heusden-Zolder (Belgique) pour un prix de revient de 5,9 millions d'euros. Ces actifs sont loués à des locataires de qualité (Carrefour Market et Brico),
- un investissement à hauteur de **30 millions d'euros** dans un **OPCI professionnel** fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (17,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende de l'OPCI procure un rendement attendu situé entre 7 % et 7,5 %.

Pour les bureaux (133 M€) :

- un **immeuble mixte** (bureaux, commerces) rue Beaubourg à **Paris (4<sup>e</sup>)** pour un prix de revient de **38,1 millions d'euros**. Cet immeuble situé en face du Centre Pompidou accueille un supermarché DIA en pied d'immeuble et des surfaces de bureaux en étage. Il est loué à des locataires de qualité, dont l'organisme public de gestion du Centre Pompidou (CNAC) avec un bail de 9 ans fermes représentant 45 % des loyers ;
- **deux immeubles de bureaux** en première couronne parisienne à **Saint-Maurice (94) et Arcueil (94)** pour un prix de revient global de **51,0 millions d'euros**. L'actif de Saint-Maurice est loué à Veolia (bail de 9 ans fermes dont 5,5 ans restent à courir) et celui d'Arcueil principalement à Spie (bail de 6 ans fermes à compter de mars 2015).
- un **immeuble de bureaux** à **Münich** en Allemagne (quartier d'affaires d'Unterföhring qui accueille notamment le siège monde du groupe Allianz et de nombreux groupes du monde des médias en périphérie immédiate) pour un prix de revient de **43,3 millions d'euros**. Cet actif est loué à Vodafone Kabel Deutschland avec un bail ferme dont 9 années restent à courir.

A titre de diversification (36 M€) :

- deux **immeubles de standing** situés rue de Caumartin et rue Drouot à **Paris (9<sup>e</sup>)** pour un prix de revient global de **14,0 millions d'euros**. Ces immeubles sont notamment destinés à être transformés en **hôtels 4 étoiles**. Ils sont loués avec des baux fermes à un opérateur spécialisé dans le développement d'hôtels parisiens qui prend en charge la totalité des travaux pour un montant total d'environ 8,0 millions d'euros ;
- un **hôtel** de 157 chambres situé à proximité immédiate de **l'aéroport d'Hambourg (Allemagne)** pour un prix de revient de **14,6 millions d'euros**. Ce bien est loué au groupe Accor (enseigne IBIS) avec un bail de 10 ans fermes dont 7,5 années restent à courir ;
- **un terrain de camping** situé en bord de mer à Fouesnant (29) pour un prix de revient de **7,0 millions d'euros**. Ce terrain accueille 170 mobil-homes à demeure, 80 emplacements pour tentes et camping-cars, ainsi que de nombreux équipements de loisirs (piscine chauffée, terrain de sport, aire de jeux...). Le bien est loué au groupe Odalys avec un bail de 14 ans ferme dont 12 restants à courir.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 38 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 2015 encore, un critère déterminant de la politique d'investissement. Ainsi, 67,1 % des sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain (commerces, bureaux et hôtels), dont 34,7 % des actifs sont localisés à Paris intra-muros et en première couronne parisienne.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux fermes et de locataires de qualité tels que, par exemple, Veolia, Vodafone Kabel Deutschland, Spie, H&M, But, Carrefour, Accor, C&A, The Body Shop, Douglas, Office Dépôt, Sport 2000, Brico pour ce qui est de l'exercice écoulé.

#### **- La mutualisation des risques**

Conformément à sa politique d'investissement, IMMORANTE s'est attachée en 2015 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements directs 2015 ont porté sur 55 actifs et 68 nouveaux baux. Le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 13) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 39 principaux locataires représentent 49 % des loyers répartis sur 293 unités locatives.



*Münich / Unterföhring (Allemagne) – Beta Strasse*

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la 11<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015 et dans la continuité des premiers emprunts bancaires mis place à compter de 2013, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement attractifs. IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 108,0 millions d'euros sur des durées longues (10 à 15 ans) à taux fixe (entre 1,39 % et 2,10 %).

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 259,5 M€ soit 12,3 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 2,57 % contre 2,95 % en 2014 et le coût instantané au 31 décembre 2015 est de 2,25 %,
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable couverte par des *swaps* de taux) s'élève à 90,9 %, le reliquat (9,1 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la durée de vie moyenne (duration) est de plus de 6 ans et la durée de vie résiduelle moyenne est de près de 11 ans,
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>1</sup> au 31 décembre 2015 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,14 et 1,13.



Paris (1<sup>er</sup>) – rue Coquillière

<sup>1</sup> L'effet de levier d'IMMORENTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

## ARBITRAGES 2015

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 2015 et visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. A ce titre, les arbitrages de l'année 2015 ont été les suivants :

- treize moyennes surfaces de périphérie (dont trois vacantes) à Jaux (60), Dammarie-les-Lys (77), Garges-lès-Gonesse (95), Pontault-Combault (77), Bourg-en-Bresse (01), Boussy-Saint-Antoine (91) et Macon (71), représentant au total 10 683 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur total de 7 897 K€ dégageant une plus-value nette de 2 209 K€ ;
- un parc d'activités commerciales de dix cellules (dont une vacante depuis août 2014) à Saran (45), détenu en indivision avec la société SELECTIRENTE et représentant une surface totale de 10 448 m<sup>2</sup> (quote-part d'IMMORENTE), a été cédé pour un prix net vendeur de 13 367 K€ dégageant une plus-value nette de 2 940 K€ (quote-part d'IMMORENTE) ;
- un portefeuille comprenant une galerie commerciale de sept cellules et un local commercial à Cergy-Pontoise (95), représentant une surface totale de 727 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur de 5 250 K€ dégageant une plus-value nette de 2 029 K€ ;
- le portefeuille Olifant de dix-sept locaux commerciaux de centre-ville à Evry (91), Bordeaux (33), Choisy-le-Roi (94), Vence (06), Vitry-sur-Seine (94) et Paris rue du Faubourg Saint-Martin (10<sup>e</sup>), boulevard de l'Hôpital (5<sup>e</sup>), boulevard Saint-Germain (6<sup>e</sup>), avenue de la Grande-Armée (17<sup>e</sup>) et rue de la Pépinière (8<sup>e</sup>). Au global, ce portefeuille a été cédé pour un prix de 25 325 K€ net vendeur et permet de dégager une plus-value nette de 12 986 K€.

Par ailleurs, quelques arbitrages opportunistes ont porté sur des bureaux, des surfaces commerciales et des logements vacants, parmi lesquels :

- quatre surfaces de bureaux (dont trois vacantes) à Toulouse (31), Bordeaux (33), Marseille (13) et Antony (92), représentant une surface totale de 2 476 m<sup>2</sup>, ont été cédées pour un prix net vendeur total de 4 362 K€ dégageant une plus-value nette de 924 K€ ;
- sept locaux commerciaux (dont six vacants) à Paris rue du Faubourg Saint-Martin (10<sup>e</sup>), rue Pierre Sénard (9<sup>e</sup>), rue de Château Landon (10<sup>e</sup>) et boulevard Saint-Martin (3<sup>e</sup>), ainsi qu'à Chambéry (73), Sedan (82) et Châtellerauld (86) représentant au total 919 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un prix net vendeur total de 2 545 K€ dégageant une plus-value nette de 1 354 K€ ;
- deux logements vacants à Paris (18<sup>e</sup>) rue Paul Albert et Veenendaal (Pays-Bas) ont été cédés pour un prix net vendeur total de 410 K€ dégageant une plus-value nette de 112 K€.

Enfin, le tréfonds de l'immeuble rue d'Amsterdam à Paris (9<sup>e</sup>) a fait l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre des travaux de prolongement de la ligne 14 du métro parisien. L'indemnité d'expropriation versée à votre SCPI s'est élevée à 202 K€.

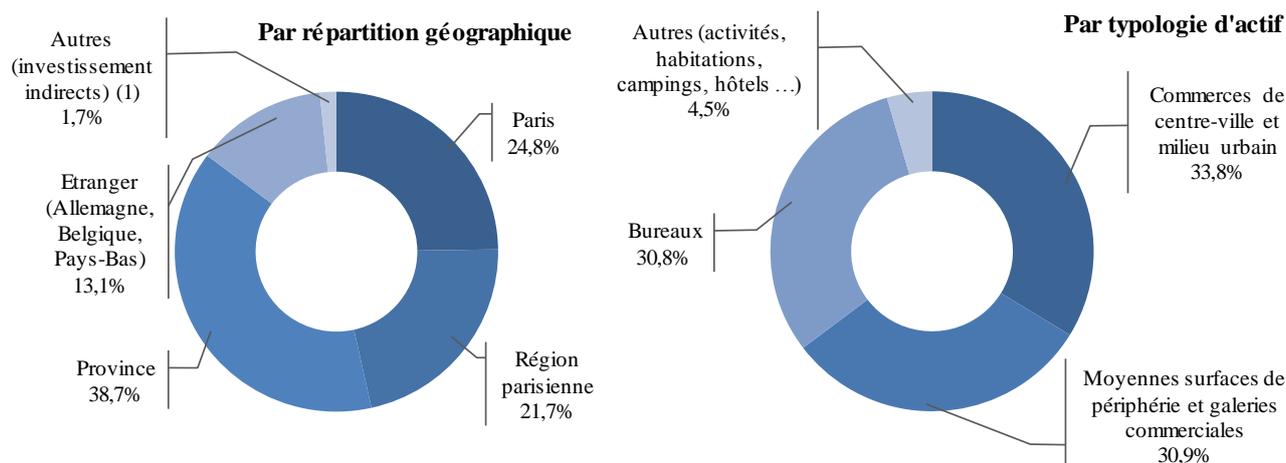
Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 28 947 844 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2014)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
59 356 520 €	22 754 342 €	52 695 590 €	+ 12,6 %

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente. Au titre des cessions 2015, cette commission s'est limitée à 1 451 956,40 € HT.

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

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2015



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée au 31 décembre 2015.

A fin 2015, et suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est constitué de 66 % de murs de commerce, d'hôtels et de terrains de camping et de 31 % de bureaux.

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 46,5 % en 2015 (47,1 % en 2014).

### Composition du patrimoine à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux				Hôtels	Campings	Bureaux	Activités	Habitations	TOTAL 2015	TOTAL 2014
	CCV	MSP	GCC	CVP							
Paris	12,1%	-	-	-	0,8%	-	11,9%	-	0,0%	24,8%	24,9%
Région Parisienne	4,1%	3,8%	0,4%	0,7%	-	-	12,8%	-	0,0%	21,7%	22,2%
Province	12,2%	16,5%	5,3%	0,0%	-	1,6%	1,9%	0,6%	0,5%	38,7%	44,6%
Allemagne	-	-	-	-	0,7%	-	4,3%	-	-	4,9%	2,7%
Belgique	2,8%	0,8%	1,0%	-	-	-	-	-	-	4,6%	5,0%
Pays-Bas	2,6%	-	0,9%	-	-	-	-	-	0,0%	3,6%	0,6%
Autres (1)	-	1,4%	-	-	-	-	-	0,2%	-	1,7%	-
<b>TOTAL</b>	<b>33,8%</b>	<b>22,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>30,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

CVP : Commerces de vente aux professionnels

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée au 31 décembre 2015

### Composition du patrimoine à fin 2015 [en surfaces (m<sup>2</sup> - hors campings et investissements indirects)]

	Locaux Commerciaux				Hôtels	Bureaux	Activité	Habitation	TOTAL 2015	TOTAL 2014
	CCV	MSP	GCC	CVP						
Paris	44 023	-	-	-	2 287	29 617	-	608	76 534	71 996
Région Parisienne	35 601	62 704	3 669	15 733	-	106 731	-	25	224 462	206 174
Province	124 370	308 564	40 459	1 800	-	36 653	23 174	7 681	542 700	542 680
Allemagne	-	-	-	-	4 415	40 364	-	-	44 779	23 460
Belgique	16 614	16 976	20 618	-	-	-	-	-	54 208	49 089
Pays-Bas	15 780	-	3 642	-	-	-	-	360	19 782	3 886
<b>TOTAL</b>	<b>236 388</b>	<b>388 243</b>	<b>68 388</b>	<b>17 533</b>	<b>6 702</b>	<b>213 364</b>	<b>23 174</b>	<b>8 673</b>	<b>962 465</b>	<b>897 285</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

## Evolution du patrimoine de fin 2014 à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Commerces de centre-ville et milieu urbain	33,8%	37,1%
Moyennes surfaces de périphérie	22,6%	22,7%
Galeries et centres commerciaux	7,7%	8,1%
Commerces de vente aux professionnels	0,7%	0,8%
Hôtels	1,5%	0,0%
Campings	1,6%	1,6%
Bureaux	30,8%	28,5%
Activités	0,8%	0,7%
Habitations	0,5%	0,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Autres informations

Le prix de revient du patrimoine (frais inclus – hors campings et investissements indirects) a progressé compte tenu de la typologie et la localisation des acquisitions de l'année (orientées en centre-ville et notamment à Paris et en première couronne) et s'établit à 2 029 € / m<sup>2</sup> au 31 décembre 2015 contre 1 878 € / m<sup>2</sup> à fin 2014.

A titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2015 sont les suivants :

- l'immeuble avenue Daumesnil à Paris 12<sup>e</sup> (57,7 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris 2<sup>e</sup> (50,3 M€),
- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9<sup>e</sup> (45,9 M€),
- l'immeuble Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (42,5 M€),
- l'immeuble Beta Strasse à Munich (Allemagne) (41,4 M€),
- l'immeuble mixte bureaux/commerces rue Beaubourg à Paris 4<sup>e</sup> (37,4 M€),
- l'immeuble avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92) (33,1 M€),
- l'immeuble « Les Collines de l'Arche » à la Défense (92) (32,8 M€),
- la galerie commerciale de Béziers (34) (30,4 M€),
- la galerie commerciale de Villefranche-sur-Saône (69) (29,0 M€).



Neuilly-sur-Seine (92) – avenue Charles de Gaulle

## LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS

Au 31 décembre 2015, le patrimoine était très largement mutualisé avec 1 881 unités locatives. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. A cet égard, les 39 locataires les plus importants (loyer > 600 000 HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Groupe Casino / Rallye (Casino, Monoprix ...) (*)	61	5,27%
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash ...) (*)	23	2,88%
C&A	11	2,67%
Vivarte (André, Beryl, La Halle, ...)	40	2,47%
Jardiland	11	2,38%
But	6	2,24%
Ville d'Hambourg	2	2,12%
Groupe Odalys	3	1,95%
Groupe Vodafone	3	1,78%
AXA	1	1,69%
Groupe Veolia	1	1,59%
Agence Nationale de la Recherche (ANR)	1	1,46%
Brico Dépôt	3	1,38%
Groupe Auchan	11	1,31%
France Telecom/ Orange	7	1,28%
HSBC	6	1,00%
PricewaterhouseCoopers	1	0,97%
Conforama	2	0,96%
Saint-Gobain (Point P, K par K, ...)	6	0,93%
BPCE (Banque Populaire, Caisse d'Epargne, ...)	13	0,90%
H&M	4	0,82%
Groupe Spie	1	0,71%
SNCF	3	1,18%
Groupe Louis Delhaize (Match, Truffaut)	2	0,67%
Ministère des Finances	4	0,64%
Aubay	3	0,63%
Barclays	4	0,63%
Pochet	1	0,63%
Groupe Accor	1	0,62%
Toys'Rus	1	0,61%
Groupe Eram (Eram, Gemo, Heyraud, Bocage, ...)	6	0,60%
Centre Georges-Pompidou (CNAC)	1	0,55%
Groupe Darty	4	0,54%
Nouvelles Frontières	18	0,54%
La Française des Jeux	3	0,50%
Société Générale	9	0,48%
Engie (GDF Suez)	1	0,48%
Armand Thiery	8	0,47%
Pôle Emploi	6	0,44%
<b>Total général</b>	<b>292</b>	<b>48,96%</b>

(\*) dont certains franchisés

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 93,54 % en 2015, en progression sensible par rapport à celui de l'année précédente (92,21 %).

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 soutenues en 2015 :

- 98 locations et relocations ont été effectuées portant sur : 26 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface de 6 109 m<sup>2</sup>, 21 moyennes surfaces de périphérie pour 18 887 m<sup>2</sup>, 24 surfaces de bureaux pour 16 845 m<sup>2</sup>, 13 cellules de galeries commerciales pour 875 m<sup>2</sup>, 14 appartements pour 1 121 m<sup>2</sup> ;
- 31 cessions de baux, dont 6 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- 54 renouvellements se sont conclus.

Le bilan 2015 de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015	Nombre	Surface m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements	54	17 857	3 342 760	3 206 110
Relocations	89	40 374	6 814 587	6 249 589
Déspecialisations	6	756	142 540	153 351
<b>TOTAL</b>			<b>10 299 887</b>	<b>9 609 050</b>
Locations	9	3 463		555 390
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				430 500

Les actions menées en matière de gestion locative au cours de l'exercice 2014 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyer. Dans un environnement difficile, ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicelles successives qui ont parfois fait évoluer par le passé 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 2015 à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à IMMORENTE se sont élevés à 10 150 € et aucun honoraire de relocation n'a été facturé ni par A2I ni par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

### LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2015 s'établissent à 124 045 239 € contre 114 427 747 € en 2014.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2015, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun risque identifié n'a fait l'objet d'une provision.

Une provision de 270 K€ constituée depuis 2013 pour couvrir un risque relatif à la réclamation d'un locataire sur des refacturations de charges locatives a été intégralement reprise en 2015 suite à un jugement condamnant IMMORANTE à rembourser 249 K€ HT au locataire.



*Venray (Pays-Bas), Grotestraat*

### **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 2015, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014	3 167 184 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	5 290 325 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2015	6 039 889 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2015	2 417 620 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2015 ont concerné :

- la participation à la rénovation complète de la galerie commerciale de Fougères (35) (façades, parking, sols, plafonds, remise en état de la climatisation et du système de sécurité incendie ...) pour 703 K€,
- la rénovation complète permettant la relocation du magasin rue aux Sieurs à Alençon (61) au groupe H&M (renforcement de la structure, façades, ouvrants, sécurité incendie, ascenseurs, accessibilité PMR...) pour 424 K€,
- une participation aux travaux d'aménagement permettant une relocation de l'immeuble de bureaux allée Léon Gambetta à Clichy (92) au groupe Pochet pour 397 K€,
- la réfection du parking de la galerie commerciale avenue de l'Europe à Annonay (07) pour 354 K€,
- divers travaux de rénovation (climatisation, remplacement de fenêtres, remplacement de menuiseries, réfection de l'électricité des parties communes, création d'un accès privatif permettant une relocation...) dans l'immeuble de bureaux rue Romain Rolland à Marseille (13) pour 299 K€,
- le remplacement de la climatisation d'une partie de l'immeuble de bureaux avenue Aristide Briand à Arcueil (94) pour 274 K€,
- la réfection de la climatisation de l'immeuble rue Le Peletier à Paris (9<sup>e</sup>) pour 267 K€,
- la réhabilitation d'un appartement acquis vacant en vue de sa location rue de la Banque à Paris (2<sup>e</sup>) pour 240 K€,
- le remplacement des cabines d'ascenseur de l'immeuble Les Collines de l'Arche à la Défense (92) pour 221 K€,
- des travaux de mise en conformité (système de désenfumage, électricité, isolation coupe-feu...) de la galerie commerciale rue Général Koenig à Compiègne pour 181 K€,
- la réfection de la climatisation et la rénovation de plateaux de l'immeuble de bureaux cours Blaise Pascal à Evry (91) permettant une relocation pour 174 K€,
- la réfection des ascenseurs et divers travaux de rénovations dans l'immeuble de bureaux rue du Général Foy à Paris (8<sup>e</sup>) pour 166 K€,
- la mise en conformité des ascenseurs de l'immeuble rue de Bordeaux à Tours (37) pour 162 K€,
- la réfection des façades et la réunification de deux cellules permettant leur relocation dans la galerie commerciale boulevard Burdeau à Villefranche-sur-Saône pour 112 K€,
- l'étanchéité de la toiture de la surface commerciale avenue Henri Adnot à Compiègne (60) pour 110 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 2016-2020 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2016 et 2017, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2018, 2019 et 2020 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 2015 s'élèvent à 2 716 456 € et concernent principalement des travaux de restructuration avant relocation de l'actif boulevard du Doyenné à Angers (49) pour 1 084 K€, la fin des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux situé allée Gambetta à Clichy (92) pour 578 K€, des travaux de rénovation et de division avant sa relocation de l'actif de Coignière pour 575 K€, des travaux de restructuration avant relocation d'une partie de l'actif ZAC des Terres Saint Jean à Epinal (88) pour 285 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 IMMORENTE se sont élevés à 192 052 € HT en 2015, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

A2I assure la gestion technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à IMMORENTE se sont élevés à 32 726 € HT en 2015. A2I n'est plus filiale de SOFIDY depuis le mois de juillet 2015.

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. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2015.

## **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 votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

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

A titre d'exemple, IMMORENTE a obtenu une certification BREEAM pour l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation visant notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à l'amélioration du confort d'utilisation.

En 2015, IMMORENTE a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 29 % des baux des actifs situés en France. En 2016 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 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

En 2015, les revenus par part de votre SCPI sont restés stables (+0,1 %) par rapport à l'exercice précédent malgré un volant de trésorerie non investie (très faiblement rémunérée) au premier semestre, les investissements ayant été plutôt réalisés au second semestre. Dans un contexte toujours difficile (demandes de renégociation des locataires, indexations proches de zéro voire négatives...) la progression du taux d'occupation financier, la maîtrise des dépenses d'exploitation et les efforts en matière de recouvrement ont permis de compenser le poids croissant de nouvelles charges (fiscales, dépositaires...) et de limiter à - 1,1 % le recul du résultat par part qui s'établit à 14,63 €.

en Euros par part (1)	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	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	20,32	98,7%	19,98	99,0%	21,13	99,9%	20,31	99,7%	20,34	99,7%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,27	1,3%	0,19	1,0%	0,02	0,1%	0,07	0,3%	0,06	0,3%
TOTAL DES REVENUS	<b>20,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,17</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,15</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,39</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,03	9,9%	1,99	9,9%	2,09	9,9%	1,99	9,8%	2,01	9,9%
Autres frais de gestion	0,76	3,7%	0,71	3,5%	0,69	3,3%	1,10	5,4%	1,04	5,1%
Charges locatives non récupérées	1,06	5,1%	1,10	5,4%	1,12	5,3%	1,21	6,0%	1,21	5,9%
Sous total CHARGES EXTERNES	<b>3,85</b>	<b>18,7%</b>	<b>3,81</b>	<b>18,9%</b>	<b>3,90</b>	<b>18,4%</b>	<b>4,31</b>	<b>21,1%</b>	<b>4,26</b>	<b>20,9%</b>
Charges financières	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,35	1,7%	0,51	2,5%	0,70	3,4%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%	0,01	0,1%
* autres										
Provisions	0,90	4,4%	1,11	5,5%	1,24	5,9%	0,77	3,8%	0,80	3,9%
Sous total CHARGES INTERNES	<b>0,92</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,12</b>	<b>5,6%</b>	<b>1,61</b>	<b>7,6%</b>	<b>1,29</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,51</b>	<b>7,4%</b>
TOTAL DES CHARGES	<b>4,77</b>	<b>23,1%</b>	<b>4,93</b>	<b>24,4%</b>	<b>5,51</b>	<b>26,0%</b>	<b>5,59</b>	<b>27,5%</b>	<b>5,77</b>	<b>28,3%</b>
<b>RESULTAT COURANT (2)</b>	<b>15,83</b>	<b>76,9%</b>	<b>15,25</b>	<b>75,6%</b>	<b>15,65</b>	<b>74,0%</b>	<b>14,78</b>	<b>72,5%</b>	<b>14,63</b>	<b>71,7%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire (3) et prélèvements sociaux (4)	15,72	76,3%	15,12	75,0%	15,60	73,7%	14,76	72,4%	14,52	71,2%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire (3) et prélèvements sociaux (4)	15,64	75,9%	15,04	74,5%	15,59	73,7%	14,74	72,3%	14,49	71,1%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,11</b>		<b>0,13</b>		<b>0,05</b>		<b>0,02</b>		<b>0,11</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE (5)</b>	<b>3,90</b>		<b>3,59</b>		<b>3,33</b>		<b>3,07</b>		<b>2,86</b>	

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

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

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

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage charges / recettes locatives brutes (2)	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit (3)
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2011	82 640 183 €	19 388 100 €	[8 255 832 €]	23,46%	23,46%
2012	93 793 318 €	23 131 106 €	[9 352 558 €]	24,66%	24,66%
2013	109 721 391 €	28 641 617 €	[10 866 286 €]	26,10%	24,79%
2014	115 714 196 €	32 273 838 €	[11 348 360 €]	27,89%	25,99%
2015	127 307 634 €	36 125 792 €	[12 586 599 €]	28,38%	25,89%

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

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

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

## 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
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%
2014	320,00 €	320,00 €	6,37%	6,37%	5,22%	5,22%
2015	320,00 €	320,87 €	6,37%	6,36%	4,91%	4,90%

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions dégagées au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à 15,72 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2015 de 4,90 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2014	2015	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	<b>3,51 €</b>	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,54 €	<b>3,54 €</b>	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,57 €	<b>3,57 €</b>	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	4,14 €	<b>3,90 €</b>	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire par part	14,76 €	<b>14,52 €</b>	
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,94 €	<b>1,20 €</b>	Décembre N
Dividende annuel par part	16,70 €	<b>15,72 €</b>	
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,22 %</b>	<b>4,90 %</b>	

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

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

## 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 2015 (8,6 M€) est de 30 jours à date de facture.



Paris (2<sup>e</sup>) – boulevard Poissonnière

## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2015 <sup>(1)</sup>
<b>Fonds collectés</b> <sup>(2)</sup>	1 784 993 844	248 383 998	2 033 377 842
+ <b>Cessions d'immeubles</b> <sup>(3)</sup>	95 804 623	30 408 676	126 213 299
+ <b>Plus / moins values sur cession d'immeuble (brutes)</b>	54 176 392	28 947 844	83 124 236
+ <b>Emprunts</b>	162 864 244	97 047 418	259 911 662
- <b>Prélèvements sur primes d'émission</b> <sup>(4)</sup>	- 380 990 799	- 67 058 174	- 448 048 974
- <b>Achat d'immeubles (hors frais)</b>	- 1 715 876 316	- 288 096 886	- 2 003 973 202
- <b>divers</b> <sup>(5)</sup>	- 54 070 888	- 15 534 282	- 69 605 170
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 53 098 900</b>	<b>34 098 593</b>	<b>- 19 000 307</b>

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

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

## 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>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Résultat de l'exercice	91 579 292	84 272 926
Dotations nettes aux provisions	-701 559	-204 880
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>90 877 733</b>	<b>84 068 046</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-3 688 597</b>	<b>7 602 961</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>87 189 137</b>	<b>91 671 007</b>
Achats d'immeubles	-337 416 439	-302 719 796
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	43 822 239	15 968 044
Autres variations d'immobilisations	-1 621 382	587 127
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-295 215 583</b>	<b>-286 164 624</b>
Collecte nette	229 292 147	174 272 064
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-26 949 543	-20 959 296
Dividendes versés au cours de l'exercice	-88 227 508	-86 578 076
Nouveaux emprunts contractés	108 011 865	93 000 000
Remboursements d'emprunts	-10 918 958	-4 767 583
Variations des dépôts de garantie	1 268 553	1 066 792
Autres variations financières	-33 624	139 780
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>212 442 932</b>	<b>156 173 681</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>4 416 486</b>	<b>-38 319 936</b>
Trésorerie d'ouverture	24 922 463	63 242 399
Trésorerie disponible en fin de période	29 338 949	24 922 463
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>4 416 486</b>	<b>-38 319 936</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 2015 ;

- **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 2015, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1<sup>er</sup> septembre 2015 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 6,5 % 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	1 858 029 732	2 071 401 936	2 071 401 936
Montant des droits et frais d'acquisitions	125 614 035		141 168 398
- Amortissements	-125 614 035		
- Provision pour grosses réparations	-2 417 620		
<b>SOUS TOTAL</b>	1 855 612 112	2 071 401 936	2 212 570 333
Agencements	16 156 598		
- Amortissements	-754 082		
<b>SOUS TOTAL</b>	15 402 516		
Immob. en cours sur promesses de vente	3 573 574	3 573 574	3 573 574
Immobilisations financières	35 315 090	35 796 605	35 796 605
Liquidités nettes à investir	-291 187 670	-291 187 670	-291 187 670
<b>SOUS TOTAL</b>	-252 299 006	-251 817 492	-251 817 492
Commission de souscription	217 288 556		217 868 903
- Amortissements	-217 288 556		
<b>SOUS TOTAL</b>			217 868 903
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	1 618 715 622	1 819 584 444	2 178 621 745
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	6 823 791	6 823 791	6 823 791
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2016 du solde du dividende 2015	237,22	266,65	319,27
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015	240,92	270,52	322,97

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

<i>En euros</i>	31/12/2014	31/12/2015	Δ 2015/2014
	<b>Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015</b>		
Valeur comptable / part	232,46	237,22	2,05%
Valeur de réalisation / part	262,80	266,65	1,47%
Valeur de reconstitution / part	314,55	319,27	1,50%
	<b>Valeurs avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015</b>		
Valeur comptable / part	236,41	240,92	1,91%
Valeur de réalisation / part	266,75	270,52	1,41%
Valeur de reconstitution / part	318,50	322,97	1,40%

## FISCALITE

### FISCALITE 2015 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	23,75 €
- Frais et charges déductibles	:	8,71 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,71 €
= Revenus fonciers nets	:	14,33 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	:	13,19 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	:	1,14 €
Produits financiers	:	0,07 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	14,52 €
<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 : 19,06 €

### 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) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Selon leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ces mécanismes conduisent en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. 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 €.

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 morales 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 ».



*Bordeaux (33) – rue Vital Carles*

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

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

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

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

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

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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.

### **GESTION DES CONFLITS D'INTERETS**

---

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer les « empilements » de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion du groupe). A ce titre, les investissements réalisés dans les OPPCI Tikehau Real Estate I et Tikehau Retail Properties III ont donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion.

## **INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL**

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,7 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,3 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société

de Gestion s'élève à 1 222 027 € en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

## *PERSPECTIVES*

En 2016, IMMORENTE entend poursuivre une politique d'investissements tournée prioritairement vers les actifs commerciaux qui restent son cœur de cible, ainsi que quelques opérations sécurisées sur des immeubles de bureaux bénéficiant de baux fermes à Paris et dans le centre-ville des grandes agglomérations. Elle poursuivra également sa stratégie de diversification en saisissant des opportunités d'investissement à l'étranger, prioritairement en Allemagne et aux Pays-Bas, dans l'industrie du tourisme et des loisirs, ainsi que des investissements indirects (OPCI « club deal » ou autre...).

Elle s'efforcera d'ajuster au mieux sa collecte d'épargne à ses projets d'investissements et entend poursuivre la mise en place d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt très favorable. Sa taille (une capitalisation de plus de 2,2 milliards d'euros à fin 2015), 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.



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

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

## ETAT DU PATRIMOINE

En euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2015		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droit au bail			1 580 000	2 829 751
Terrains et constructions locatives	1 873 432 248	2 071 401 936	1 615 933 261	1 797 120 099
Immobilisations en cours	3 573 574	3 573 574	1 888 346	1 888 346
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	- 2 417 620	-	3 167 184	
Autres provisions pour risques et charges	-			
<b>TOTAL I</b>	<b>= 1 874 588 202</b>	<b>= 2 074 975 509</b>	<b>= 1 616 234 423</b>	<b>= 1 801 838 197</b>
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	34 500 000	34 981 515	4 575 845	4 739 620
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	815 090	815 090	751 769	751 769
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 526 448	11 526 448	12 483 129	12 483 129
Autres créances	21 088 505	21 088 505	15 974 380	15 974 380
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 464 614	- 6 464 614	- 6 458 888	- 6 458 888
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	153 678	153 678	152 684	152 684
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	29 185 270	29 185 270	24 769 778	24 769 778
Provisions générales pour risques et charges			- 302 000	- 302 000
Dettes				
Dettes financières	- 279 139 653	- 279 139 653	- 180 748 494	- 180 748 494
Dettes d'exploitation	- 66 848 802	- 66 848 802	- 62 333 467	- 62 333 467
Dettes diverses				
<b>TOTAL II</b>	<b>= -255 184 076</b>	<b>= -254 702 561</b>	<b>= -191 135 265</b>	<b>= -190 971 490</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	48 621	48 621	51 661	51 661
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 737 125	- 737 125	- 1 859 311	- 1 859 311
<b>TOTAL III</b>	<b>= -688 504</b>	<b>= -688 504</b>	<b>= -1 807 650</b>	<b>= -1 807 650</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 1 618 715 622</b>	<b>=</b>	<b>= 1 423 291 509</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>= 1 819 584 444</b>	<b>=</b>	<b>= 1 609 059 057</b>	<b>=</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	930 664 080		106 552 152	1 037 216 232
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	854 329 764		141 831 846	996 161 610
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-380 990 799		-67 058 174	-448 048 974
<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>	105 506		13 413 563	13 519 069
<b>Réserves</b>	365 065			365 065
<b>Report à nouveau</b>	18 642 328	175 566		18 817 894
<b>Résultat de l'exercice</b>			91 579 292	91 579 292
Résultat de l'exercice n-1	84 272 926	-84 272 926		
Acomptes sur distribution	-84 097 360	84 097 360	-90 894 565	-90 894 565
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 423 291 509</b>		<b>195 424 113</b>	<b>1 618 715 622</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	123 132 155	112 054 163
Charges facturées	22 511 526	20 844 453
Produits annexes	4 175 478	3 660 033
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 915 072	3 009 465
Provisions pour grosses réparations	6 039 889	4 505 750
Provisions pour risques et charges	302 000	386 000
Transfert de charges d'exploitation	48 638 347	41 245 910
Autres produits	11 683	612
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>207 726 150</b>	<b>185 706 387</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	348 816	394 700
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>348 816</b>	<b>394 700</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	36 952	51 256
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>36 952</b>	<b>51 256</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>208 111 917</b>	<b>186 152 343</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>208 111 917</b>	<b>186 152 343</b>

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

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 511 526	20 844 453
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 664 202	3 138 742
Grosses réparations	6 039 889	4 505 750
Autres charges immobilières	3 917 938	3 773 910
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	12 586 599	11 348 360
Commission de souscription	26 949 543	20 959 296
Frais d'acquisitions	21 016 780	19 494 614
Diverses charges d'exploitation	5 983 115	5 146 237
Dotations aux amortissements d'exploitation	83 996	76 097
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	2 920 798	2 704 998
Provisions pour grosses réparations	5 290 325	4 893 103
Provisions pour risques et charges		182 000
Autres charges	899 856	1 887 704
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>111 864 567</b>	<b>98 955 263</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	4 396 945	2 885 792
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>4 396 945</b>	<b>2 885 792</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	271 114	38 361
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>271 114</b>	<b>38 361</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>116 532 625</b>	<b>101 879 416</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>91 579 292</b>	<b>84 272 926</b>
<b>Total général</b>	<b>208 111 917</b>	<b>186 152 343</b>

## ANNEXE

### 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 retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2015, les actifs achetés après le 1<sup>er</sup> septembre 2015 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 6,5 % de la valeur totale du patrimoine.

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

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 858 029 732 €) et des agencements nets des amortissements (15 402 516 €),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (3 573 574 €).

#### • Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- du coût des achats des parts des OPPCI Tikehau Real Estate 1 et Tikehau Retail Properties III pour 34 500 000 €,
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 815 090 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 059 054 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 8 467 394 €, provisionnés à hauteur de 6 464 614 €. 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 16 210 333 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 15 840 772 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- les créances fiscales, soit 3 882 544 € correspondent principalement à la TVA déductible pour 1 065 890 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 295 698 €, à des crédits de TVA pour 1 858 858 € et à des remboursements de TVA demandés pour 500 000 € ;
- d'une avance consentie à un locataire dans le cadre de travaux d'aménagement d'une surface commerciale acquise au cours de l'exercice (975 200 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus)	153 678 €
- Disponibilités en banque (majoritairement placées sur un compte rémunéré)	29 185 270 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>279 139 653 €</b>
- Dettes bancaires long terme	259 923 527 €
- Dépôts de garantie	19 216 125 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>66 848 802 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	7 107 503 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	15 840 772 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 4 869 541 €)	8 587 966 €
- Dettes fiscales / TVA	1 395 376 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	882 079 €
- Dividendes du 4ème trimestre	27 265 730 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	422 482 €
- Crédoiteurs divers (trop perçus)	1 715 232 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 631 661 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des charges et frais à répartir sur plusieurs exercices a été amortie à fin 2015 sur la prime d'émission. Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>En euros</i>	<b>Mouvements en 2015</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Prime d'émission de début de période	473 338 964	
Augmentation des primes d'émission	141 831 846	996 161 610
- Ecart sur remboursements de parts	-19 091 852	-105 146 383
- Frais d'achats et amortissements	-21 016 780	-125 614 035
- Commission de souscription	-26 949 543	-217 288 556
Solde de la prime d'émission à fin 2015	548 112 636	548 112 636

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

Au 31 décembre 2015, les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 13 519 069 € qui se décomposent en :

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2014	105 506 €
+ Plus ou moins values sur cessions d'immeubles réalisées en 2015	+ 28 947 844 €
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions (résolution n°8 de la prochaine AG)	- 7 888 823 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2015) (résolution n°7 de la prochaine AG)	- 6 193 502 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques :</i>	- 4 177 050 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales :</i>	- 2 016 452 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2015)	- 1 451 956 €
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	= 13 519 069 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à :	91 579 292 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 65 648 813 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à :	- 25 245 752 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	684 726 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Acquisitions	Cessions	31/12/15
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles	1 580 000		1 580 000	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 598 495 855	286 557 710	27 023 833	1 858 029 732
Immobilisations en cours	1 888 346	1 918 840	233 613	3 573 574
Immobilisations corporelles d'exploitation	18 107 491	1 433 949	3 384 842	16 156 598
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	5 327 614	30 002 001	14 524	35 315 090
	<b>1 625 399 306</b>	<b>319 912 500</b>	<b>32 236 812</b>	<b>1 913 074 994</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	670 085	83 996		754 082
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	6 198 605	2 776 370	2 510 361	6 464 614
Locataires charges à rembourser	260 283		260 283	
<b>Provisions</b>				
Pour charges	302 000		302 000	
Pour gros entretiens	3 167 184	5 290 325	6 039 889	2 417 620
	<b>10 598 158</b>	<b>8 150 692</b>	<b>9 112 533</b>	<b>9 636 316</b>

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers	123 132 155 €
- les charges et taxes refacturées	22 511 526 €
- les produits annexes	4 175 478 €
- les produits financiers	348 816 €

Les produits annexes, soit 4 175 478 €, correspondent pour l'essentiel à des indemnités compensatrices de loyer (1 531 101 €) dans le cadre des acquisitions avenue Daumesnil à Paris (12<sup>e</sup>), avenue Aristide Briand à Arcueil (94) et à Cormontreuil (51), aux indemnités transactionnelles facturées à certains locataires dans le cadre de congés ou de négociations (167 504 €), aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (425 500 €), aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (1 256 274 €), à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux (659 986 €) et aux dégrèvements d'impôts reçus (106 089 €).

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 :	22 511 526 €
- dont charges récupérables :	11 747 189 €
- dont taxes récupérables :	10 764 336 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacant) :	3 664 202 €
- les gros travaux et réparations :	6 039 889 €
- le poste « autres charges immobilières » :	3 917 938 €
- dont taxes non récupérables :	3 165 875 €
- dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol	336 928 €
- dont amortissements et intérêts des crédits-baux	187 606 €
- dont assurances	203 091 €
- dont salaires et cotisations sociales de gardienne d'immeuble	24 438 €

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 2015 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 12 586 599 €.

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 2015 à :

- frais de souscription :	26 949 543 €
- frais d'achat du patrimoine :	21 016 780 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2014 facturés à la SCPI en 2015 (647 586 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus values réalisées sur cessions d'immeubles », ainsi que le salaire et les cotisations sociales de gardienne d'immeuble (24 438 €) transférés sur le poste « locataires charges à rembourser ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 5 983 115 €, sont constituées notamment :

- des honoraires divers (2 127 105 €) correspondant notamment aux honoraires de location/relocation (591 693 €) et aux honoraires sur cessions 2014 de la Société de Gestion (647 586 €),
- de la Contribution Economique Territoriale (1 048 616 €),
- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise (794 376 €),
- de frais d'actes et de contentieux (557 508 €),
- de la TVA non récupérable (520 593 €),
- de frais postaux (284 753 €),
- de l'impôt sur les revenus allemands et hollandais (267 944 €),
- d'autres frais bancaires (123 106 €),
- des honoraires des dépositaires (120 352 €),
- des honoraires du Commissaire aux Comptes (80 198 €),
- des jetons de présence (23 000 €).

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 1 048 616 € en 2015.

- **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 5 290 325 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 6 039 889 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- les dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 2 920 798 €, sont à mettre en regard des reprises effectuées pour 2 915 072 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- une reprise de provision pour risques et charges à hauteur de 302 000 €, dont 270 000 € suite à la condamnation d'IMMORENTE à rembourser un trop-perçu de charges à un locataire (à Compiègne) et 32 000 € suite à la confirmation en appel d'un jugement condamnant un locataire à verser une indemnité à IMMORENTE dans le cadre d'une procédure sur la reprise de l'exploitation d'un local (cette indemnité perçue en 2014 avait fait l'objet d'une provision du même montant compte tenu de la procédure d'appel),
- la dotation de 83 996 € 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 899 856 € et est essentiellement composé des pertes sur créances irrécouvrables pour un montant de 899 799 €.

- **Produits et charges exceptionnels**

Les produits exceptionnels s'élèvent à 36 952 € et sont principalement composés :

- d'indemnités perçues dans le cadre d'une procédure d'expropriation du tréfonds de l'immeuble rue d'Amsterdam à Paris (9e) (24 240 €).
- le recouvrement d'impayés passés en créances irrécouvrables lors des exercices précédents pour 8 756 €.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 271 114 € et sont essentiellement composées :

- d'un remboursement de charges locatives (249 025 €) et d'indemnités (6 284 €) versés dans le cadre d'une procédure relative aux charges refacturables d'un local (Compiègne). Cette charge est compensée par une reprise de provision pour risques et charges à hauteur de 270 000 €.
- d'une indemnité d'éviction d'un locataire (15 700 €) pour permettre la vente d'un local à Wattrelos (59).

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

### **Promesses signées**

Au 31 décembre 2015, des promesses étaient signées en vue d'acquérir :

- un ensemble commercial en cours de construction à Toulouse (31) pour 31,8 M€ frais inclus,
- une surface commerciale au pied d'un immeuble en cours de construction à Nîmes (30) pour 1,6 M€ frais inclus,
- une surface commerciale de périphérie à Cormontreuil (51) pour 2,5 M€ frais inclus,
- une surface commerciale de périphérie à Orvault (44) pour 4,8 M€ frais inclus,
- un commerce de centre-ville au Mans (72) pour 3,2 M€ frais inclus,
- un immeuble de bureaux à Saint-Cloud (92) pour 29,4 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), du boulevard de Reuilly à Paris (12<sup>e</sup>), de la rue de la Sinne à Mulhouse (68), de la rue de la Sous-Préfecture à Compiègne (60), de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), de la place Gutenberg à Strasbourg (67), de la place de la République à Châteauroux (36), de la rue Serpenoise à Metz (57), de l'avenue Daumesnil à Paris (12<sup>e</sup>), de la rue de la Banque à Paris (2<sup>e</sup>), de la Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne), de la rue Beaubourg à Paris (4<sup>e</sup>), de la Beta Strasse à Unterföhring (Allemagne), de l'avenue Aristide Briand à Arcueil (94), du boulevard Poissonnière / rue d'Uzès à Paris (2<sup>e</sup>), de Saint-Maurice (94), 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 :

Nominal	Notionnel au 31 décembre 2015	Durée	Taux payé	Taux reçu
6 800 000 € in fine	6 800 000 €	7 ans du 24/01/2013 au 24/01/2020	1,364 %	Euribor 3 mois
6 000 000 € amortissable	5 017 711 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,788 %	Euribor 3 mois
4 000 000 € amortissable	3 345 141 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,737 %	Euribor 3 mois
4 500 000 € amortissable	3 763 283 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,750 %	Euribor 3 mois
5 500 000 € amortissable	4 599 568 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,800 %	Euribor 3 mois
8 500 000 € amortissable	6 899 949 €	14,5 ans du 20/05/2013 au 20/11/2027	1,640 %	Euribor 3 mois

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

### 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 2015

### Inventaire détaillé des placements immobiliers directs

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

en Euros	Au 31 décembre 2015			Au 31 décembre 2014		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » <sup>(1)</sup>	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	594 753 467	710 952 354	116 198 887	557 978 264	667 522 267	109 544 003
Moyennes surface de périphérie	412 472 968	445 211 760	32 738 791	368 897 786	409 510 432	40 612 646
Galeries et centres commerciaux	161 847 731	161 309 122	-538 609	142 854 727	145 866 000	3 011 273
Commerces de vente aux professionnels	12 991 234	14 750 000	1 758 766	13 503 846	14 629 000	1 125 154
Bureaux	601 502 403	649 116 900	47 614 497	482 489 046	512 959 500	30 470 454
Activité	14 273 235	12 811 800	-1 461 435	14 273 235	11 951 900	-2 321 335
Habitations	11 415 711	11 510 000	94 289	11 057 304	10 205 000	-852 304
Hôtels	29 639 500	31 140 000	1 500 500			
Campings	34 536 000	34 600 000	64 000	28 036 000	28 036 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 873 432 248</b>	<b>2 071 401 936</b>	<b>197 969 687</b>	<b>1 619 090 207</b>	<b>1 800 680 099</b>	<b>181 589 892</b>

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

### Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects

en Euros	Au 31 décembre 2015			Au 31 décembre 2014		
	Prix d'achat hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » <sup>(1)</sup>	Plus values latentes	Prix d'achat hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
OPPCI Tikehau Real Estate I <sup>(1)</sup>	4 500 000	4 731 285	231 285	4 500 000	4 663 775	163 775
OPPCI Tikehau Retail Properties III <sup>(2)</sup>	30 000 000	30 250 230	250 230			0
<b>TOTAL</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 981 515</b>	<b>481 515</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 663 775</b>	<b>163 775</b>

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par Tikehau

<sup>1</sup> En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate I, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,4 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI, une commission liée à l'exploitation immobilière des actifs d'au maximum 0,144 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,36 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

<sup>2</sup> En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10% de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	Picard Surgelés	410	11/01/1989	142 939		28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	LBS leader business service	64	20/07/1989	69 078		2 693	71 771
EVRY	91000	32 allée Jean Rostand	Centre Hospitalier Sud Francilien	127	05/09/1989	86 667		17 835	104 502
EVRY	91000	6 place de la Gare	Globe Croqueur	66	01/12/1989	69 058		4 163	73 221
EVRY	91000	5 rue Montespan	Cthimmo Cthimmo M2 Cie de Diffusion Internationale 3 surfaces libres	106 15 80 15 90	23/05/1990	281 829	45 841	8 192	335 863
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	SARL A&B Compagny MSB Immobilier SARL Cosmopol'Eat Green Conduite SASU Chakra	225 94 94 69 75	19/12/1989	371 976		10 380	382 356
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	Mairie de Courcouronnes Centre de beauté Para-Style SARL Abattoire Islem 91 Comptoir d'Afrique SARL Proche Import Au Bon Fournil SARL Ranya SARL Ranya	150 98 130 103 126 105 135 98	04/04/1990     25/01/1991	666 832	46 343	19 902	733 077
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	14 rue de l'Aluminium	DRIRE Seine et Marne	742	15/10/1990	786 286		21 170	807 457
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	Société D'Applications Pneumatiques et Hydrauliques (SAPHY) Aero Consulting SAS Bodyguard Linx Linx Aero Consulting	249 120 210 333 33 80	05/03/1991	1 223 424	215 339	26 505	1 465 269
MELUN	77000	1 bis rue Duguesclin	Libre	200	15/04/1991	201 995	16 235	31 075	249 306
COURCOURONNES	91080	346 square des Champs-Elysées	GMF	359	30/08/1991	599 125		16 080	615 204
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	Bruja	126	22/11/1991	89 945		28 822	118 767

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURCOURONNES	91080	3 rue Marcel Carné	OFII Libre	258 322		848 428		3 346	851 774
CERGY	95000	14 avenue du Centaure	Amea Libre	198 207	17/06/1992	609 796		15 732	625 528
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Élysées	G.S.A Immobilier Sofidy	245 172	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	297	29/10/1992	483 573	1 473	4 573	489 620
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	Libre	45	02/12/1992	118 148		25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	Self Blanc Drug	40	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	Caixa	365	08/12/1992	373 500		10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	Picard Surgelés	399	23/12/1992	312 520		8 955	321 475
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs-Élysées	Services Fiscaux	295	26/03/1993	480 527	1 473		482 000
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	FB Service Plus RH	79	23/08/1993	96 405		1 132	97 538
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	Mutuelle Seine et Marne	70	17/05/1993	65 377		14 589	79 967
PARIS	75007	98 bis boulevard de la Tour Maubourg	SAS Fleuron Immobilier PrestaForma	100 20	21/06/1993	385 696		79 395	465 091
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Immaldi	817	03/09/1993	815 602		4 573	820 176
PARIS	75016	123 avenue Mozart	Villazur	65	24/09/1993	53 357		14 855	68 212
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	rue de l'Aluminium	Libre	602	30/09/1993	665 592		21 641	687 234
EVRY	91000	5 rue Montespan	Maharjan Laxmi	194	20/10/1993	213 429		4 449	217 878
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	Tee Fanny's (Prêt à porter)	50	08/11/1993	77 749		16 514	94 263
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	BULLFROG BIKES	30	30/12/1993	83 847			83 847
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	La SCI groupe des MMA Avenir santé	50 63	30/12/1993	119 672	3 049	51 614	174 335
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	Régal Montigny Pharmacie de la Patte d'Oie	149 134	02/03/1994	475 031		3 783	478 814
ELANCOURT	78190	centre commercial Les 7 Mares	Crédit Lyonnais Optic Rogil	130 100	02/03/1994	306 727		65 259	371 987
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	DSG Interfruits	259	06/05/1994	225 765		7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	Libre	30	16/06/1994	70 889		22 015	92 904
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	EURO SERVICES	61	29/06/1994	53 357		17 682	71 039
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	SARL P.Visagiste	50	29/06/1994	45 735		14 570	60 304

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	7 rue Lepic	Celiane	30	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Achkar Antoine	55	05/08/1994	76 225		20 209	96 433
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	Institut Marie Pauline	60	19/08/1994	95 095		26 930	122 025
PARIS	75018	74 rue Lamarck	Terrasse & Cie	80	19/08/1994	123 187		34 751	157 937
PARIS	75018	212 rue Marcadet	Francesco Cossu	65	19/08/1994	69 452		20 458	89 910
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	Société KB	135	25/08/1994	114 337		25 345	139 681
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	Tanavon Mme	31	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	ED	415	05/12/1994	418 877		27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	SARL Spice One	32	23/12/1994	85 371		24 721	110 093
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	SARL Athens	33	05/01/1995	106 714		30 858	137 573
PARIS	75007	10 avenue de Villars	Crédit Lyonnais	58	05/01/1995	99 092		31 696	130 787
BONDY	93140	16/18 rue Polissard	Libre	330	14/02/1995	487 837		28 301	516 138
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	SAS Nantoma	95	22/02/1995	161 291		6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	ED ED	1207 0	27/02/1995 03/10/2002	904 026		11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	SAS CMC	97	10/03/1995	197 117		42 425	239 542
MEAUX	77100	13 rue Jacques Prévert	Société VS Courtage	117	10/03/1995	129 582		27 905	157 487
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Élysées	Libre Sofidy Selas Medi 7	341 39 155	31/03/1995	663 153	651	17 667	681 471
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	SARL Randy Ress	52	28/04/1995	139 872		38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	Samba	62	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	Editions de la Marinière	385	10/07/1995	274 408		70 715	345 123
PARIS	75018	15 rue du Poteau	RID	30	11/07/1995	39 637		11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	Immaldi	823	12/07/1995	727 339		4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	ASSEDIC du Val de Marne ANPE	327 278	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	Laboratoire d'analyse médicale	112	31/10/1995	115 099		9 403	124 502
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164/166 avenue Joseph Kessel	Renault Trucks	638	24/11/1995	731 755		18 574	750 329
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	Tian Lu	44	30/11/1995	106 714		31 688	138 403
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	Liu	129	28/12/1995	121 959		31 851	153 810
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	SARL Hunima SARL Sofa	450 122	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75012	208 rue de Charenton	M.AMY Steve	30	31/01/1996	24 392		13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	Defer Communication	63	29/03/1996	106 714	506	28 447	135 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	Nexity Lamy	230	12/04/1996	304 288		14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	Picard Surgelés	446	19/04/1996	500 338		17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	LUCAS Yohann Bedjai Daniel Geapy's (Domiciliation)	53 20 20 41	15/05/1996	198 184		42 095	240 279
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	Paumier (Laboratoire) RCDH Institut	92 51	17/06/1996 17/06/1996	79 283		32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	SARL Nymphaea	48	24/06/1996	72 413		22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	Poursin	554	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	97	02/07/1996	117 691		4 848	122 539
PARIS	75020	116 rue d'Avron	Alimentation Générale Mazrani	30	04/07/1996	92 994		24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	Serge Blancs Services	45	06/09/1996	73 176		20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	Cortito	34	12/09/1996	60 980		15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	DADD	105	30/10/1996	152 449		40 856	193 305
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	Cahiers de Colette	68	18/11/1996	126 533		34 329	160 862
VOISINS LE BRETONNEUX	78190	156 avenue Joseph Kessel	Chambre des Métiers	608	28/11/1996	663 153	3 163	16 938	683 255
PARIS	75003	4 rue Réaumur	DL Parade Balkal Balkal Tchip'or Tchip'or	104 37 102 95 76	18/12/1996	335 388		99 735	435 123
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	ED Au Bon Pain de Bezons	1388 62	19/12/1996	700 913	146 973	201 721	1 049 607
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	Marquelle	62	08/01/1997	66 315		17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	BNP	92	27/02/1997	138 652		1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	Delta Intérim	55	20/03/1997	50 308		14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	10 rue de l'Aluminium	Libre DRIRE Seine et Marne	365 181	28/03/1997	495 459	39 009		534 469
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	Louis Porcheret Noemi SANN Heng	54 40 97	14/05/1997	118 797		27 428	146 224

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	SELARL Pharmacie F.Koenig	130	14/05/1997	54 727		14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	SARL Patricia Rougier	18	27/05/1997	45 735		18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	Franprix	44	12/06/1997	121 959		1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	Sun Primeur	190	16/06/1997	182 939		38 974	221 913
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	SARL Jack Quick Ly Luna Coiffure	106 54 34	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	Banque Populaire Ville de Gentilly	141 113	03/07/1997	295 751		2 659	298 410
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	Italia prestations Abbruzzese SARL Boulangerie Georges Christina's Objectif Images La Mazarine	91 50 78 56 50 56	10/07/1997	420 759		1 890	422 650
SAINT THIBAUT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtilière	St Thibault Distribution	1416	03/07/1997	905 194		221 294	1 126 488
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	Assurance 2000	85	24/07/1997	114 337		32 985	147 322
LE KREMLIN BICETRE	94270	18 rue du Général Leclerc	Pelle Vezzaro	131 46	29/07/1997	76 225	9 193	23 505	108 922
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	Meynieux	55	31/07/1997	138 729		37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	SAS Genessence LCC Trans Sending Limited	137 54	04/08/1997	125 770		39 773	165 543
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	Optiqu'e SOVE	100	09/09/1997	125 008		26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	K par K	73	10/09/1997	121 959		36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	Capital Conduite	36	23/09/1997	68 602		24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	Mme CALLEJA Catherine	26	26/09/1997	60 980		17 248	78 228
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	81/85 boulevard Victor Bordier	SARL L'Atelier de Fleury SARL GST Montigny les Cormeilles	511 602	29/09/1997	881 155		204 877	1 086 033
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	Picard Surgelés	368	24/10/1997	336 607		9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	CF Brie Edger Interior	460 460	11/12/1997	739 378		35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	Groupe FLO	435	12/12/1997	870 789		44 608	915 397

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	Anaghim	152	12/12/1997	157 949		33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	Moustahfid	39	16/02/1998	99 092		26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	2A Financement	107	04/03/1998	121 959		9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	Leader Distribution	1320	30/03/1998	579 306		157 685	736 992
ARPAJON	91290	4 boulevard Voltaire	ASSEDIC du Sud Est Francilien	354	31/03/1998	385 391			385 391
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	The New kase	91	09/04/1998	105 952		28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	Mme Dayan et M.Haddad SASU Le Bonheur	30 19	14/05/1998	60 980		19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	AC Bolivar Jourdain Immobilier Pharmacie Conseil Bolivar LA COURONNE D' ASIE (traiteur Chinois) RAGON PHILIPPE (coiffeur)	78 145 71 52	26/06/1998	335 388		63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	Au 22 des gourmands	20	26/06/1998	74 548		14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	Les Délices de Christian Libre	89 8	26/06/1998	96 958		18 553	115 511
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	El Yazidi	141	26/06/1998	108 849		20 828	129 677
PARIS	75016	53 rue de la Tour	Voyage de la Tour X Trem Games	47 53	06/08/1998	266 786		24 765	291 551
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	Cannelle	116	06/08/1998	99 092		29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	Société Générale	178	09/09/1998	343 010		93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	Vision claire PIERRE DE LUNE C.P. Pizza C.P. Pizza SARL Laura Pasquier Coiffure Le St Yon Chacun son style Marty	82 66 37 37 65 85 62 51	10/09/1998	533 572		155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	Agence La Demeure	168	11/09/1998	102 903		22 235	125 138
PARIS	75018	46 rue Lepic	Omael	33	11/09/1998	39 637		8 975	48 611
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	Gavallet Nicole	34	11/09/1998	36 588		8 313	44 900
PARIS	75014	164 avenue du Maine	Au Petit Grain de Sel	63	11/09/1998	182 939		40 368	223 307
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	Melo Meline	94	25/09/1998	195 135		1 628	196 763
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	SAS Artéfact	59	30/10/1998	138 729		37 817	176 545

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	La Poste	210	05/11/1998	228 674		2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	Les Forêts	55	16/12/1998	72 032		26 492	98 524
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	49124	25/29 rue de Malmouche	Chantemur M. Clémenceau Christophe Groupe André	666 414 430	05/01/1999	971 862		100 678	1 072 541
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	MATULA Alexandre	15	06/01/1999	23 866		3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	Issy Mode	60	14/01/1999	82 322		915	83 237
NIORT	79000	25/27 rue Brisson	Libre	153	15/01/1999	140 710		12 331	153 041
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Sergic Libre Alpha 5 (Electricité)	191 6 89	15/01/1999	150 925	4 253	12 576	167 753
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	Nouvelle Kitex	58	19/02/1999	91 469		14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	Libre Tsubaky	14 31	01/03/1999	97 567		16 388	113 956
WATTRELOS	59150	108 boulevard des Couteaux	Délaissé + locaux techniques Groupe André 7 logements libres	95 458 4336	11/03/1999	1 402 531	11 224	134 158	1 547 913
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Libre	692	15/03/1999	548 816		52 395	601 212
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	Jouvenet	63	26/04/1999	129 582		21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	SAS Ateliers Pinton	98	05/05/1999	317 094		29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	Sandwicherie Simtal In Vino Veritas	68 98	06/05/1999	167 862		15 693	183 554
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	Superette Maubeuge	30	10/05/1999	80 798		12 211	93 009
PARIS	75018	83 rue Ordener	AZ Transactions	41	10/05/1999	71 651		10 907	82 558
AURILLAC	15000	C.C 87 avenue Charles de Gaulle	Cordonnerie Minit	31	26/05/1999	79 638		6 014	85 652
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	Cordonnerie Minit	51	26/05/1999	138 228		9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	Cordonnerie Minit	44	26/05/1999	77 220		6 077	83 297
BOURG DE PEAGE	26300	C.C Alpes Provence	Casino	24	26/05/1999	29 011		3 483	32 493
BOURG EN BRESSE	01000	10 avenue Pablo Picasso	Libre	1077	04/06/1999	632 663		75 866	708 529
PARIS	75016	24 rue Lauriston	LBDR & Co	32	14/06/1999	80 798		18 239	99 037
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Élysées	Ngo et Akollor	53	15/06/1999	40 846	3 165	2 924	46 935
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	Infanti Alain	56	18/06/1999	58 022		3 864	61 885

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	Cordonnerie Minit	45	18/06/1999	127 989		8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	Cordonnerie Minit	16	18/06/1999	43 374		4 211	47 585
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	MB Fashion Memo	17 73	28/06/1999	88 346		14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	Groupe La dépêche du midi Hamearis (Casino) Hamearis Hamearis (Hall centre commercial) Hamearis (Hall centre commercial) Hamearis Hamearis Hamearis	23 1600 271 15 16 61 61 12	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	POINT P	1807	12/07/1999	468 781		366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	SARL Pharmacie Nidam	38	23/08/1999	99 092		12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Corbeil Price	1200	10/09/1999	612 045		19 657	631 702
BOULOGNE SUR MER	62200	27 rue Faidherbe	Armand Thierry Somat	397	15/09/1999	274 408		18 774	293 183
PARIS	75010	53/55 rue du Faubourg Saint Martin	Femy	212	27/10/1999	199 430		14 825	214 255
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	Hôpital de Melun Hôpital de Melun	710 575	04/11/1999	1 394 909		26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	Compagnie Berri	295	05/11/1999	1 029 031		65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	SARL Sain'dwicherie FEERIE DU BAIN	31 91	19/11/1999	167 694		26 433	194 127
PARIS	75016	21 avenue Mozart	ETINCEL'COIFFURE	75	22/11/1999	182 939		29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	Leader Price	998	23/11/1999	704 480		17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	Emam	930	23/11/1999	941 970		22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	Catanese Catanese	52 39	15/12/1999	149 248		21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	M. Uthayakumar Gérard	371	15/12/1999	442 102		8 377	450 479
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	Chaï Ness	145	15/12/1999	197 726		12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	Boulangerie LSA	75	15/12/1999	65 553		5 381	70 934
CHARENTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	Asfraco SARL Zeeman TextielSupers Libre	397 323 381	21/12/1999	865 148		63 779	928 928
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	Action France	200	21/12/1999	909 511		67 050	976 561

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUETIGNY (suite)			Action France Action France	495 427					
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	Maxi Zoo France	1215	21/12/1999	843 958		62 797	906 754
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	Casa France Chaussea	650 600	21/12/1999	762 245		56 193	818 438
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	Agence Immobilière Courcelles Vaugirard	60	22/12/1999	289 653		35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	BNP Casino France	150 350	23/12/1999	518 327		3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	Libre	116	27/12/1999	106 081		11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	Cordonnerie Casters	25	21/01/2000	68 602		12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	Libre	110	26/01/2000	167 694		11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	Lhommond Stéphane EURL The Place	328 118	09/02/2000	381 123		28 745	409 868
LES AYVELLES/VILLERS SEMEUSE	08000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	Libre MV2J Libre	576 200 594	03/03/2000	769 747		71 104	840 851
MELUN	77000	3 rue de la Brasserie Gruber	Mutualité Fonction Publique	755	08/03/2000	1 009 975		19 141	1 029 116
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	La Halle aux Vêtements	608	20/03/2000	439 053		35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	La Poste	280	27/03/2000	544 587		73 229	617 816
COIGNIERES	78310	Lieudit Le Gibet - RN 10	Action France	1124	22/05/2000	426 857		64 562	491 419
CLAMART	92140	383 avenue du Général de Gaulle	Libre Libre Libre	370 769 296	30/06/2000	1 158 613		115 123	1 273 736
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	Cie Européenne de la Chaussure	781	11/07/2000	655 531		39 866	695 397
SAINT GERMAIN EN LAYE	78108	10-30 rue des Gaudines	SDM	212	11/07/2000	146 121		10 216	156 337
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	Satoriz Montpellier CCT Perols Speedy	450 350 500	13/07/2000	891 827		82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	Libre M2I Salin SAS	326 260	31/07/2000	799 427		48 029	847 457
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	SARL Studio Doris Arnold	433	01/08/2000	2 971 193		174 557	3 145 749

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SEVRES (suite)	92310	2 avenue de la Cristallerie	Garage du Pont de Sèvres Arc Informatique Groupe Diffusion Plus Groupe Diffusion Plus	502 583 110 456					
PARIS	75009	83 rue Lafayette	SARL Lafayette 83 SARL Ulus	61 40	04/08/2000	202 757		23 641	226 399
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	SARL KOOK	44	04/08/2000	178 365		20 797	199 163
VILLEJUST	91140	6 rue de Londres	Adlink Technology Libre SARL Ultimate Renaissance Hall	178 127 73 31	20/09/2000	416 718	39 269	34 015	490 002
METZ	57005	19 avenue Foch	Libre	804	29/09/2000	609 796		38 770	648 566
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	KUKA AUTOMATISME ROBOTIQUE	1978	16/10/2000	1 600 715		150 216	1 750 931
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	ATAC (Simply Market)	1250	21/11/2000	1 028 112		45 586	1 073 698
YERRES	91330	rue Pierre de Courbertin	Mini Marché	1142	19/12/2000	649 433		38 934	688 367
LIMOGES	87280	ZAC Beaubreuil	Libre	1100	04/01/2001	747 000		63 538	810 539
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	Maison du monde Publimat	1400	22/01/2001	825 514		55 439	880 953
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	Librairie SODIPRESSEL	103	05/03/2001	118 910		15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	D2D	1100	23/03/2001	541 194		61 035	602 229
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dèvès de la Condamine	Bioshop Planet Indigo	750 350	23/03/2001	419 235		47 387	466 622
ARLES	13200	Lotissement de l'Aurélienne	D2D	949	29/03/2001	415 576		37 840	453 416
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	Benillouche	116	05/04/2001	187 512		24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	Cdds Optique	85	11/04/2001	381 123		50 058	431 181
BONDY	93140	14-18 rue Auguste Polissard	Libre	104	11/04/2001	114 337		5 674	120 010
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	Sorekal	40	20/04/2001	243 918		31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	Murano Trading	34	18/05/2001	73 176		11 511	84 686
CERGY PONTOISE	95000	2-12-18 chemin des Bourgognes	ACMS ACMS 4 surfaces libres	270 70 1091	15/06/2001	1 311 062		110 254	1 421 315
VILLENEUVE LE ROI	94290	56 rue du Général de Gaulle	SARL Tharmya SARL Tharmya Libre	83 243 25	15/06/2001	160 071		18 389	178 461

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
REIMS	51100	ZAC de la Neuville	Cuisines & Ko	582	20/06/2001	495 459		33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	BMSO	1800	30/06/2001	533 572		47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	Nord France distribution SARL HZ	500 500	02/07/2001	731 755		73 969	805 724
TREMBLAY EN France	93900	33 rue des Chardonnerets	Arneg France Bancel	169 633	24/07/2001	762 245		76 470	838 715
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	Europe Transaction ASD International (Pacific Peche)	600 600	26/07/2001	690 594		75 189	765 783
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	Agence Immobilière Pinel	76	26/07/2001	175 316		27 353	202 669
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	L'hotellier	3000	03/08/2001	1 829 388		180 224	2 009 612
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	Laboratoires Bard	1471	08/08/2001	1 768 409			1 768 409
TREMBLAY EN FRANCE	93290	avenue du Bois de la Pie	Libre UTE SNIA Ile de France Bureautique Libre Interlines	289 2478 340 1144 96 657	09/08/2001	3 353 878	575 520	303 221	4 232 619
NICE	06000	Le Fenice - 26 boulevard Gambetta	Picard Surgelés	167	07/09/2001	433 606		7 195	440 801
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	SARL Literie Givors	600	19/09/2001	487 837		49 059	536 896
MONTLUCON	03100	Parc Saint Jacques	SARL Wok Asie	759	04/10/2001	636 475		42 067	678 542
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	Au Palais des Pyrénées	594	04/10/2001	446 676		27 286	473 961
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	La Rivière	430	04/10/2001	365 878		15 932	381 810
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	Nouvelle des Magasins ED	1459	04/10/2001	745 476		44 711	790 187
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	1189	31/10/2001	928 872		55 610	984 481
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	Picard Surgelés	421	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
EVRY	91000	1 rue Pierre Fontaine	Association Génopôle	1550	30/11/2001	1 574 419		22 867	1 597 287
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	SARL Goumydis (U EXPRESS)	1200	10/12/2001	762 245		82 882	845 128
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	Villa Jules Janin	295	12/12/2001	609 796		60 615	670 411
LIEUSAIN	77127	23 place du Colombier	Gutal	1374	14/12/2001	861 337		52 309	913 646
VILLEPARISIS	77270	2 place François Mauriac	Libre	99	14/12/2001	137 204		9 528	146 732
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP Soleil d'or	194 104	14/12/2001	594 551		11 206	605 758
MONTBELIARD	25200	ZAC du Pied des Gouttes	Chaussea	1174	17/12/2001	1 048 848		52 846	1 101 694
SAINT QUENTIN	02100	40 rue de Guise	Jeyasi Troc	1958	20/12/2001	335 388		41 737	377 124

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	Leader Price	990	26/12/2001	564 061		61 183	625 244
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	La Société Colorelle	94	27/12/2001	217 240		28 656	245 896
SAINT DENIS	93200	58 rue de la République	SARL LX Fashion	76	27/12/2001	144 827		18 862	163 689
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrelle	Libre	620	15/01/2002	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	01/02/2002	716 510		62 822	779 332
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	ED Xenidis Briard	589 123	01/02/2002	647 908		39 803	687 712
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	Durey	132	05/02/2002	179 128		21 212	200 339
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	GLS	6295	21/03/2002	3 277 654		72 915	3 350 569
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	Tati Développement	836	29/04/2002	731 755		74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	SARL Pub Noisy	410	24/06/2002	518 327		37 401	555 727
COURCOURONNES	91080	16 rue Jacques Tati	Libre	66	27/08/2002	72 369		4 814	77 183
COURCOURONNES	91080	303 square des Champs-Élysées	Sofidy	109	27/08/2002	122 000		8 111	130 111
NANCY	54000	place André Maginot	Boulangerie Paul Boulangerie Paul Darty	208 45 2880	02/10/2002	2 515 409		149 146	2 664 555
RAMBOUILLET	78120	4 et 6 rue Pierre Métairie	Kiloutou	712	16/10/2002	609 796		47 482	657 278
ARRAS	62000	1 rue Léon Foucault	Kiloutou	400	16/10/2002	534 000		14 294	548 294
REIMS	51100	rue Francis Garnier rue Francis Garnier	Vétir Ets Couturier	2200 1680	06/11/2002 06/11/2002	1 784 076 1 246 454		137 669 96 183	1 921 745 1 342 637
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	La Poste	1221	06/12/2002	1 726 028		294 770	2 020 798
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	S.A OGF Pompes funèbres générales	135	06/12/2002	113 575		8 965	122 540
FONTAINE LE COMTE	86240	rue du Vercors	Libre	1250	11/12/2002	629 947		42 969	672 915
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	Saint Maurice Primeur BNP PARIBAS Libre Virgin Beauté	65 71 81 56	13/12/2002	548 121		33 962	582 083
SAINT PARRIS AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	SARL Instinct Nature	1096	24/12/2002	525 000		41 559	566 559
LA CHAPELLE SAINT AUBIN	72650	34 rue du Moulin aux Moines	Libre	601	24/12/2002	260 000		20 006	280 006
COURBEVOIE	92400	109/111 boulevard de Verdun	Tapis Saint Maclou	834	14/02/2003	726 829		-1 268	725 561
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	SAS Touffrais	771	14/02/2003	1 639 711		-2 741	1 636 970

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHENNEVIERES SUR MARNE (suite)	94430	centre commercial de Pince Vent	Vétir	796					
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	SARL Massy Carrelage SAS Déco Center 95	300 700	14/02/2003	1 066 052	575 494	-1 813	1 639 733
PORTET SUR GARONNE	31120	18 boulevard de l'Europe	Eurodif	1500	14/02/2003	1 598 817		-2 681	1 596 136
EVRY	91000	2 place de la Gare	Caisse crédit mutuel	120	18/02/2003	99 092		15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	Sport International Distribution	1140	28/02/2003	1 475 956			1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	La Compagnie Europeenne de la Chaussure	734	06/03/2003	1 295 817		110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	Les écrans de Paris	412	07/03/2003	1 425 133		141 176	1 566 309
VILLEJUST	91140	avenue de l'Océanie	SNC Tabac Presse KEVA SAS CYLABE SARL Rudy Ti T'air D'armor SARL Jevall Avenue Sushi	92 114 74 127 89 140	25/04/2003	1 200 000		44 597	1 244 597
COIGNIERES	78310	rue des Frères Lumière	Miniprix	670	21/05/2003	610 467		39 144	649 611
PARIS	75015	33 et 37 avenue Lowendal	BNP SCP Fermont Le Bidois & Levy Agence immobilière Immovac	202 116 154	21/05/2003	1 220 000		75 106	1 295 106
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	SARL CC Factory	182	21/05/2003	480 000		53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	Franck Provost DIA France La Halle aux Chaussures	98 489 412	12/06/2003	2 800 000		247 511	3 047 511
VILLEJUIF	94800	40/42 boulevard Maxime Gorki	Safi	3600	13/06/2003	665 908		88 861	754 770
LOGNES	77185	8/10 rue des Campanules	IGEPA Forum IGEPA Forum	600 1913	13/06/2003	1 563 450		117 250	1 680 700
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	Biocoop (CABA) Libre	1200 648	07/07/2003	920 000	1 083 514	71 060	2 074 574
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Interior's	1001	07/07/2003	475 367		79 589	554 956
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	SARL Doc Biker	85	25/07/2003	70 127		7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	Sun Sourire Di Romano	29 39	25/07/2003	250 016		25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	Caisse d'Epargne Endy Beauté	208 62	25/07/2003	526 041		54 192	580 232

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	5771	29/07/2003	3 417 120		59 313	3 476 433
RIOM	63200	ZAC des Gravières	GDRF	7718	29/07/2003	5 014 878		87 218	5 102 096
LE KREMLIN BICETRE	94270	116 avenue de Fontainebleau	JPB Collectors Libre	987 960	21/08/2003	940 000		101 905	1 041 905
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	Toys'R' Us	4860	29/08/2003	4 720 291		317 664	5 037 955
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF Trésorerie Générale Syndicat des transports d'IDF (STIF) Libre Le Logement Français Irfase Audeso Institut KALLIOPE Audeso Libre Amphia Pôle Emploi Pôle Emploi ANPA	1591 398 400 651 623 209 241 418 60 627 400 216 621 227	15/09/2003	4 725 001	563 555	275 491	5 564 047
DAMMARIÉ-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	Air Déco Amato Sib	972 93	06/10/2003 - 05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	NDBM1	637	08/10/2003	914 000		101 499	1 015 499
SAINT LO	50000	155-157 rue Etienne Lenoir	Libre Hygéna Cuisines	782 331	15/10/2003	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	15/10/2003	850 000		90 614	940 614
AUXERRE	89000	7 place Robillard	EURL B.E.J.	144	24/10/2003	170 000		10 586	180 586
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Libre SAS Eiffage Construction Habitat	2110 314	09/12/2003	3 200 000		307 330	3 507 330
BOBIGNY		7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	3956	16/12/2003	6 136 000			6 136 000
SAINT DENIS	93000	34-36 boulevard Jules Guesde	Banque Populaire	342	17/12/2003	2 741 093			2 741 093

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT DENIS (suite)	93000	34-36 boulevard Jules Guesde	OPAC Communautaire Orange France Free mobile	1877 18 3					
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	Libre	823	22/12/2003	750 000		44 450	794 450
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Ministère de la Justice MV2P Téléassurance Groupe Point Vision Ville de Marseille Ville de Marseille Groupe Point Vision Ville de Marseille Ville de Marseille Kury Ingenierie Ville de Marseille Banque Populaire D.N.R.E.D. O2 Développement 11 surfaces libres	263 22 454 206 720 513 170 674 233 57 250 198 551 52 1099	30/01/2004	6 162 240	517 553	370 477	7 050 270
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	Blue Sark	1039	04/02/2004	1 205 000		86 883	1 291 883
EZANVILLE	95460	16 val Ezanville	Libre	800	04/02/2004	785 000		58 495	843 495
LE CREUZOT	71200	rue Marceau - rue de Chanzy	Leader Creuzot	2124	16/02/2004	980 000		58 247	1 038 247
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	2 logements libres Frans Bonhomme	1155 936	20/02/2004	1 400 000		141 842	1 541 842
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	Agora	420	31/03/2004	725 000		80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	France Télécom	7464	09/04/2004	6 250 000	998 498	332 399	7 580 898
SCHILTIGHEIM	67300	54 route de Bischwiller	Libre	6502	09/04/2004	5 159 000	84 799	298 164	5 541 963
METZ	57000	150 avenue André Malraux	France Télécom	6828	09/04/2004	4 850 000		293 406	5 143 406
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	Bertin Technologies	4744	22/04/2004	5 043 000	66 461	296 904	5 406 365
MONTPELLIER	34000	route de Lodeve	ANPE	1132	06/05/2004	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	10/06/2004	890 000		90 810	980 810
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	Libre Conseil Général de Haute Garonne	487 198	24/06/2004	463 883		28 366	492 249

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	Kiabi	1494	24/06/2004	651 813		76 336	728 149
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre Toulon Var Technologies Nice Matin	229 348 644	01/07/2004	1 400 000		138 307	1 538 307
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	Chemont Distribution	1482	15/07/2004	306 000		29 064	335 064
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	Machevert Intermarché	1660	15/07/2004	253 720		28 286	282 007
ANGLLET	64600	rue de Numa	Gironde Tissus	1216	15/07/2004	841 500		79 926	921 426
SAINT-BRIEUC	22000	Centre Cial Les Villages	Village Coiffure Auvray Ladevese Hyperrallye Libre Mme CHEN YU Xiujuan "Bag Thalie" SARL Turquoise	81 147 81 56 80 55	15/07/2004	571 200		54 402	625 602
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	Picard Surgelés CE2J M. Candalot	265 228 102	27/07/2004	1 386 000		115 435	1 501 435
EVRY	91026	307 square des Champs-Elysées	Alticom SELAS Claude NDOKOLO	64 40	11/08/2004	122 000		9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	MAAF	176	20/08/2004	1 170 000		68 429	1 238 429
PARIS	75008	32 rue La Boétie	Sarasteve SARL Degrif des stocks MatMut Assurances	131 54 131	20/08/2004	1 378 000		80 572	1 458 572
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	Picoty Réseaux	1756	20/08/2004	1 900 000		111 124	2 011 124
LE BLANC MESNIL	93000	16 - 18 avenue Henri Barbusse	Cie Européenne de la Chaussure	350	07/09/2004	580 000		38 939	618 939
TOULOUSE	31300	33 - 35 route de Bayonne	IFRA SUD V&B	642 487	08/09/2004	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 SAS PPG Distribution SARL Moto World SARL Moto World Libre	397 865 463 420 481 687	20/09/2004	1 250 000	20 847	124 990	1 395 837
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	Augustin 13	108	20/10/2004	550 000		55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	SAS Manbow	59	20/10/2004	200 000		22 035	222 035

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	E.V.C.V. Garange Le Cercle Automobile SARL Eurogem	70 104 23 39	20/10/2004	500 000		50 321	550 321
PARIS	75016	94 rue Raynouard	Kennedy Pressing	56	20/10/2004	200 000		20 128	220 128
PARIS	75018	6 rue du Poteau	Royer	307	20/10/2004	800 000		80 513	880 513
QUETIGNY	21800	19 rue des Chalands	TBMD Exterior Media	1232 0	03/11/2004	920 000		83 664	1 003 664
PARIS	75018	131 rue Ordener	Camaieu International	208	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	Price Inter	45	04/11/2004	230 026		18 948	248 974
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	TUI France	82	04/11/2004	833 335		66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	SARL Cosa Nogent	90	04/11/2004	349 567		31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	Open jaw	70	04/11/2004	287 141		23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	TUI France	154	04/11/2004	449 440		36 610	486 050
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	Benha	187	04/11/2004	436 955		35 616	472 571
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	TUI France	143	04/11/2004	149 816		12 491	162 307
PERPIGNAN	66000	40 boulevard Georges Clémenceau	Libre	114	04/11/2004	224 720		18 621	243 341
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/72 avenue Yves Brunaud	Synergie	146	04/11/2004	174 781		14 501	189 282
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	Avi Tour	128	04/11/2004	124 845		10 483	135 328
LIMOGES	87000	17 rue Ferrerie	2GSD	260	04/11/2004	295 881		24 250	320 131
RENNES	35000	10 quai Emile Zola	TUI France	113	04/11/2004	224 720		18 521	243 241
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	Sainte Claire Voyages Paris	59	30/11/2004	298 878		24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	TUI France	84	30/11/2004	673 410		52 637	726 047
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	Sainte Claire Voyages IDF Ouest	200	30/11/2004	555 556		43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand / 6 rue Gabriel Péri	Choisy C LP Coiffure	115 40	30/11/2004	411 990		30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	Jadael Voyages	59	30/11/2004	233 460		19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	TUI France	109	30/11/2004	399 502		31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	TUI France	127	30/11/2004	115 356		10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	TUI France	81	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	TUI France	257	30/11/2004	277 156		22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	TUI France	83	30/11/2004	149 816		13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	TUI France	76	30/11/2004	288 390		23 882	312 272

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	TUI France	228	30/11/2004	561 800		44 329	606 129
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	TUI France	150	30/11/2004	337 081		27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	Hadest	104	30/11/2004	670 484		52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	TUI France	128	30/11/2004	224 720		18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	TUI France	119	30/11/2004	399 502		32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	Charmel	111	30/11/2004	399 502		31 620	431 122
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	AGK & Co (La Compagnie de destokage)	720	02/12/2004	548 816		60 415	609 232
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	JFL Distribution	3441	07/12/2004	2 660 156		155 734	2 815 890
VEZIN LE COQUET	35132	allée de l'Enclos - ZAC des trois Marches	SARL Caima Distribution	4847	07/12/2004	3 192 026		186 870	3 378 896
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	Sarl MABEL	3351	07/12/2004	2 046 974		119 835	2 166 809
AULNOY LES VALENCIENNES	59300	rue des Frères Lumière - Zone du Mont Hovy	Genedis	3383	07/12/2004	1 997 274		116 925	2 114 199
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	Genedis	3387	07/12/2004	2 092 179		122 483	2 214 662
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	SAS DZ Distribution SARL Batick	425 595	16/12/2004	1 000 000		96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	Casino	2203	17/02/2005	2 159 000		127 269	2 286 269
SAINT NAZAIRE	44600	230 route de la Côte d'Amour	Libre	809	24/02/2005	564 000		49 683	613 683
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	SBG SBG	280 440	03/03/2005	570 000		65 341	635 341
MORANGIS	91420	Les portes de Morangis	POINT P	4450	09/03/2005	3 132 530			3 132 530
PARIS	75008	23 boulevard des Batignolles	Sogilevis	444	14/03/2005	1 017 000		95 685	1 112 685
NANTES	44000	4 rue Vauban	Flores Boure Libre Libre	55 242 87 46	29/03/2005	536 870		41 647	578 516
NEUILLY / MARNE	93330	62 / 74 avenue du Général de Gaulle	Neuilly Distribution	676	30/03/2005	470 000		29 531	499 531
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	SAS Basic Fit II Ets Ferdinand Delestrez Libre	1665 1137 1540	31/03/2005	2 775 000		253 775	3 028 775
VESOUL	70000	rue du Petit Montmarin	Vesoul Optic	432	12/05/2005	382 000		53 706	435 706
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	Giraudy Norma Station Fraîcheur	0 938 274	14/06/2005	1 300 000		96 649	1 396 649

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AVIGNON (suite)	84000	71 avenue de la Trillade	SARL Al Mansour Le pain du Sud	100 66					
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	Picard Surgelés	347	15/06/2005	457 347		10 800	468 147
SAINT-BRIEUC	22000	C.C Les Villages	Parfumerie et Espace Beauté SARL Parfumerie et Espace Beauté SARL Parfumerie et Espace Beauté SARL Yildiz Safak Libre	42 120 43 20 44	30/06/2005	470 000		28 357	498 357
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	GMF Assurances	97	01/07/2005	105 000		9 066	114 066
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	SAS Laure Esthétique	80	01/07/2005	131 250		11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	Scop Grandeur Nature	225	01/07/2005	250 000		18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	GMF Assurances Audika centre audiométrique	56 51	01/07/2005 01/07/2005	173 250		10 554	183 804
NANCY	54000	82 rue Stanislas	CRIT intérim	94	01/07/2005	143 058		8 946	152 005
THONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	GMF Assurances	197	01/07/2005	276 042		19 173	295 215
BRUAY LA BUISSIERE	62000	137 rue A. Leroy	Libre	66	01/07/2005	56 000		3 502	59 502
MACON	71000	21 rue Gambetta	Interim 25	64	01/07/2005	72 080		4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	Leader Interim	55	01/07/2005	60 000		3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	GMF Assurances Thierry BUNEL	123 9	01/07/2005	228 800		15 891	244 691
PARIS	75015	6 rue Maublanc	Maublanc	31	01/07/2005	46 242		2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	GMF Assurances	133	01/07/2005	260 000		16 259	276 259
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	Airel	700	24/08/2005	1 050 000		114 515	1 164 515
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1338	02/09/2005	3 600 000	221 433	196 975	4 018 409
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	Genedis	3990	15/09/2005	2 800 000		163 806	2 963 806
MONTLUCON	03103	rue de la Gaité	Libre	278	16/09/2005	160 000		10 232	170 232
VALENCE	26003	1 avenue de Verdun "Le Forum"	Libre	212	16/09/2005	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	16/09/2005	245 000		15 668	260 668
CALAIS	62100	40 boulevard Gambetta	GMF Assurances	114	16/09/2005	117 000		7 482	124 482
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	Libre	1461	05/10/2005	4 000 000		233 956	4 233 956
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	Genedis	3468	24/11/2005	3 790 500		66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	Riester Epernay SAS	3839	05/12/2005	1 130 000		100 634	1 230 634

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	Vétir	5727	07/12/2005	3 200 000		327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	Wok Mantais Jatheo SARL EKILAN (TCHEN Xiao)	430 235 356	12/12/2005	1 400 000		75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	Benetton France Trading	256	06/02/2006	2 875 000		279 827	3 154 827
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	SAS Garden Price SNC Natureo	1546 1532	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	Or Coffee BVBA Indigo Gallery Belgium Cosmeticary Cosmeticary	146 112 77 165	22/03/2006	2 200 000		280 850	2 480 850
PARIS	75009	41 rue Lafayette	Rapid Travail Temporaire SARL HB Restauration	375 52	31/03/2006	1 565 000		155 382	1 720 382
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	Bio Chelles Domisys Activ Fitness Chelles	481 341 819	27/06/2006	1 200 000	1 277 553	133 377	2 610 930
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquéterie 1 rue P. Martin	Genedis	2350	03/07/2006	1 800 000		108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	Genedis	2691	03/07/2006	1 575 000		94 886	1 669 886
NIMES	30900	3240 route de Montpellier	Genedis	3158	03/07/2006	1 463 000		88 156	1 551 156
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	Pillaud Materiaux	2978	03/07/2006	1 985 671		122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Alfe diffusion Compagnie Euopéenne de la Chaussure Vétir	800 650 710	20/09/2006	2 438 797		57 346	2 496 143
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	Libre	655	06/10/2006	630 000		38 701	668 701
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	Beryl	420	10/10/2006	520 000		30 591	550 591
AUXERRE	89000	4 rue de Temple	Libre	282	10/10/2006	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	10/10/2006	1 000 000	222 326	58 744	1 281 069
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	Beryl Mim	1403 303	10/10/2006	6 100 000		351 453	6 451 453
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	Beryl	925	10/10/2006	8 450 000	16 800	495 045	8 961 845

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NANCY (suite)	54000	43 rue Saint Jean	Beryl Etam	1373 99					
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	Beryl Etam Armand Thierry MIM B'Coif	1688 182 187 238 136	10/10/2006	2 800 000		169 350	2 969 350
HOUEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	SRPNE (REXEL) Geodis	2200 3448	10/10/2006	2 200 000	201 237	129 250	2 530 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Miterrand	Beryl 2 logements occupés	153 189	10/10/2006	500 000		29 471	529 471
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	Beryl Lune Optic	429 180	10/10/2006	700 000		41 324	741 324
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	Beryl	771	10/10/2006	600 000		34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	Beryl	551	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	Beryl	692	10/10/2006	920 000		54 091	974 091
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	Etam	235	10/10/2006	596 809		35 299	632 108
CHALON SUR SAONE	71100	C.C avenue de l'Europe de Thalie	Libre	234	10/10/2006	307 000	13 310	18 282	338 592
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	Tricot	279	10/10/2006	300 000		17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	Beryl 2 logements libres 2 logements occupés	417 260 196	10/10/2006	2 620 000	71 373	155 861	2 847 234
VESOUL	70000	37 rue d'Alsace Lorraine	Libre	455	10/10/2006	403 000		23 649	426 649
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	Thom	523	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
SAINT QUENTIN	02100	120 - 122 rue de l'Isle	Libre	437	10/10/2006	283 000	42 956	16 708	342 665
NICE	06000	27 29 rue Jean Medecin	Beryl	286	10/10/2006	674 000		39 947	713 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	SAS Mon Coin Déco 4 logements libres Benoit 1 logement occupé	329 280 139 60	10/10/2006	700 000	53 747	41 992	795 739
SOISSONS	02200	38 rue Saint Martin	Caroll International	131	10/10/2006	200 000		11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	Beryl	253	10/10/2006	450 000		28 063	478 063
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	Beryl J2L2F	44 304	10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	Beryl 3 logements libres 1 logement occupé Wetzel	251 293 114 106	10/10/2006	630 000	104 422	38 183	772 605
LURE	42260	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	SAS Floralur	136	10/10/2006	120 000		7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	Beryl Pemot	304 112	10/10/2006	400 000		24 083	424 083
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	Libre 1 logement occupé	296 110	10/10/2006	550 000		32 745	582 745
SAINT-LOUIS	68303	21 avenue de Bâle	Herman Wolf Gastrodesign 1 logement occupé Libre Libre	300 130 130 130	10/10/2006	808 000	9 375	46 049	863 423
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	Beryl	191	10/10/2006	240 000		14 302	254 302
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	Beryl	414	10/10/2006	603 000		35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	Caroll International	117	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	Beryl	271	10/10/2006	345 803	20 213	1 802	367 818
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	SAS Green Cash Libre Loretti	325 275 600	11/12/2006	1 150 000		127 485	1 277 485
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	SARL Cuisimaster	354	11/12/2006	264 475	4 500	16 743	285 718
CHARMES	88130	Le Biassa rue des Charmottes	Compagnie Euopéenne de la Chaussure La Halle	700 1300	14/12/2006	2 140 000	11 987	46 367	2 198 354
SAINT QUENTIN	02100	rue Georges Pompidou	Boulangerie St-Quentin Leader Price SDK	200 1327 630	22/12/2006	2 535 000		90 932	2 625 932
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	Mme DJERDALI - Le celtique Boulogne Pêche	104 101	28/12/2006	768 000		47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	Société Générale	185	28/12/2006	1 367 000		85 735	1 452 735
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	SAS Teintureries Letourneur	134	28/12/2006	455 000		28 453	483 453
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	Marion Rebecca Bois et Patine Food & Co	29 55 71	28/12/2006	589 000		38 093	627 093
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	Libre	494	28/12/2006	1 450 000		91 055	1 541 055

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	Manpower	72	28/12/2006	210 000		13 774	223 774
PARIS	75017	3 rue Messonnier	Macadan CIC SARL Des Filles et des Vernis SARL IT baby	48 80 32 143	28/12/2006	1 120 000		70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonier	Sarah Dray Architecture Mr Cormy Gérard Drs SILBER, MAINGAUD, PASQUET & ASSOCIES Gak Pressing SARL Mireille Pontalier JR Primeurs	136 14 85 99 69 87	28/12/2006	1 100 000		67 680	1 167 680
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonier	BNP Paribas Boucherie Meissonnier SARL Duck Walk Libre SARL Violette SARL Ludmila creation	201 100 255 145 66 74	28/12/2006	3 570 000		215 989	3 785 989
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	Ache Jean Ache Jean Ache Jean Hao Jin SARL	120 37 - 60	28/12/2006	1 228 000		75 361	1 303 361
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	Teddy Caracho	88 109	28/12/2006	907 000		57 717	964 717
PARIS	75017	54 rue de Prony	CIC Duchesse Institut SARL	355 60	28/12/2006	2 156 000		134 784	2 290 784
PARIS	75017	80 rue de Prony	Pharmacie BERLANT-MAÏER SAS Mina	151 44	28/12/2006	792 000		48 916	840 916
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL Nicolas L'envie	312 146 121	28/12/2006	2 189 000		136 872	2 325 872
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	Satyam SARL P. Aspect Eric Bompard Audissimo	206 121 88 112	28/12/2006	2 536 000		154 080	2 690 080

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	Gan Assurances SARL Sirène Beauté	48 47	28/12/2006	337 010		21 086	358 096
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	Galerie Malaquais D3A Création	75 178	28/12/2006	2 125 000		129 296	2 254 296
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	SARL Philatélie Vat Société Martinez D.	75 35	28/12/2006	300 000		19 331	319 331
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	Hekayem Fleurs T&C Retail BNP	276 62 132	28/12/2006	5 467 000		333 390	5 800 390
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	Laurence Tavernier Nouvelle Di Castrì Anne Lamort Delcros Cosmos Aliquante Blanch'nett Mme Barbero et M. Gameiro	33 83 39 63 76 35 21	28/12/2006	1 280 000		78 522	1 358 522
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	Satouri M. SAS Petard Periples	82 55 47	28/12/2006	599 000		37 959	636 959
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	Cedimont	1520	30/01/2007	2 250 000		154 593	2 404 593
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	S.A. ORCHESTRA - KAZIBAO (Kids Chattellerault)	378	15/03/2007	262 985	9 000	20 367	292 352
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	Carocas	1600	27/03/2007	1 890 000		171 342	2 061 342
MONDEVILLE	14120	route de Paris	Multilots Caen 4 surfaces libres Pichemin - Cash Converters	1200 2864 705	29/03/2007	5 260 000		415 545	5 675 545
ORANGE	84100	1 place de La République	Okaidi	404	29/03/2007	840 000		68 786	908 786
SAINT POL SUR MER	59430	7 allée Gabriel Faure	Boulangerie B.G	316	29/03/2007	480 000		40 104	520 104
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	Desmazières	578	30/03/2007	610 000		48 692	658 692
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	Picard Surgelés	240	13/04/2007	500 000		12 000	512 000
TAVERNY	95150	rue des Peupliers	Horel	184	10/05/2007	140 000		9 793	149 793
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	La Halle La Compagnie Europeenne de la Chaussure	1121 686	16/05/2007	2 968 000			2 968 000
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	Picard Surgelés	347	29/05/2007	830 000		16 210	846 210

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	Casino Fabienne Mercier SARL Voquin SARL Voquin	503 72 179 386	06/06/2007	365 000		23 339	388 339
ORLEANS	45000	11 rue Claude Lewy	SAS BV Store Fr	653	14/06/2007	685 000		84 351	769 351
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	Literie de Villiers sur Marne SAS Hygena Cuisines	254 511	20/06/2007	2 140 000		50 845	2 190 845
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	2 surfaces libres	1765	17/07/2007	1 500 000		28 033	1 528 033
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	Libre	145	18/07/2007	640 000		69 114	709 114
PARIS	75001	36 rue de Richelieu 37 rue de Richelieu	Matsuri Marphil	77 96	27/07/2007	989 218			989 218
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	BNP Paribas	119	27/07/2007	1 238 571			1 238 571
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	Jacadi	123	27/07/2007	778 757			778 757
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	SARL Primeurs de la Rive Gauche	63	27/07/2007	414 228			414 228
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	ZS Sarl	72	27/07/2007	569 723			569 723
PARIS	75007	20 rue Clerc	The Travel Corner SARL SNRH	19 37	27/07/2007	417 458			417 458
PARIS	75009	10 rue Manuel	Multicolor	22	27/07/2007	73 490			73 490
PARIS	75009	81 rue Blanche	L'Etoile	20	27/07/2007	185 927			185 927
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	Ela	60	27/07/2007	329 269			329 269
PARIS	75009	69 rue de Provence	Hazout	85	27/07/2007	280 513			280 513
PARIS	75009	24 rue d'Amsterdam	Hotel Britania Asie St Lazare	898 231	27/07/2007	3 189 500			3 189 500
PARIS	75010	7 rue de Nancy	SAS Hapitel SAS Hapitel	31 31	27/07/2007	312 701			312 701
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	Excellence	267	27/07/2007	1 430 899			1 430 899
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	Flit Foot	209	27/07/2007	1 030 189			1 030 189
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	KFC	272	27/07/2007	1 257 512			1 257 512
PARIS	75010	4 rue de Paradis	Denis Delphine Perles des Iles SARL Tabata	53 118 58	27/07/2007	904 405			904 405
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	BM du Faubourg	91	27/07/2007	704 675			704 675
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	Felix Fitoussi	119	27/07/2007				
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	Youyou	52	27/07/2007	327 918			327 918

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	Libre Cyclauto Azimut Productions SAS Avro Tech SAS Avro Tech SAS Avro Tech	74 54 93 79 90 213	27/07/2007	1 900 342			1 900 342
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	Hanna Rose	43	27/07/2007	300 526			300 526
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	SAS Little Bognat	89	27/07/2007	432 279			432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	EURL Le Cheval d'Or	74	27/07/2007	329 153			329 153
PARIS	75015	118 rue St Charles/5 rue Des Bergers	SAS Ficart	113	27/07/2007	1 312 175			1 312 175
PARIS	75015	60 rue du Commerce	SAS Ma Fée Ben Illouz	48 104	27/07/2007	1 087 034			1 087 034
PARIS	75015	83 rue du Commerce	Art et Laine	96	27/07/2007	476 632			476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	L'oréal	45	27/07/2007	278 837			278 837
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	La Petite Italie du XVème	75	27/07/2007	751 229			751 229
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	Compain Mieux qu'Ailleurs	109 38	27/07/2007	999 573			999 573
PARIS	75016	11 rue de Passy	Tordjman Tordjman	46 63	27/07/2007	1 235 774			1 235 774
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	Marionnaud	99	27/07/2007	850 856			850 856
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	Valege Distribution	30	27/07/2007	146 576			146 576
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	Guettai	84	27/07/2007	390 695			390 695
PARIS	75018	21 rue Lepic	SAS Teintureries Letourneur 1 logement occupé	149 15	27/07/2007	636 788 62 749			636 788 62 749
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	Quirland	170	27/07/2007	625 283			625 283
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	SARL Venisia	49	27/07/2007	334 305			334 305
PARIS	75020	42 rue de Belleville	SARL Enzo Park	66	27/07/2007	309 569			309 569
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	Shiva	101	27/07/2007	400 109			400 109
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	Amrouze Florence	90	27/07/2007	227 167			227 167
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	BNP Paribas	98	27/07/2007	835 392			835 392
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	Saf Esthétique SARL EBS	67 36	27/07/2007	266 792			266 792
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	Caisse d'Epargne IDF	264	27/07/2007	980 747		2 587	983 334
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	Sarramis (Max plus)	937	07/09/2007	2 312 000		255 756	2 567 756

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PLOEREN (suite)	56880	rue Louis Cadoudal	Libre Libre Publi Espace Affichage	450 458 0					
PARIS	75005	10 rue Broca	Oyama SARL	56	27/09/2007	475 298			475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	Chez Tania	45	27/09/2007	195 873			195 873
HAZEBROUK	59190	52 rue du Général Leclerc	Hans anders	104	07/11/2007	355 000		45 122	400 122
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	SARL Breizh Sofa SARL Kegin Libre Le Goff Cycles	613 475 472 421	12/11/2007	2 600 000		208 411	2 808 411
AGEN	47000	Zac Campus Agen Boe	Styl'Ann GVE Adecco	68 104 153	12/11/2007	660 000		85 789	745 789
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	SAS Menuiserie Diffusion	1070	06/12/2007	1 300 000		157 469	1 457 469
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	Sogea Atlantique EGC Canalisations	2338 1082	10/12/2007	4 300 000		160 176	4 460 176
LE BOULOU	66160	20 Carrer d'en Cavalles	SARL 3A BUREAU CONCEPT PLUS Alliance Auto Industrie Cuisines de la Grone Serveis Catalunya Nord	730 730 411 310	19/12/2007	1 050 000		104 420	1 154 420
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	Conforama	8905	21/12/2007	9 442 000		546 355	9 988 355
SAINT QUENTIN	02100	185 rue Georges Pompidou	Conforama	5032	21/12/2007	5 138 000		310 744	5 448 744
BAYONNE	64100	3 avenue du 49ème Régiment	Kaufman&Broad	523	21/12/2007	959 100		79 943	1 039 043
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	MACSF Assurances	209	21/12/2007	568 990		47 996	616 986
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	Vion Immobilier	168	21/12/2007	625 889		52 461	678 350
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	Libre	274	21/12/2007	768 666		64 539	833 205
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	Boursorama	155	21/12/2007	668 316		56 058	724 374
ANTIBES	06600	11 avenue Thiers	Libre	53	21/12/2007	177 198		15 493	192 692
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	La Clinique de l'Alma	124	21/12/2007	948 316		78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	De Ferla SARL	107	21/12/2007	910 384		75 800	986 184
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	Crédit du Nord	111	21/12/2007	1 215 460		100 701	1 316 161
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	Crédit du Nord	201	21/12/2007	667 835		55 706	723 541
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	Crédit du Nord	108	21/12/2007	789 846		64 457	854 303

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	Libre	129	27/12/2007	240 000		15 045	255 045
CHÂTEAU-THIERRY	02400	10 Grande rue	Bayard Helene	106	27/12/2007	165 000		10 909	175 909
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	Sessad Les Hautes Roches Crédit Mutuel de Saint Malo	161 141	28/12/2007	580 000		35 800	615 800
BAIN DE BRETAGNE	35470	ZAI Château Gaillard	SARL Bienestar (Orange Bleue) EDB Libre	485 795 628	21/02/2008	1 920 000		196 231	2 116 231
CHATELLERAULT	86100	ZAC de l'Herse	Cotillon Ethioux Mutualité de la vienne Société Générale Crédit Agricole Libre Chato Maillochon	90 172 93 195 105 218 217	25/03/2008	2 146 846		147 310	2 294 156
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	Libre Libre	1385 600	28/05/2008	2 390 000		44 865	2 434 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	France Fermetures 94 COULEURS DE TOLLENS	105 962	30/05/2008	950 000		59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	Mme CYCYK Sophie	486	04/06/2008	515 000		75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	Libre Libre	663 262	13/06/2008	640 000		69 899	709 899
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet Libre	3339 117	01/07/2008	8 527 500	6 916 793	765 766	16 210 059
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	Nantes Import Literie Confort Distribution Libre SARL BD Mobilier MN Mobilier	1964 616 961 1056 883	04/07/2008	5 400 000		290 074	5 690 074
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	SARL HLS Libre	1180 120	14/10/2008	730 000		89 805	819 805
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	La Plateforme du Bâtiment	2418	23/10/2008	1 787 931		63 284	1 851 215
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies et Services SAS Ingram Micro	1799 111	24/10/2008	3 052 500	77 870	283 195	3 413 566
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	Feu Vert	1279	09/12/2008	1 130 000		125 356	1 255 356

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CONCARNEAU	29900	Zone d'activité Ecopark Kerilolet	La Halle Chez Zhou	1428 625	17/12/2008	2 050 000		122 537	2 172 537
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	Delizius	195	13/02/2009	483 501		69 561	553 062
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	Sodissoisy	1963	17/06/2009	2 125 000		130 359	2 255 359
BREST	29200	rue Auguste Kerven	Libre	594	09/07/2009	827 190			827 190
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	Distribution Casino	240	09/07/2009	224 800			224 800
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	Distribution Casino	115	09/07/2009	276 080			276 080
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	Distribution Casino	210	09/07/2009	321 840			321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	Distribution Casino Boucherie Deroche	161 63	09/07/2009	491 700			491 700
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	Distribution Sonia	85	09/07/2009	144 000			144 000
VARENNES VAUZELLES	58640 58640 58640	rue André Malraux	Distribution Casino L'atelier fleuri L'atelier fleuri	238 52 36	09/07/2009	431 160			431 160
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700 28700	La Fosse Fondue	Leader Price Lavo'Jet	1570 68	09/07/2009	1 413 950			1 413 950
ETAMPES	91150 91150	ZAC du Plateau Guiguette	Orchestra Camaïeu	467 247	23/07/2009	1 014 700		25 520	1 040 220
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	Truffaut	3606	30/09/2009	6 700 000		421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	Bodis	375	06/10/2009	1 060 000		104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	Monoprix	3682	03/11/2009	7 290 000		446 109	7 736 109
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	Compétences et Développement	684	13/11/2009	3 900 000		345 438	4 245 438
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	Libre	2396	24/11/2009	1 760 000		153 758	1 913 758
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	Pimkie	56	30/11/2009	539 400		52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	Libre	189	30/11/2009	734 700		71 050	805 750
LAMBESC	13410	ZAC Bertoire	Distribution Casino Floreale	3763	01/12/2009	4 440 240			4 440 240
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	Distribution Casino Casino Carburants	4298 947	01/12/2009	3 882 841			3 882 841
RIANTEC	56670	route de Kerdurand	Libre	1148	01/12/2009	539 920			539 920
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	Stokomani Libre	2127 804	22/12/2009	3 442 000	285 279	178 865	3 906 144
QUIMPER	29000	39 route du Loch	Brico Dépôt	4150	01/02/2010	4 011 511		284 474	4 295 985

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLAIRA	66530	lieutdit Saint James du Crest	Brico Dépôt	7670	01/02/2010	9 445 031		567 720	10 012 751
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	Brico Dépôt	3800	01/02/2010	8 449 045		592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	Voyageurs du Monde	474	15/04/2010	2 950 000		243 836	3 193 836
PARIS	75001	2/6 rue Coquillière	Au Pied de Cochon	1020	11/06/2010	7 150 000		496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	Médéric Unédic Unédic (+ Hall d'entrée = 8m <sup>2</sup> : 4ème) SCP Desplanques et Devauchelle FNAC ATIS REAL Devred Merillac Jeff de Bruges	164 119 216 145 2562 142 212 125 109	12/07/2010	10 620 000		644 768	11 264 768
CLAYE SOUILLY	77410	Chemin de Compans ZAC des Sablons	Jardi Claye Jardins de Gally	3694 512	20/07/2010	4 700 000		380 493	5 080 493
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	Jardi Gometz	3423	20/07/2010	3 410 000		277 797	3 687 797
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	Jardi Flins	5482	21/07/2010	4 500 000		365 840	4 865 840
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	Jardi Toulon	2124	21/07/2010	3 500 000		284 242	3 784 242
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	3 surfaces libres	799	30/07/2010	1 150 000		114 619	1 264 619
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	La Poste	372	15/09/2010	715 000		34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	Libre Stéphane Boisnard Ouest Voyage	612 205 209	24/09/2010	1 550 000		155 076	1 705 076
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	Interiors	137	30/09/2010	800 000		68 224	868 224
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux 3 rue de Bordeaux 14 place Jean Jaurès 16 place Jean Jaurès 10 rue Charles Gille	Clips Mode CINQ SUR CINQ Photomaton H&M BERSHKA France Sarl GRAFITI SCM BORDEAUX 32 logements occupés 19 logements libres	120 144 7 1548 635 453 81 2522 1237	01/10/2010	18 800 000	393 990	1 136 828	20 330 818
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	Alto N.V	212	12/10/2010	905 000		121 723	1 026 723

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	Fitz Retail	93	12/10/2010	1 030 000		128 806	1 158 806
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	Libre	404	12/10/2010	2 198 000		272 110	2 470 110
	2950		Belsay	180					
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	SPRL AI Amien	105	12/10/2010	579 000		83 405	662 405
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	R 95 TH American Clothing Associates	172	12/10/2010	1 000 000		126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	Libre	173	12/10/2010	935 000		123 186	1 058 186
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	The phone house	157	13/10/2010	492 100		73 752	565 852
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	Point Cardinal	48	21/10/2010	353 151		22 204	375 355
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	LCL	359	21/10/2010	1 008 313		63 385	1 071 698
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	SASU Ludivine Passion	156	21/10/2010	490 276		30 458	520 734
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	S.A.R.L. Pharmacie PEYRE JOORIS	57	21/10/2010	435 166		27 337	462 503
MOULINS	03000	39 place d'Allier	LCL	1064	21/10/2010	1 568 169		98 253	1 666 422
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	Mr Touhari Khaled	67	21/10/2010	586 608		32 597	619 205
			REOCREUX Sébastien	71					
			Banque Populaire	7					
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	InterDiscount Internity	429	21/10/2010	1 039 152		67 404	1 106 556
VICHY	03200	2-4 rue Georges Clémenceau	SARL Victoria	459	21/10/2010	1 408 193		85 774	1 493 967
			Thomas Cook	222					
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	Nocibé	478	21/10/2010	1 256 820		76 611	1 333 431
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	Mutuelle MAE	145	21/10/2010	2 159 549		130 826	2 290 375
			SAS Nocibé France Distribution	204					
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	Devred	232	21/10/2010	743 915		45 854	789 769
MACON	71000	83-85 rue Dombey	Nocibe	268	21/10/2010	814 932		50 066	864 998
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	Libre	50	21/10/2010	636 620		39 208	675 828
			Distribution réseau Boutiques	75					
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	Mme Gonzalez Patricia	165	21/10/2010	1 045 532		63 822	1 109 354
			Libre	257					
MACON	71000	115 rue de Carnot	SAS Ludivine Passion	58	21/10/2010	417 156		26 148	443 304
			3 logements libres	201					
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	Libre	175	28/10/2010	1 100 000		142 556	1 242 556
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	Bencom SRL (Belgium branch) BENETTON	297	28/10/2010	2 350 000		269 101	2 619 101
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	Image et Passion	185	03/11/2010	841 000		134 035	975 035
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	Bouygues Telecom	62	23/11/2010	557 408		34 752	592 160

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	Bouygues Telecom	73	23/11/2010	743 212		45 642	788 854
CHARLEVILLE MEZIERES	08000	38-40 rue de la République	CINQ SUR CINQ (SFR)	292	23/11/2010	1 375 986		83 847	1 459 833
RENNES	35000	40 place du Colombier	Monoprix	4826	03/12/2010	9 670 000		601 425	10 271 425
PARIS	75017	86 rue des Dames	SARL Club Biberon Pleyel	119	02/12/2010	532 239		49 492	581 731
PARIS	75009	3 rue Cadet	Dessert Régal Cadet	57	02/12/2010	324 365		30 162	354 527
PARIS	75014	187 avenue du Maine	Dokrak	53	02/12/2010	488 054		45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	La Maison du Convertible	170	02/12/2010	799 363		74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	L'agence Parisienne	32	02/12/2010	355 496		33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	Lafarge	144	02/12/2010	1 065 483		99 076	1 164 559
FOUGERES	35300	Zac de la Guenaudière	Optique Klienhoff Mim Hardy MDF Hom Okaidi Roma'Flor Marionnaud Lafayette Style 69 Tribu Des Orières Pharmacie France Télécom SARL Havard Pinel Pascal 5 à Sec Europe Services Libre Pholiphone Henon Restauration Henon Restauration Auto Loisir et Compétition	146 272 90 174 225 130 133 63 88 131 80 52 119 79 52 22 50 727 93 886	01/12/2010	10 544 550		745 854	11 290 404
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	Mercure Luminares	455	14/12/2010	370 000		47 953	417 953
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	Fresh Paris	71	10/12/2010	427 500		44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	664	17/12/2010	2 250 400		141 088	2 391 488
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	727	17/12/2010	4 482 400		279 700	4 762 100
BRIANCON	05100	1 chemin Fanton	Distribution Casino	5868	23/12/2010	11 121 966		-1 265	11 120 701

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BRIANCON (suite)	05100	1 chemin Fanton	Casino Cafeteria	724					
AURIOL	13390 13390	RN 560 quartier de la Glacière	Distribution Casino Casino Carburants	1974 828	23/12/2010	3 466 369			3 466 369
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	Distribution Casino	1606	23/12/2010	1 633 154			1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	AurecDis	2908	23/12/2010	2 956 154			2 956 154
CESSON LA FORET	77240	Centre commercial Cesson la Forêt	Distribution Casino	1596	23/12/2010	1 627 385			1 627 385
CHAMPNIERS	16430	Les Grandes Chaumes	Cicobail	495	23/12/2010	350 922			350 922
SAINT GREGOIRE	35760	Route de Saint Malo	Quick France Masséna Darty Serare Libre Bluebox	585 891 2079 504 1095 350	23/12/2010	5 174 625			5 174 625
ANNONAY	07100	Avenue de l'Europe	Distribution Casino SLG 07 Zanioptik GEB distribution La Lyonnaise de Banque	456 171 181 254 393	23/12/2010	1 859 008		17	1 859 025
BOURG EN BRESSE	01000	12 avenue des Sports	Distribution Casino Libre Casino restauration	4234 2 2449	23/12/2010	5 859 319		55	5 859 374
CASTRES	81100	boulevard Carnot	Libre	1525	23/12/2010	1 958 410		18	1 958 428
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	SNC Kernours	1857	23/12/2010	1 924 602		18	1 924 620
EAUZE	32800	38 boulevard Pasteur	Etablissement Henri Prost	648	23/12/2010	251 366		3	251 369
FIGEAC	46100	place des Carnes	Leader Price	1126	23/12/2010	1 395 728		13	1 395 741
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	SAS Lander Manutention Leader Price	245 1582	23/12/2010	1 819 098		17	1 819 115
MONTBELIARD	25200	2 route d'Héricourt	Montbéliard Distribution SA MAAF Assurances Styl 25 Hypronet	2524 142 112 197	23/12/2010	2 253 866		21	2 253 887
MONTELMAR	26200	Route de Marseille	Leader Price Libre	1203 830	23/12/2010	3 242 937		31	3 242 968
MONTPELLIER	34000	Avenue du Lauraguais	L3M Montpellier	780	23/12/2010	3 985 005		37	3 985 042

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTPELLIER (suite)	34000	avenue du Lauraguais	Distrileader Hérault	1998					
PLOUESCAT	29430 29430	6 rue de Brest	PLMP Casino Station Service	1491	23/12/2010 23/12/2010	714 549		7	714 556
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	Pyrog Station Service	1453	23/12/2010 23/12/2010	1 415 664		13	1 415 677
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	Leader Price	1553	23/12/2010	1 119 162		11	1 119 173
TOULON	83000	55 avenue Aristide Briand	Distribution Casino France Distribution Casino France Distribution Casino France	1574 13 962	23/12/2010	3 995 579		38	3 995 617
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	Laboratoire Ayoub Aquaron SAS Du Pin Vert (Jean Claude Biguine) SELARL Pharma TNT	112 63 190	23/12/2010	800 616		13	800 629
AIX EN PROVENCE	13100	4 avenue des Infirmeries	Dupret	201	23/12/2010	552 501		9	552 510
HYERES	83400	Boulevard Geoffroy Saint Hilaire	Pharmacie des Iles	100	23/12/2010	358 921		6	358 927
LA DESTROUSSE	13112	Lieut dit Souque Nègre	Canu Sivazlian SASU Eco l'eau mouss Martelli - Thieblemont Point Photo Boyadijan Perottino Girobox Distribution Manège Devigne Crédit Agricole Alpes Crédit Agricole SAS La Casa Sanpetrese AMF Girobox Distribution Bonbons Autour des fleurs SARL Sudoptic Auriol Medicalservices	30 41 41 59 50 41 42 0 52 115 41 32 61 1 41 56 70	23/12/2010	2 220 479		37	2 220 516
LA VALETTE DU VAR	83160	la Valette Angle avenue Pasteur	Pharmacie	200	23/12/2010	1 383 846		23	1 383 869
LA NAPOULE	06210	boulevard des Ecureuils	Vision Investissement Au Plaisir Sucré Salé (Franck Nivelles)	64 60	23/12/2010	5 201 393		87	5 201 480

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LA NAPOULE (suite)	06210	boulevard des Ecureuils	FSM SODAM Bonbons SASU Lila Nocibe S.D Nadine De Sousa Moana Chaussures Moreno Affinity M. Nutte Joachim Ongles Passions Joeva Joeva 5 cellules libres	62 1 82 251 138 74 160 80 82 57 43 58 60 430					
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	Romain Coiff Alice & Arsen Ville de Marseille	84 120 500	23/12/2010	2 046 350		34	2 046 384
MARSEILLE	13013	avenue Marcel Deprat	Société d'exploitation du chalet du bricoleur	2707	23/12/2010	3 521 019		59	3 521 078
MOUANS SARTOUX	06370	1006 Chemin des Gourettes	Casino Cafétéria	777	23/12/2010	1 534 362		26	1 534 388
SAINT RAPHAEL	83700	920 boulevard Jean Moulin	REDON Jean Paul (Azur Pressing) Libre	75 33	23/12/2010	220 119		4	220 123
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	Nocibe Libre Association ABEJ 4 logements occupés	202 25 22 139	27/12/2010	1 000 000		112 726	1 112 726
LA PANNE	8660	Zeelan 109	Malombre & Partners	389	28/01/2011	1 200 000		154 842	1 354 842
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	As AD Aventure Travel	821	31/03/2011	1 800 000		285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	Classy mode	127	30/03/2011	450 000		75 632	525 632
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	355	30/03/2011	2 160 000		131 355	2 291 355
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	SARL Pearl Diffusion	292	31/03/2011	1 792 200		109 663	1 901 863
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	Outdoor Diffusion	235	31/03/2011	1 818 900		110 988	1 929 888
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	Elitis Promemoria	92 96	31/03/2011	1 998 200		121 522	2 119 722
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	Exkis	83	31/03/2011	1 900 601		116 070	2 016 671

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	EURL Sweet Inn Paris Risser (Annapurna)	101 275	31/03/2011	1 490 301		92 099	1 582 400
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	BCBG Evènement CNAVTS	97 166	31/03/2011	1 159 401		71 763	1 231 164
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	SARL Midal	34	31/03/2011	203 300		13 892	217 192
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	Cé pour vous (Melle KREBS)	47	31/03/2011	321 900		20 915	342 815
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	FARNSIS Malak	78	31/03/2011	158 501		11 908	170 409
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	SR Institut	70	31/03/2011	422 500		26 107	448 607
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	EF3	185	31/03/2011	1 015 400		64 453	1 079 853
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	GZTPB31	38	31/03/2011	198 200		13 469	211 669
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbeses	Le Bruant	96	31/03/2011	523 800		33 015	556 815
PARIS	75018	44 rue Damrémont	EVBACH	178	31/03/2011	697 901		43 568	741 469
PARIS	75018	13 rue du Poteau	Halles de Montmartre	154	31/03/2011	1 059 700		65 219	1 124 919
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	Nails & Beauty	95	28/04/2011	490 000		89 536	579 536
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	Euromarkt	292	13/05/2011	450 000		73 671	523 671
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	S.P.R.L. VNX	165	13/05/2011	640 000		108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	Fivia Axance.com IEIF ACART Grahal SARL Twenty-One Corcoran's Corcoran's Venus	489 460 463 372 286 73 497 115 20	16/05/2011	18 013 121		1 220 933	19 234 054
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	Financière d'Uzès Financière d'Uzès Financière d'Uzès Aldys Valmon Dalibo SARL Positif D Jeff Van Dyck SA BVS Holding Expertissim	285 371 611 35 186 110 375 115 177	16/05/2011	20 136 879		1 436 110	21 572 989

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75002	10 rue d'Uzès	SAS Milibris SA BVS Holding SAS Calyptus SAS My RH Community ZUMTOBEL ZUMTOBEL	271 222 183 100 318 246					
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	Colombier Mary King Inter Express	24 87	19/05/2011	259 200		17 489	276 689
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	SPRL VVV Capital	70	24/06/2011	410 000		78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	Bureau MT Boutique Fashion	97 89	24/06/2011	590 000		90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	Kiwi SunWear	47	05/07/2011	755 000		103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	Technicis Spin Master Technicis Technicis	344 347 842 200	27/07/2011	7 610 500		603 636	8 214 136
MECHELEN	2800	78 Bruul	SPRL Monplu	51	05/08/2011	300 000		51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	Adecco	300	18/08/2011	460 000		85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	American Clothing	552	26/08/2011	1 900 000		212 833	2 112 833
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	Van Daelen	165	26/08/2011	2 440 000		273 041	2 713 041
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	BVBA Citrine	128	26/08/2011	905 000		118 780	1 023 780
PARIS	75016	33 rue de Passy	Bred	218	26/08/2011	3 500 000		211 777	3 711 777
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	Libre	175	01/09/2011	675 000		70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	Nouvelles Frontières	94	01/09/2011	450 000		84 170	534 170
GENT	9000	34 Walpoortstraat	Fashion-Architect Associates	123	21/09/2011	1 100 000		153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	Lililoup SARL	35	27/09/2011	305 000		29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonnière	Jonfa Berdah	95 33	27/09/2011	1 080 000		101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Magasin) Tethys Show Time (Miss Coquine)	9515 466 770	13/10/2011 13/10/2011 13/10/2011	14 862 885		1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	BUT (Entrepot)	4037	13/10/2011	3 440 000		208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	L.K Atelier coiffure	24	04/11/2011	260 000		27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	La Plateforme du Bâtiment	7058	04/11/2011	7 068 421		567 537	7 635 958

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	Barclays Bank PLC	688	09/11/2011	4 000 000		248 960	4 248 960
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	AS CONNEXION	66	22/12/2011	33 786 600		19 000	33 805 600
			SFD	64					
			R.C.B.T	55					
			HISTOIRE D'OR	60					
			M.CRUZ José	44					
			BEZIERS LECTURE	87					
			MYRIAM PASCAL	102					
			SMBG LA COUPOLE	51					
			MOD DIFFUSION	49					
			SARL Pezenas Optique	104					
			CARRE VOYAGE	68					
			M. GUEDIRA L'E-Kiosque	53					
			SARL EXPLOITATION DES ETS CHAUSSURES ERBE	105					
			MICROMANIA	64					
			G.O.M	64					
			ANTELIA	53					
			BOUTIQUE VALERIE MORGAN	68					
			SAS Pascal Coste Coiffure	50					
			LEADER	121					
			QUATOR COIFFURE	60					
			FYDM	74					
			MIROGLIO FRANCE	107					
			CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC	196					
			M.G.M.SKEPPER	54					
			MINIT FRANCE SA	46					
			FRANCE QUICK	1190					
			MIM	231					
			FEU VERT	877					
			SAS SLA	250					
			MAISONS DU MONDE	500					
			BOULANGER	3437					
			LES CAMELIAS	106					
			AVENIR TELECOM	118					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BEZIERS (suite)	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	CLUB DE L'HOMME SARL Aux Délices de Malcom S.I.N.P.L (Pain de sucre) SMBG LA COUPOLE PIZZATOM JOSE CRUZ FREDUCCI - L.M.V APSARA (Un amour de soie) HENRI GAS BOUT ME SPIREXEL 6 cellules libres	49 36 45 152 71 103 193 55 60 36 1470					
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	Money Sarl (AJ COIFFURE) Maisonneuve Sébastien (ANZIO) SAS Thethys SAS La Chapelle Cordo Modes et Elle (FIORENTI) Féron (KRY5) Un Parfum de Beauté (PASSION BEAUTE) Pharmacie Viv'erdre CASINO Distribution France Teinturerie Pressing de l'Ouest EURL Loire Events SAGUENAY (BONOBO) 4 cellules libres	123 47 148 21 69 107 84 206 413 69 45 150 1004	22/12/2011	7 723 159		4 966	7 728 126
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Caussels"	Blue Lemon Réseau Club BOUYGUES TELECOM Camañeu International Eric Priem Yves Rocher 3 cellules libres	44 29 190 25 122 1103	22/12/2011	6 578 024		5 441	6 583 465
SAINT LAURENT DES ARBRES	30126	Parc de Tesan	B&B Optique M.B.C Diagoanl Coiffure	85 65	22/12/2011	1 483 877		31	1 483 908

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		Parc de Tesan	Meleau Banque Populaire du Sud SARL B&D Immobilier Les Jardins d'Assia SARL Enjoy Vap 2 cellules libres	181 186 65 43 72 233					
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	Somonet Sarl (BEL & BLANC) Mme BEAUMONT Francesca (CARREGI) Fabior (FABIOR) Big Services (INTERVIEW) Couleur KFE CASINO Distribution France SARL Negus Marionnaud Lafayette (MARIONNAUD) Minit France SA SNCR Clos B Fornajoux (Pharmacie DE LA PISCINE) Rainbow Photo (PHOTO BLEUE) Libre Optique Vision (OPTIQUE VISION) Photomaton BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL Mlle Félici (Body minute) Centre Auto Montpellier Centre (FEU VERT) SARL La Fleur de Peau	76 54 37 65 33 10 36 47 38 130 33 25 85 4 10 49 513 15	22/12/2011	7 550 045		7 461	7 557 506
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	SARL Vinotilus	72	30/01/2012	176 000		11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du G <sup>al</sup> De Gaulle	La Forme en Beauté	48	05/03/2012	420 000			420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	Société L.E.S	242	05/03/2012	670 733			670 733
CANNES	06400	125 rue d'Antibes	Banque Palatine	287	05/03/2012	3 746 219			3 746 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	Sarl Five	699	05/03/2012	3 000 000			3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	Libre	73	05/03/2012	674 648			674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	SARL Mimi	88	05/03/2012	403 418			403 418
TOURCOING	59200	16/17 Grand Place	Libre	343	05/03/2012	954 983			954 983
PARIS	75008	90 rue Monceau	SARL Camyan	39	05/03/2012	441 371			441 371

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	NFL Distribution	418	05/03/2012	1 861 000			1 861 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	SARL LVD SARL LVD	102 164	05/03/2012	551 913			551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	Banque Kolb	945	05/03/2012	3 049 733			3 049 733
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	ML SARL	118	05/03/2012	910 635			910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	Maje boutique Maje boutique	53 22	05/03/2012	1 751 913 1 278 370			1 751 913 1 278 370
PARIS	75007	69 rue de l'Université	Libre	39	15/03/2012	474 952			474 952
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	C & A Hema	1332 713	11/04/2012	3 140 000		414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	SA Brico Belgium	290	16/05/2012	510 000		80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	SA Brico Belgium	236	16/05/2012	510 000		80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	Amplifon	123	16/05/2012	822 000		87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	C&A France	3070	23/05/2012	6 700 000		565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	KPN Group Belgium	100	12/07/2012	385 000		77 967	462 967
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	C&A France	3429	27/07/2012	5 684 665		445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	C&A France	2914	27/07/2012	3 098 758		242 564	3 341 322
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	C&A France	2597	27/07/2012	3 494 469		273 299	3 767 768
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	C&A France	4419	27/07/2012	5 180 674		404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	C&A France	2188	27/07/2012	5 014 317		392 200	5 406 517
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group Consuel Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	1783 614 926 2369 120	17/07/2012	33 421 500		2 041 550	35 463 050
EPONE	78680	Zac des Beurrons	Picard Surgelés	334	24/09/2012	430 000		51 598	481 598
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	JARDILAND	5861	02/10/2012	2 177 224		6 731	2 183 955
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	JARDILAND	5245	02/10/2012	5 728 736		17 710	5 746 446
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	JARDILAND	3528	02/10/2012	8 543 201		26 411	8 569 612
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	JARDILAND	3532	02/10/2012	6 392 324		19 762	6 412 086
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	JARDILAND	1196	02/10/2012	2 791 865		8 631	2 800 496
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	CARREFOUR PROXIMITE OUEST	424	15/10/2012	460 000		32 631	492 631

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILVOORDE	1804	Leuvenestraat 62	Libre	57	08/11/2012	340 000		49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	AAA Transword Initiative Ile de France BCW Associés HDLA Avocats SELARL SAS Quodagis It SA Sofidy TRIALOG Cabinet PELLETIER Libre SARL Pas Central National France SCM DONNEL 1 logement occupé 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	13/11/2012	20 000 000		1 310 278	21 310 278
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	JARDI TOULOUSE PORTET	4536	29/11/2012	4 899 748		21 743	4 921 491
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	JARDI TOULOUSE MONTAUDRAN	1975	29/11/2012	4 729 092		14 620	4 743 712
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	Aubay Aubay Aubay Netxp Fleet Logistics France Bee Engineering SAS ACMS SAS DIA France	1329 1016 563 545 532 357 257 258	10/12/2012	25 200 000		1 527 145	26 727 145
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	Optique Le Peletier Shu Xin Chang GOUTU	71 45 44	17/12/2012	14 650 000		1 104 009	15 754 009

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75009	51 Rue Le Peletier	Wolters Kluwer Transport Services Euro Asian Equities Demathieu & Bard SARL The Body Shop France Wolters Kluwer Transport Services 3 logements occupés	306 385 303 280 255 95					
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	KRUIDVAT Bvba HEMA Belgie Bvba	420 339	14/12/2012	1 100 000		155 583	1 255 583
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	Delta Lingerie RMBCM-Devred PC Coiffure Armand Thiery DIDAL J'T2A Camaïeu International SAS April Pharmacie du Garet Talon Aiguille Hair Géant Morisot-Lebrun Armand Thiery (Femme) JFB Casino Restauration rapide SARL Optique Caladois Sté MB Communication (Falbala) Johanna (Morgan) BLD	87 168 85 275 88 34 239 184 141 117 81 341 190 76 45 82 76 110 100	20/12/2012	30 000 000		105 196	30 105 196

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VILLEFRANCHE SUR SAONE (suite)	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	M10	50					
			MICROMANIA	100					
			Tape à l'œil	157					
			Haack Opticiens	95					
			Casino Restauration rapide	43					
			Mille Eclats	26					
			Photomaton	20					
			Univers capital	77					
			Casino Restauration (CASINO CAFETERIA)	843					
			Pil'Vite	10					
			FEU VERT	939					
			LHA Développement	232					
			Antidote Mode	102					
5 cellules libres	337								
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	Foncia SAGI	802	21/12/2012	1 136 773		82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	Foncia DOCHER INTER FRANCE	893	21/12/2012	2 230 212		161	2 230 373
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	Foncia CHABANEAU	825	21/12/2012	2 224 773		160	2 224 933
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	SAS Imakumo	214	21/12/2012	426 303		31	426 334
NANCY	54000	45 Rue henri Poincaré	Foncia SOLONIM	357	21/12/2012	925 394		485	925 879
NANCY	54000	45 Rue henri Poincaré	Foncia SOLONIM	341	21/12/2012				
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	AXA Corpportate solutions	5752	06/02/2013	46 000 000		2 878 235	48 878 235
LEVALLOIS PERRET	92300	2-6 Rue Albert de Vatimesnil / 96-98 Rue de Villiers	GIE Price Waterhouse Coopers	3132	20/02/2013	23 150 000		1 487 374	24 637 374
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	APPI	330	06/03/2013	1 000 000		105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	SARL STEVANO (Mistigriff)	447	25/03/2013	5 850 000		614 200	6 464 200
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	Starbucks coffee	800	25/03/2013				
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	ATAC (Simply Market)	1787	03/09/2012	2 715 000		27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	07100	Rue Albert 1er, 29	SA WE Belgium	250	24/04/2013	950 000		147 993	1 097 993

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	Libre	181	16/05/2013	260 000		29 723	289 723
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	Adecco Personnel Services	186	01/07/2013	710 000		95 005	805 005
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	MATCH H&M Pearle Belgium C&A Belgique Sports World Belgium New Vanden Borre Mc Donald's Belgium Pronti Lunch Garden Brico Belgium Auto 5	4700 1735 102 1035 1061 1179 2823 1496 1022 4661 804	03/07/2013	21 475 000		2 185 902	23 660 902
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	Nîmes Diffusion (FOIR'FOUILLE)	2476	17/09/2013	4 750 000		448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	SAS Socultur (CULTURA)	2527	17/09/2013	4 100 000		389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	Mondeville Loisirs Diffusion (INTERSPORT)	3341	17/09/2013	6 250 000		589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	ATAC S.A (Simply Market)	2808	18/09/2013	7 650 000		762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	Libre	50	02/12/2013	920 000		107 113	1 027 113
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	La Française des jeux La Française des jeux HIQ Consulting Charterhouse Print Management LTD Encyclopedia Universalis SAS SAS Octapharma France La Région Ile De France HIQ Consulting EVS France SARL La Française des jeux SAS La Française de la Motivation	984 523 991 193 688 551 1180 161 390 385 216	11/12/2013	28 830 000		2 218 071	31 048 071
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	GB Retail Associates (Carrefour) Zeeman TextielSupers Delshop	1046 583 425	27/12/2013	2 150 000		334 342	2 484 342
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	EURL Distriver	70	27/01/2014	600 000		66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	HSBC France	109	27/02/2014	3 060 000		11 271	3 071 271

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	HSBC France HSBC France Maîtres De Boislaville et Vandierendonck	594 333 267	27/02/2014	1 260 000		4 637	1 264 637
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	HSBC France	1376	27/02/2014	10 800 000		47 187	10 847 187
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	HSBC France Libre 4 logements occupés	1172 100 461	27/02/2014	7 115 000		34 853	7 149 853
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean Jaures/15 Pl de la république	HSBC France	1008	27/02/2014	1 380 000		5 088	1 385 088
AGEN	47000	36 Bld République	Maison du monde	720	26/03/2014	1 500 000		139 019	1 639 019
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	H&M Hennes & Mauritz	1077	26/03/2014	1 400 000		138 789	1 538 789
BORDEAUX	33000	Allée de Tourny	Photo Tourny SARL Patrimoine office Sérénité Promotion 1 logement occupé	305 163 123 247	26/03/2014	1 500 000		139 019	1 639 019
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	SARL Clop & Co	136	26/03/2014	450 000		45 556	495 556
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	Mutuelle Apreva	82	26/03/2014	550 000		54 457	604 457
LILLE	59000	42 Rue de Paris	France Loisirs	219	26/03/2014	1 700 000		156 822	1 856 822
LILLE	59000	38 Rue de Paris	SARL MJL	49	26/03/2014	750 000		72 260	822 260
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	SA d'HLM Vilogia	945	26/03/2014	1 400 000		130 118	1 530 118
THONON LES BAINS	74200	116 Rue des Arts	Armand Thiery	246	26/03/2014	1 450 000		134 569	1 584 569
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	Armand Thiery Département du Var I Département du Var II	842 106 106	26/03/2014	2 400 000		219 131	2 619 131
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	Jennyfer	155	26/03/2014	900 000		85 612	985 612
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	Home Center = BFSA SAS Hygena Cuisines Maison de la Literie Salons Center = PARVATY	547 463 384 442	26/03/2014	5 310 000		489 521	5 799 521
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	Ministère de l'Intérieur Mandae Société Versaillaise des Transports Urbains (LEOLIS) Libre	1746 94 524 127	31/03/2014	6 510 000		523 908	7 033 908
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	Ville de Hambourg (Services Sociaux)	3221	31/03/2014	6 150 000		480 007	6 630 007

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BERGERAC	24100	18 Avenue de la Résistance	Armand Thiery	1773	10/04/2014	929 000		80 340	1 009 340
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	Camaieu Camaieu	128 222	10/04/2014	542 000		47 666	589 666
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	SAS Tissus des Ursules SAS Gencla (Enseigne Ixina) SA Décor - Heytens France SA Chantemur Central	487 398 509 715	10/04/2014	4 282 000		332 596	4 614 596
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	Séphora	299	10/04/2014	954 000		82 426	1 036 426
ALBI	81000	11 Rue Timbal	SA San Marina	491	10/04/2014	651 000		56 849	707 849
DOLE	39100	62 Rue Besançon	Armand Thiery	159	10/04/2014	772 000		67 116	839 116
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	SARL Glamour's	112	10/04/2014	968 000		83 641	1 051 641
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	SportsDirect.com Electro AV SPRL Coffee Shop Carrefour Belgium Jadoli SPRL Schynck Eurobazar - Lesage Huysentruyt Libre Basic Fit België	1409 800 385 4254 603 99 3271 50 1247	16/04/2014	11 227 941		1 656 438	12 884 379
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	Société DI Ashraf Mohammed Zeeman TextielSupers	421 50 534	06/06/2014	1 950 000		309 796	2 259 796
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	IKKS Group	81	24/06/2014	1 415 000		120 870	1 535 870
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	NV Sushi Shop Anvers	432	17/07/2014	2 512 180		300 553	2 812 733
LEUVEN	3000	Kortestraat 7-9	Mc Donald's Belgium	480	17/07/2014	2 226 910		257 729	2 484 639
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	Scotch & Soda Belux	350	17/07/2014	3 500 390		402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	SPRL Bor & Co	208	17/07/2014	1 698 400		240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	American Clothing Associates SA (Enseigne River Woods)	200	17/07/2014	1 576 530		184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	Mayerline	355	31/07/2014	757 930		94 623	852 553
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	HEMA	461	17/07/2014	1 251 625		147 325	1 398 950
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	C&A Nederland	1594	29/07/2014	3 254 000		206 078	3 460 078
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	Libre	70	29/08/2014	440 000		61 669	501 669

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	New Yorker La Halle	1170 2001	15/09/2014	16 000 000		1 164 280	17 164 280
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	ANR SAS Eco-Mobilier SA Latam Airlines Group SAS Daltys Grands Comptes UNMI SASU Econocom Digital Security	4335 779 358 358 355 357	17/09/2014	50 491 486		4 183 720	54 675 206
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	SAS Odalys résidences		03/10/2014	24 744 150		1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	SAS Vitalys Plein Air		03/10/2014	3 291 850		234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	SCS Otis SARL B&B Restauration SARL Text 100 SAS Zalando SCM Docteurs Amiot et Giraud SAS Completel SA European Fund Administration SAS Hôtel et Lodge SAS Ingima Paris SA Plebicom SNC Diageo France SAS Altiad Libre 5 logements occupés	185 93 154 247 57 23 197 179 176 460 437 97 108 300	01/10/2014	24 640 700		1 583 407	26 224 107
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	C & A Nederland	2213	05/11/2014	7 300 000		568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	21777	01/12/2014	42 432 000		2 671 124	45 103 124
PARIS	75009	19 Rue Drouot	SARL Seek Properties SELARL Docteur Benchetrit SARL Galerie Tourbillon SELARL Pharmacie Drouot SELARL Pharmacie Drouot	484 53 55 88 33	12/02/2015	5 450 000		540 000	5 990 000
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	SNC Office Dépôt France	316	27/02/2015	900 000		114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	SASU Reuven's II	89	25/02/2015	2 115 000		212 750	2 327 750
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	SA France Telecom	665	13/04/2015	1 660 000		186 200	1 846 200

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT BRIEUC (suite)	22000	16 Rue Saint Guillaume	SA Cinq sur Cinq	227					
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	ACVG PTT	126	06/05/2015	880 000		94 300	974 300
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	SA M&S Mode	261	17/04/2015	1 550 000		240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	SAS EXH	905	18/05/2015	7 200 000		751 500	7 951 500
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	SAS Vitalys Plein Air		28/05/2015	6 500 000		461 900	6 961 900
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	Only Stores Holland B.V.	723	11/06/2015	2 009 858		230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	Termeer Schoenen B.V.	131	11/06/2015	857 389		98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	Bestseller Retail Benelux B.V.	294	11/06/2015	1 737 398		199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	M&S Mode Nederland B.V.	243	11/06/2015	845 451		97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	De Tuinen B.V.	124	11/06/2015	524 219		60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	Jamin Winkelbedrijf B.V.	201	11/06/2015	908 667		104 291	1 012 958
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 1	De Jong-van Zijp V.O.F.	299	11/06/2015	357 018		40 976	397 994
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	SARL Be-Poles Erteco France SAS Proxiges CNAC Georges Pompidou SASU Mphasis Wyde SARL BTUA Association Videomuseum Libre Libre	178 909 160 2162 993 147 339 40 55	22/06/2015	35 266 937		3 020 693	38 287 630
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	C&A Nederland Body Shop Benelux BV 1 logement occupé Libre	1350 62 215 145	09/07/2015	4 550 000		397 631	4 947 631
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	SAS Arcora SA Finrec SA Spie Scgpm Libre	507 496 4524 96	21/07/2015	17 320 000		1 502 710	18 822 710

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
WAALWIJK	5141 PB	Van Anandelstraat 17	Burger King Nederland B.V	350	09/07/2015	2 125 000		131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	SARL Thèmes	37	24/07/2015	740 000		46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	SASU Pauline Distribution	139	24/07/2015	255 000		18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	SARL Factory	38	24/07/2015	710 000		51 725	761 725
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	Accor Hospitality Germany GmbH	4415	18/08/2015	13 800 000		834 811	14 634 811
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	SAS Babou But International	3125 5968	07/09/2015	12 808 000		500 000	13 308 000
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15366	01/10/2015	41 250 000		1 976 018	43 226 018
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	But International But International	5715 6111	19/10/2015	15 574 500		1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	Bovendeert Schoenen B.V.	580	21/10/2015	1 660 000		171 563	1 831 563
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 3-5	Febo Beheer B.V.	105	21/10/2015	770 000		79 581	849 581
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67 Traay 63-65	Mme Van Breukelen Takko Nederland B.V.	30 390	21/10/2015	870 000		89 916	959 916
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	Hema B.V.	710	21/10/2015	820 000		84 748	904 748
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	Shoebly Leasing Partners B.V.	220	21/10/2015	380 000		39 274	419 274
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	Shoebly Leasing Partners B.V.	438	21/10/2015	2 700 000		279 049	2 979 049
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	Shoebly Leasing Partners B.V.	205	21/10/2015	550 000		56 843	606 843
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 57	Chico Chocolaterie	171	21/10/2015	721 220		74 539	795 759
AMERSFOORT	3818	LANGESTRAAT 28	JAMBELLE AMERSFOORT B.V	253	14/10/2015	738 497		50 076	788 573
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	AMERICAN TODAY BV MEVROUW A.S.M SCHUURMAN	510	14/10/2015	1 738 296		107 957	1 846 253
EDE		GROTESTRAAT 21-23	WE Netherlands B.V.	411	14/10/2015	1 904 259		131 646	2 035 905
EINDHOVEN		C.CIAL EINDHOVEN	MS MODE NEDERLAND B.V STEPS HUUR B.V	243 192	14/10/2015	2 765 746		190 201	2 955 947
GOES		LANGE KERKSTRAAT 27/29	SIEBEL JEWELRY B.V	256	14/10/2015	958 769		65 413	1 024 182
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	VODAFONE LIBERTEL B.V DE HEER L. VAN WIJK	88	14/10/2015	581 713		35 787	617 500

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MIDDELBURG (suite)	4331 AW	LANGE DELFT 63	DE HEER D.F. THIJS						
RIJSWIJK		C.CIAL IN DEN BOGAARD I	PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND B.V HOOGENBOSCH RETAIL GROUP B.V	448 421	14/10/2015	4 001 267		274 534	4 275 801
UDEN		MARKTSTRAT 24	VM RETAIL B.V PROMISS B.V	439 738	14/10/2015	2 668 679		184 094	2 852 774
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	WE Netherlands B.V.	263	14/10/2015	952 129		65 219	1 017 348
VENLO	5911	VELDSTRAAT 39-41	A.S WATSON BV	595	14/10/2015	2 756 085		187 387	2 943 472
VENRAY		GROTESTRAAT 26-28	MICC ! E VENRAY B.V	375	14/10/2015	1 326 634		91 520	1 418 154
WEERT		LANGESTRAAT 11	MEVIS B.V. MEVROUW M.A. VAN HAM MEVROUW M.M.H. GEELLEN	183	14/10/2015	999 863		61 181	1 061 044
WEERT		NIEUWE MARKT 3	BESTSELLER RETAIL BENELUX B.V.	242	14/10/2015	936 210		64 565	1 000 775
UTRECHT	3562 KB	C.CIAL OVERVECHT	H&M HENNES&MAURITZ NETHERLANDS JEANS CENTER BART'S RETAIL B.V DIDI HUUR B.V PARFUMERIE DOUGLAS NEDERLAND HOOGENBOSCH OPTICHAINS B.V VODAFONE LIBERTEL B.V	1085 182 138 164 256 356 84 73	14/10/2015	12 986 109		939 453	13 925 562
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	Office Dépôt France Carrefour Drive Astragale	1525 1767 1723	24/11/2015	9 700 000		679 930	10 379 930
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	Brico Belgium Carrefour Belgium	2561 2297	03/12/2015	5 380 000		557 009	5 937 009
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	Battistrada Gorinchem B.V.	216	25/11/2015	710 000		91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	Veolia Water Solutions & Technologies Support	8598	16/12/2015	30 000 000		2 197 300	32 197 300
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieux-ZAD des Blancs Monts	But Pro Duo	4550 354	22/12/2015	11 944 260		263 000	13 182 460

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CORMONTREUIL(suite)	51350		Sodipram Heytens 4 Murs Buffalo Grill	558 354 784 443					
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	Maw B.V. VF Netherlands B.V. Lafalda Mode B.V.	313 164 164	31/12/2015	4 870 000		445 570	5 315 570
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	Boekenvoordeel Holding B.V.	137	31/12/2015	350 000		41 509	391 509
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>962 465</b>		<b>1 857 389 432</b>	<b>16 042 816</b>	<b>116 216 214</b>	<b>1 989 648 462</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.*

# 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 2 mars, le 10 juin, le 22 octobre 2015, puis le 10 mars 2016 pour examiner la situation et la gestion de la SCPI, ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

Les rapports de la Société de Gestion ont permis aux conseillers de suivre régulièrement la collecte d'épargne, les achats et les ventes, la gestion locative, les résultats trimestriels et la stratégie à moyen terme.

Compte tenu des pressions des locataires et de taux d'intérêt historiquement faibles, le recours maîtrisé à l'emprunt et des acquisitions à l'étranger et vers certaines classes d'actifs diversifiantes (hôtels, campings) permettent de mutualiser les sources de rendement sans déroger à une politique d'investissement sécuritaire dans des actifs de premier choix.

Votre Conseil s'est attaché à surveiller, tant les critères de gestion locative, au travers, notamment, du taux d'occupation du patrimoine (qui passe de 92,95 % à 94,25 % entre le début et la fin de l'exercice), que la stratégie d'investissement axée sur le développement en Europe (la part des investissements étrangers passant de 8,3 % à 13,1 % sur l'exercice) et l'utilisation du crédit (la dette rapportée à la valeur du patrimoine évoluant de 8,8 % à 12,3 % entre le T1 et le T4).

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 2015 et les perspectives pour 2016.

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 2015 qui s'élève à 91 579 292 € (soit 14,63 € par part), la Société de gestion a distribué 90 894 565 € de dividendes ordinaires (soit 14,52 € par part).

De plus, un dividende exceptionnel de 1,20 € par part, soit au total de 7 888 823 €, a été distribué en décembre 2015, par prélèvement sur la réserve des plus-values nettes sur cessions d'immeubles. Il porte à 4,90 % le montant du dividende rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Au 31 décembre 2015, le stock des plus-values de cession d'immeuble s'établit à 13 519 069 €.

Les provisions d'usage n'en ont pas moins été constituées, notamment la provision pour grosses réparations, portée à 2 417 620 € au 31 décembre 2015.

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

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

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

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

# **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2015)**

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 2015, 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 de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2015. 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 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 sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec les rapports des experts indépendants, nommés 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 cohérence 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 27 avril 2016

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 2015)

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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

### **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>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015, moyennant un loyer de € 5 070 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2015, la somme de € 7 870 hors taxes et hors charges locatives ; l'effet de l'avenant conclu fin 2015 ayant été pris en compte en 2016.

### **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>. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015 moyennant un loyer de € 22 360 hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a facturé à Sofidy, en 2015, la somme de € 24 513 hors taxes et hors charges locatives ; l'effet de l'avenant conclu fin 2015 ayant été pris en compte en 2016.

### **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 jusqu'au 31 mars 2015 permettant de rembourser l'intégralité des travaux de climatisation réalisés. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> octobre 2015 moyennant un loyer de € 29 500 hors taxes et hors charges, ramené à € 28 000 hors taxes et hors charges la première année.

A ce titre, votre société a facturé à GSA Immobilier la somme de € 31 916 hors taxes et hors charges locatives en 2015.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 2015, un montant de € 26 949 543 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 2015, votre société a pris en charge à ce titre un montant de € 12 586 599 hors taxes.

- Au titre de la cession des immeubles, une rémunération égale à 2,5 % hors taxes des prix de vente des immeubles cédés par la société.

Pour les cessions intervenues en 2015, la société a enregistré une commission à payer de € 1 451 956 hors taxes.

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

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

Au titre du loyer de ce bail, votre société a facturé à Sofidy, en 2015, la somme de € 25 123 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.

Paris La Défense, le 27 avril 2016  
KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal Lagand  
*Associé*

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

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

### **DU 9 JUIN 2016**

#### **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 2015 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 2015 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 2015	91 579 291,70 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>18 817 893,95 €</u>
Total Bénéfice distribuable	110 397 185,65 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 90 894 565,34 € et le solde au report à nouveau soit 19 502 620,31 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 14,52 €.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

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

#### **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société IMMORANTE au 31 décembre 2015, à savoir :

- valeur comptable : 1 618 715 621,95 € soit 237,22 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 819 584 444,15 € soit 266,65 € par part ;
- valeur de reconstitution : 2 178 621 745,22 € soit 319,27 € par part.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

S'agissant des cessions d'immeubles intervenues en 2015, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 28 947 844,17 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, d'un montant de 4 177 050,00 € ;
- afin de respecter l'égalité entre associés, autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux associés et usufruitiers personnes morales non imposés à l'impôt sur le revenu et 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 une somme totale maximum de 2 016 452,00 €, prélevée sur la réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » ;
- décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 22 754 342,17 €.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 7 888 822,80 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée le 15 décembre 2015 sous forme d'un versement de 1,20 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe à 600 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée : Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Patrick CALMET, et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER. Par ailleurs, suite à la démission de Monsieur Eric OBERKAMPF de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 22 octobre 2015, ce mandat est à pourvoir pour une durée de trois ans.

Vu les candidatures exprimées de :

- la SCI ADH représentée par Monsieur Alain d'HOKERS,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Frédéric CEZARD,
- Monsieur Jean CHACCOUR,
- Monsieur Alain CHENAL,
- Monsieur Michel DARMEDRU,
- Monsieur Guillaume DELBECQ,

- Monsieur Michel DUBAULT,
- Monsieur Thibault de FINANCE,
- Monsieur Marc GALLET,
- Monsieur Jean-François GARETON,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Christian LADEGAILLERIE,
- Monsieur Valery LEQUIEN,
- Madame Françoise LEROY,
- la SCI LP AGORRETA représentée par Monsieur Laurent PATEAU,
- Monsieur Éric PETIT,
- Monsieur Jean-Luc POURRAT,
- Madame Marie-Annick RAMBAUD,
- Monsieur Georges RONZETTO,
- Monsieur Maurizio TOMASSO,
- Monsieur Thierry VIAROUGE,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Patrick CALMET,
- la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER,

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 2018.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 27 500 € pour l'année 2016, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

---

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

 **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)