EXERCICE 2024

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI

Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

> *IMMORENTE réalise 159 M€ d'investissements à un taux de rendement initial moyen de 9,0 %[1], et prépare son avenir*

Chers Associés,

En 2024, le contexte des marchés immobiliers a été marqué par l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois de juin (-100 bp) après deux années de hausse (+450 bp). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manœuvrant. « Il ne faut surtout pas gâcher une bonne crise ».

Concernant votre SCPI IMMORENTE, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une hausse de la valeur du patrimoine de +1,1 % sur un an, traduisant la bonne résilience de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux de son portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement opportuniste. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 340 € par part.

Les investissements réalisés en 2024 illustrent la capacité d'IMMORENTE à saisir les opportunités offertes par le cycle tout en restant extrêmement disciplinée. Ainsi 159 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 9,0 %[1] et dont les biens se sont déjà revalorisés de près de +28 % à fin 2024. Parmi les opérations marquantes de l'année, nous notons les prises de participation dans le centre commercial O'Parinor en région parisienne et dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales dominants.

Du côté de la gestion, les 197 actes réalisés (relocations, renouvellements et cessions de baux) portant sur plus de 116 000 m², témoignent de l'implication des équipes de gestion et permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 92,6 % sur l'exercice. La très forte granularité du patrimoine d'IMMORENTE a une nouvelle fois été un atout majeur dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces demeure plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 ressort à près de 96 % à la date de rédaction du rapport.

Votre SCPI a été attentive au rythme et à la qualité de son programme d'arbitrage avec un volume de 44,2 M€ d'actifs cédés en 2024, faisant ressortir des prix de vente supérieurs de +16,3 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2023, et une plus-value de plus de 11 M€ nette de fiscalité. Cette politique d'arbitrage efficace a permis à la fois d'améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI, tout en dégageant des plus-values importantes.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 16,64 € par part pour l'année 2024, soit un taux de distribution de 5,04 % brut de fiscalité[2]. Pour l'exercice 2025, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5,00 %[3].

Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 1,34 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes plus-values latentes.

Au 31 décembre 2024, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création s'établit à +9,35 %. Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout gardant le cap pour délivrer une rentabilité attractive et durable pour nos associés.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts, tout en veillant à maintenir la résilience de votre patrimoine avec notamment la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable.

La Société de Gestion

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

(2) Dividende au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2024. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 4,4 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.

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

01

Rapport d'activité de l'exercice 2024 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement 12
1.2. Évolution du capital et marché des parts 18
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 20
1.4. Gestion locative et immobilière 27
1.5. Résultats financiers 31
1.6. Expertises et valeur de la société 36
1.7. Fiscalité 38
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 42
1.10. Perspectives 44

02

Démarche ESG 45

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 46

03

Rapport financier sur l'exercice 2024 57

3.1. État du patrimoine 58
3.2. Tableau de variation des capitaux propres 59
3.3. Engagements hors-bilan 59
3.4. Compte de résultat de l'exercice 60
3.5. Annexe 62
3.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 72

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale 105

05

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 109

5.1. Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 110
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 112

06

Rapport périodique SFDR 115

07

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat 123

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020
	Date de création : 1988
Siège Social	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024	Monsieur Laurent GRAVEY, Président
	Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
	La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON
	Monsieur Olivier BLICQ
	Monsieur Patrick CALMET
	Madame Martine CHASSERIEAU
	La SC COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT
	Madame Françoise LEROY
	La SAS LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Hubert MARTINIER
	Madame Julie PERNOT
	La Compagnie d'Assurance SOGECAP ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
	Suppléant : SALUSTRO REYDEL - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

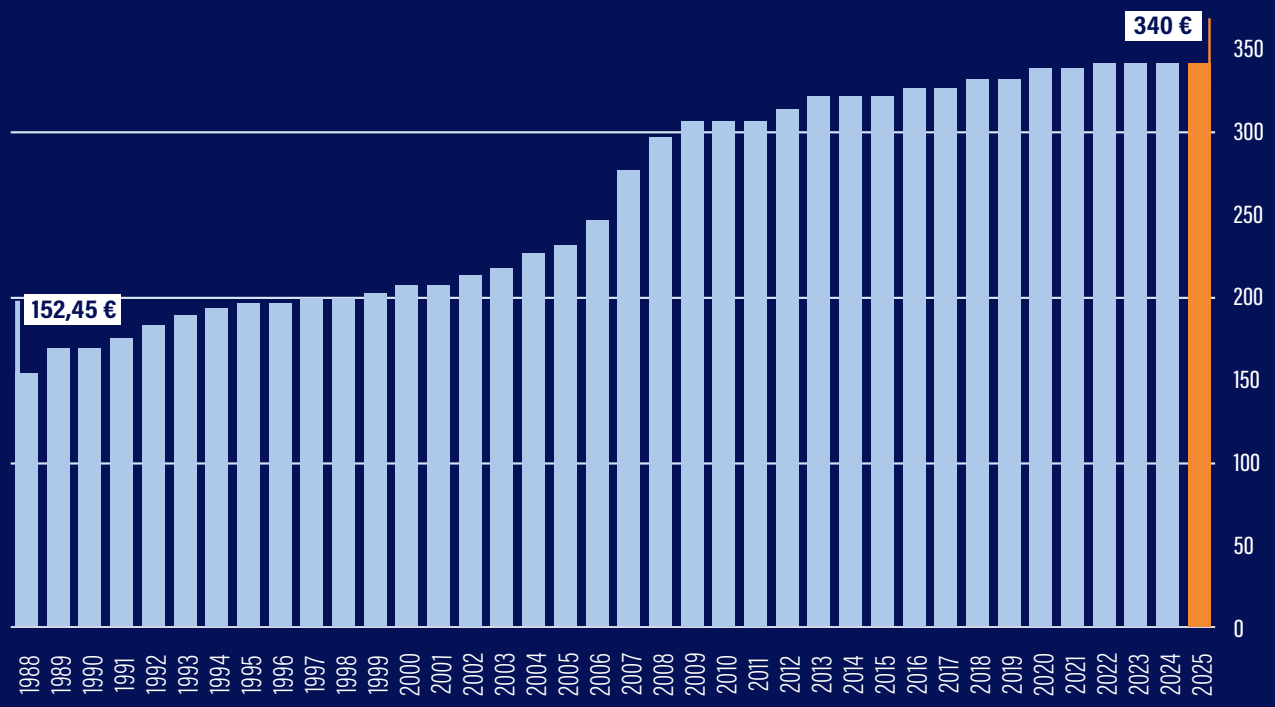
Immorente en un coup d'oeil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4, 4 Mds€	**9,35 %**	**2 963**
Capitalisation au 31/12/2024	Taux de rendement interne au 31/12/2024 depuis l'origine de la SCPI	Unités locatives
92,60 %	**5,04 %**	**49 160**
Taux d'occupation financier en 2024[1]	Taux de distribution 2024[2]	Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



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

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 4,4 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2024

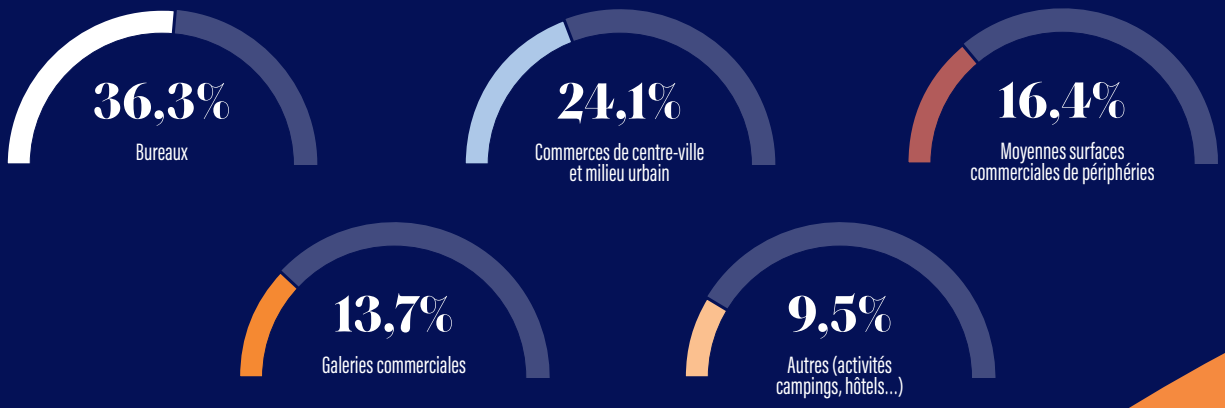
(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : **22,5 %**
- Grand Paris : **25,0 %**
- Métropoles françaises : **32,8 %**
- Etranger : **19,7 %**, dont
  - Pays-Bas : **7,9 %**
  - Allemagne : **4,5 %**
  - Belgique : **3,0 %**
  - Royaume-Uni : **2,9 %**
  - Irlande : **0,6 %**
  - Reste de l'Europe[1] : **0,8 %**

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



Immorente en un coup d'oeil

► Photos d'actifs

Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)

Bouverie Street - Londres (Royaume-Uni)

Rue Beaubourg - Paris (4ème)

Rue des Techniques - Villeneuve d'Ascq (59)

Place du Capitole - Toulouse (31)

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

► Tableau synthétique

	31/12/2024		31/12/2023	
	En euros	**Par part [1]**	En euros	Par part [1]
Compte de résultat				
Produits	**336 234 033**		359 193 457	
dont loyers et produits des participations contrôlées	**223 905 879**		214 374 946	
Charges	**143 079 731**		170 165 647	
Résultat	**193 154 302**	**14,99**	189 027 810	15,16
Bénéfice distribuable	**210 479 723**		208 620 743	
Dividende	**214 352 849**	**16,64**	205 573 409	16,53
dont dividende ordinaire	**193 170 348**	**15,00**	191 295 450	15,36
dont prélèvement sur le report à nouveau	***16 046***	***0,01***	*2 267 640*	*0,20*
dont distribution de prime d'émission	***9 687 119***	***0,75***	*0*	*0,00*
dont dividende exceptionnel [2]	***11 495 382***	***0,89***	*14 277 959*	*1,17*
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	**1 963 256 168**		1 963 331 408	
Total des capitaux propres	**3 338 999 291**		3 352 824 859	
Dettes bancaires globales [3]	**603 643 345**		630 621 081	
Nombre de parts	**12 916 159**		12 916 654	
Nombre d'associés	**49 160**		47 677	
Capitalisation	**4 391 494 060**		4 391 662 360	
Prix de souscription [3]		**340,00**		340,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		**340,00**		340,00
Valeur de retrait		**306,00**		306,00
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD [4]	**3 954 339 771**		3 802 828 143	
Valeur comptable	**3 338 995 110**	**258,51**	3 352 824 859	259,57
Valeur de réalisation	**3 459 218 436**	**267,82**	3 489 959 959	270,19
Valeur de reconstitution	**4 129 926 794**	**319,75**	4 162 943 518	322,29
Surface du patrimoine (m^2) [5]	**1 451 051 m^2**		1 423 282 m^2	
Taux d'occupation financier (%) [6]	**92,61%**		93,17%	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.
(2) Un dividende exceptionnel prélevés sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en janvier 2025 pour un total de 11 495 382 €.
(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparisation la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour un montant de 603 643 345 € en 2024.
(4) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 3 128 404 400 € (y compris les VEFA pour 31 400 000 €), la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour 575 618 020 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 250 317 351 €.
(5) Hors surfaces des campings. Incluant les actifs détenus indirectement mais contrôlés.
(6) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"

TAUX DE RENDEMENT INTERNE [7]	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
TRI sur 10 ans	4,61%	4,63 %
TRI sur 15 ans	5,52%	5,54 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,35%	9,37 %

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

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2024	2023
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère [8] [11]	**5,04%**	5,00 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère [9] [11]	**4,89 %**	4,86 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [11]	**0,00 %**	0,00 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	**0,00 %**	0,00 %
Rendement global immobilier [10] [11]	**4,16%**	-0,54 %

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 4,4 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.
(9) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.
(10) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.
(11) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

Rapport d'activité de l'exercice 2024

1

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2024 12
1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Espagne et en Irlande 15

1.2 Évolution du capital et marché des parts 18

1.2.1 Évolution du capital 18
1.2.2 Fluidité du Marché des parts 19

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 20

1.3.1 Investissements 20
1.3.2 Financements bancaires des investissements 22
1.3.3 Arbitrages 2024 23
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2024 24
1.3.5 Locataires les plus importants 26

1.4 Gestion locative et immobilière 27

1.4.1 Taux d'occupation financier 27
1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux 28
1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement 29
1.4.4 Litiges 29
1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 30

1.5 Résultats financiers 31

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices 31
1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 32
1.5.3 Résultats financiers transparisés 32
1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part 33
1.5.5 Diverses mentions obligatoires 34
1.5.6 Tableau de flux de trésorerie 35

1.6 Expertises et valeur de la société 36

1.6.1 Valeur du patrimoine 36
1.6.2 État annexe retraçant la valeur de la société 37

1.7 Fiscalité 38

1.7.1 Fiscalité 2024 pour une part en pleine jouissance 38
1.7.2 Régime fiscal 38

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance 40
1.8.2 Contrôle interne 41
1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts 42

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 43

1.10 Perspectives 44

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal et affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %).

L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9% l'année précédente), cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages et a entrainé le déclenchement d'un nouveau cycle de baisse des taux.

Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5% fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entrainé un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4ème trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

Commerces (en France)

En 2024, le marché de l'immobilier du commerce représentant 16 % des volumes investis en immobilier tertiaire en France avec 2,4 milliards d'euros investis, marque un repli de -23% sur un an. Ce repli s'explique par un faible nombre de transactions de grande taille compte tenu de contraintes de financement pour les acheteurs et d'une réticence des vendeurs à acter des baisses de prix. Toutefois, ce repli reste moins prononcé que celui de 2023 (-49 %), laissant entrevoir une stabilisation progressive du marché français sur cette classe d'actifs.

Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de 200 millions d'euros. À l'inverse, les centres commerciaux ont subi une contraction significative, ne représentant plus que 15 % des investissements (400 millions €), contre 39 % l'année précédente. Ce repli s'explique en partie par la raréfaction des transactions de grande ampleur, habituellement structurantes pour le secteur. Parmi les opérations marquantes, on note l'acquisition d'O'Parinor, un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, par Sofidy (75 %) et Klépierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

Les commerces de centre-ville ont quant à eux concentré près d'un tiers des montants investis (700 millions €). La transaction la plus emblématique de l'année 2024 est celle réalisée par Blackstone avec l'acquisition de deux boutiques de luxe situées rue Saint Honoré, à Paris pour 150 millions d'euros.

En 2024, les taux de rendement des actifs prime sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque. En revanche, les actifs commerciaux de périphérie ont enregistré une hausse de +25 points de base, atteignant 6,25 % fin 2024.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2024 avec 175 milliards d'euros dépensés en ligne en 2024 (+9,6 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+12%) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 6 % après deux années de contraction en 2022 et 2023 (source : FEVAD). Bien que le nombre de commandes en ligne ait augmenté, le panier moyen, lui, est en recul pour le reste des produits.

On notera le développement du « quick commerce » (livraison en moins d'une heure) pour les produits du quotidien, accélérant la création de hubs du dernier kilomètre en milieu urbain et stimulant les investissements dans les messageries de périphérie afin d'optimiser et automatiser les flux pour répondre aux besoins des enseignes.

Bureaux (en France)

En 2024, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 4,9 milliards d'euros (32 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -27 % par rapport à ceux de l'année précédente, confirmant une prudence des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien qui totalise 3,4 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de -29 % sur un an, avec de fortes disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 79 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,7 milliards d'euros soit +1 % par rapport à 2023). Paris QCA se démarque avec 1,8 milliard d'euros investis (+62 % par rapport à 2023). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entrainé de fortes baisses des investissements sur l'ensemble des autres secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1ère couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2ème couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

Les marchés régionaux affichent également un net ralentissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2024 (-22 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Bordeaux (-78 %), Toulouse (-56%), Nantes (-30 %), et Aix-Marseille (-13%). Lille et Lyon se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+29% et +3%).

Dans le contexte de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement des bureaux prime ont poursuivi leur décompression sur 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques permettant ainsi de rétablir la prime de risque immobilière (5,50 % pour le Croissant Ouest et 6,50 % à La Défense) à l'exception de Paris QCA qui voit son taux se compresser (4,00%). En région, les taux de rendement bureaux prime ne dépassent pas 6,00 %, à l'exception de Nantes (6,15%) et Toulouse (6,00 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 10,2 % fin 2024, en hausse par rapport à l'année précédente (8,5 %). La vacance du marché parisien reste limitée à 5,8 %, mais demeure plus élevée à La Défense (15 %) et en Première Couronne (19,8 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui reste stable (33 % de l'offre sur un an). Cependant on constate une diminution des offres mises en chantier, ce qui devrait entrainer des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 47 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2024 pour atteindre un nouveau record de 1 200 €/m2 /an soit une hausse de +12 % sur un an.

Les évolutions des modes de travail, notamment l'adoption du flex-office et le développement du télétravail, continuent d'influencer la demande. L'intérêt des entreprises se dirige sur les petites et moyennes surfaces de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Cependant, les interrogations croissantes sur l'impact du télétravail sur la productivité et la cohésion des équipes poussent certaines entreprises à repenser leur organisation, stabilisant ainsi la demande pour les bureaux de qualité.

Résidentiel (en France)

En 2024, le marché du résidentiel a poursuivi son ralentissement amorcé en 2023 en raison de la conjonction de coûts de financement encore élevés, d'une inflation qui a continué de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et des difficultés croissantes des promoteurs. Le nombre de transactions de logements anciens en 2024 s'est établi à 778 000, en baisse de -12 % sur un an, et de - 32 % par rapport à 2022 (Source Notaires).

Le contexte difficile pour les ventes en l'état futur d'achèvement a impacté sensiblement le résidentiel géré qui enregistre 355 millions d'euros investis en 2024 contre 835 millions un an plus tôt, soit une baisse de -58 % sur un an.

Les prix des logements anciens, que ce soit appartements ou maisons, poursuivent leur repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2024 avec des disparités qui persistent entre l'Ile-de-France (-5,3 %) et la province (-3,4 %). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une légère baisse de -1,4 % contre -7,7 % un an plus tôt, soit un prix moyen de 9 460 € par m^2 au 4ème trimestre 2024.

Rapport d'activité de l'exercice 2024

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Toutefois, la baisse des prix du résidentiel s'atténue après des effets de correction notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit. Ces effets pourraient enclencher une nouvelle dynamique sur le marché résidentiel en 2025.

Tourisme (en France)

La saison touristique 2024 affiche un léger retrait malgré le dynamisme des campings.

En 2024, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme en France connaît une légère baisse de -1,0 % par rapport à 2023, avec 247,3 millions de nuitées enregistrées sur la saison estivale. Ce repli s'explique notamment par la diminution de la clientèle française (-2,0 %), qui représente pourtant toujours plus des deux tiers des nuitées. À l'inverse, la clientèle étrangère continue de progresser (+1,2 %), portée notamment par les visiteurs non européens comme les Américains (+14,0 % de fréquentation dans les hôtels). La clientèle européenne séjourne en moyenne moins dans les hôtels que l'année dernière, à l'image de la fréquentation des Britanniques qui baisse de -14,3 % après des années de hausse. Par ailleurs, malgré l'afflux de visiteurs durant les Jeux Olympiques, la fréquentation en Île-de-France recule significativement (-7,8 % de fréquentation pour les hôtels franciliens sur l'année).

Les campings tirent leur épingle du jeu cette saison, affichant une hausse de fréquentation de +0,9 % avec un total de 119,9 millions de nuitées. Cette progression est principalement due à l'augmentation des visiteurs étrangers (+4,6 %), notamment des Néerlandais (+7,0 %), des Allemands (+4,6 %), des Belges (+4,3 %) et des Britanniques (+4,7 %). En revanche, la fréquentation française recule légèrement (-0,7 %). Les zones de montagne ont particulièrement profité de cette saison 2024, enregistrant une hausse de +5,2 % des nuitées en camping, tandis que le littoral voit sa fréquentation stagner malgré une hausse des nuitées non-résidentes (+4,2%).

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 5,1 milliards d'euros d'investissements en 2024, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis rebondir de +62 % par rapport à 2023, témoignant de l'intérêt des investisseurs, en particulier anglo-saxons, pour cette classe d'actif. Ce segment représente cette année 34 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 21 % l'an dernier. La logistique et les locaux d'activité deviennent la principale classe d'actif immobilier en France en 2024. Ce secteur a été porté par des transactions de grande ampleur, dont deux de plus de 300 millions d'euros, le portefeuille MONTCLAIR de neuf sites sur la dorsale vendue par Blackstone à Ares Management Corporation et un portefeuille de deux sites dans le Vaucluse et en Loire-Atlantique vendu par Altarea à la société belge WDP. La rareté de l'offre neuve et l'ajustement des prix ont favorisé l'attractivité des actifs logistiques bien localisés. Dans un contexte, de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement prime ont atteint 4,90 % pour la logistique fin 2024 et 5,35 % pour les locaux d'activité.

Avenue de Versailles - Paris (16ème)

Locataire : Franprix

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

Le marché immobilier aux Pays-bas

L'économie néerlandaise a connu une année 2024 en demi-teinte, affichant sur l'ensemble de l'année 2024 une croissance économique de +0,9 % (source DNB), en légère hausse par rapport à 2023, tirée par un regain de la consommation des ménages au second semestre. Le marché du travail est resté robuste, avec un taux de chômage très faible. Par ailleurs, l'inflation a poursuivi son atterrissage, atteignant 3,2 % en fin d'année. Ce niveau, plus élevé que la moyenne européenne, s'explique par des facteurs domestiques tels qu'une forte demande, une croissance soutenue des salaires et une hausse des loyers. En 2025, une amélioration de la croissance est attendue, bien que celle-ci puisse être freinée par le contexte international incertain.

Le marché immobilier néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement atteignant 7 milliards d'euros, soit une hausse marquée de +40 % par rapport à 2023. Cette reprise témoigne d'un regain de confiance des investisseurs, favorisé par des rendements attractifs, un recul relatif de l'inflation et une stabilisation des taux d'intérêt. Cependant, la reprise a été hétérogène selon les typologies d'actifs.

La logistique a représenté 44 % des investissements soit 3,1 milliards d'euros investis, soit un rebond de +59 % par rapport à l'an dernier. Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste soutenue.

Le segment des bureaux, quant à lui, reste sous pression, notamment pour les actifs de grande surface situés en périphérie. En 2024, le volume d'investissement dans ce secteur s'est pour autant établi à 1,8 milliard d'euros, en hausse modérée de 6 % sur un an, représentant seulement 25 % du total des investissements annuels. Malgré un rebond au dernier trimestre, le marché des bureaux continue de faire face à des défis structurels.

Le marché du commerce a enregistré une augmentation de son volume à 1,2 milliard d'euros en 2024, en hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance met en évidence la résilience des commerces de proximité, qui concentrent la majorité des transactions cette année, malgré les mutations du commerce de détail.

Enfin, la classe d'actifs hospitality, (hôtel et immobilier de santé), voit son volume d'investissement atteindre 1 milliard d'euros en 2024, en hausse de 28 % en raison de transactions d'envergures et du regain d'appétit de la part des investisseurs pour l'hôtellerie avec la dissipation du risque de crise sanitaire.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables par rapport à l'année précédente. Le taux prime des bureaux à Amsterdam s'établit à 5,0 % (+5 points de base en moyenne sur le pays), tandis que les commerces sont restés stables.

Le marché immobilier en Allemagne

En 2024, l'économie allemande a connu une nouvelle année de stagnation avec une croissance économique en contraction de -0,2% (source Destatis) après -0,3% en 2023. L'année a été marquée par une production industrielle en recul du fait du coût de l'énergie élevée et par une instabilité politique pénalisant la reprise. Le marché de l'investissement immobilier commercial a enregistré un volume total de 25,9 milliards d'euros, marquant une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate). Cette reprise, bien que modeste, reflète un regain d'intérêt des investisseurs, comme en témoigne l'augmentation du nombre de transactions, qui s'élève à 1 100 (+16 %).

Les actifs logistiques ont confirmé leur nouvelle domination du marché, avec un volume d'investissement de 6,9 milliards d'euros, soit 27 % du total. L'intérêt des investisseurs pour les actifs logistiques de grande taille et les portefeuilles a nettement augmenté. Les actifs de commerce se classent en deuxième position avec 6,3 milliards d'euros (25 % du volume total), enregistrant la plus forte croissance relative (+28 %). Les bureaux, bien qu'également sur le podium, peinent à regagner leur attractivité d'antan avec un volume de 5,2 milliards d'euros, représentant seulement 20 % du total. Ce segment souffre toujours des conséquences d'un contexte économique difficile. En effet, en 2024, la demande locative de bureaux dans les sept principales métropoles allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) a connu des évolutions contrastées. Si certaines villes comme Munich et Stuttgart ont enregistré une progression notable, d'autres, notamment Francfort et Düsseldorf, ont subi un ralentissement. Parallèlement, le taux de vacance en bureau a continué d'augmenter, reflétant une offre excédentaire et un marché encore en ajustement. En 2025, la demande devrait progresser légèrement, soutenue par l'intérêt pour les espaces de qualité en centre-ville, tandis que les taux de vacance pourraient continuer à croître en périphérie.

Globalement, les 7 grandes villes allemandes ont connu une nette amélioration de leur attractivité à l'investissement en 2024. Ensemble, elles ont cumulé un volume d'investissement de 12,9 milliards d'euros, soit une hausse de 50 % par rapport à 2023. Berlin conserve sa position de leader avec 3,55 milliards d'euros investis (+41 %), aidée par des transactions emblématiques comme la vente de KaDeWe, le plus prestigieux grand magasin d'Allemagne, pour environ 1 milliard d'euros. Munich affiche la plus forte progression, avec 2,68 milliards d'euros (+101 %). Hambourg, avec 2,28 milliards d'euros (+79 %), suit de près, tandis que Francfort (1,62 milliard d'euros), Cologne (1,17 milliard d'euros), Düsseldorf (1,02 milliard d'euros) et Stuttgart (555 millions d'euros) complètent le classement.

En 2024, les rendements des actifs prime ont montré des signes de stabilisation. Les bureaux prime dans les grandes villes affichent un rendement moyen de 4,36 %, tandis que les actifs logistiques se situent à 4,25 %. Les commerces situés dans les centres-villes maintiennent un rendement comprimé de 3,76 %, confirmant leur résistance dans un contexte de marché difficile.

Le marché immobilier au Royaume-Uni

En 2024, l'économie britannique a connu une croissance du PIB modérée à +0,9 % après +0,3% l'année précédente. Dans un contexte marqué par la persistance de l'incertitude économique, la demande locative en bureaux londoniens est malgré tout restée forte. Certains sous-marchés de la capitale britannique enregistrant même de solides performances en termes de locations et de croissance des loyers prime.

Dans ce contexte, le marché immobilier enregistre un volume total de transactions en immobilier d'entreprise de 50,3 milliards d'euros, en hausse de +15 % par rapport à 2023 (43,5 milliards d'euros). Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise londonien a continué d'être impacté par le contexte actuel, avec un volume de transactions en baisse de - 11,5 % par rapport à 2023 (6,2 milliards €). La taille moyenne des transactions a chuté de 22 % pour atteindre 52 M€, son plus bas niveau depuis 14 ans. Seul le secteur central de West End & Midtown a tiré son épingle du jeu avec une hausse des volumes transactés de +15 % par rapport à 2023 atteignant 4,1 milliards €.

Les taux de rendement prime de la capitale restent eux stables à 4,00 %.

Le marché locatif a marqué un repli en 2024. La demande placée a atteint 980 000 mètres carrés, en baisse de -6,2 % par rapport à 2023. Cependant, le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, avec une progression de +22,4 % par rapport aux trois premiers trimestres. Le taux de vacance moyen pour Londres s'établit à 9,7 %, en légère hausse par rapport à 2023. Le West End affiche le taux de vacance le plus bas (7,4 %), tandis que la City atteint 10,3 %, restant cependant en deçà de la moyenne sur cinq ans (11,5 %).

Enfin, les loyers prime dans le West End ont progressé de +6,7 % pour atteindre 2 076 €/m² tandis que ceux de la City ont augmenté de +10 % à 1 070€/m².

Le marché immobilier en Irlande

L'économie irlandaise a connu une année de reprise avec une croissance économique de 2,7 % en 2024 après une contraction de -1,5 % en 2023. L'économie du pays qui reste très dépendante à l'investissement des multinationales a connu un rebond de l'activité économique en deuxième partie d'année. Dans ce contexte de reprise progressive en 2024, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont atteint 2,0 milliards d'euros, en hausse de 39 % par rapport à 2023.

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

L'activité de location a été soutenue en 2024 avec une hausse de 58 % des transactions de bureaux par rapport à 2023 même si le taux de vacance continue de progresser pour atteindre 15,5 % à Dublin, en augmentation de 250 points de base sur un an. Avec le ralentissement des livraisons d'offre neuve à venir, le taux de vacance dans Dublin pourrait bien avoir touché son pic en 2024. La rareté des actifs prime dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs locatives. Ainsi, les loyers prime de Dublin se maintiennent à 673 €/m2, culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que celui de 2012.

Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole a continué de se démarquer en 2024, affichant une croissance soutenue malgré un ralentissement général en Europe. L'Espagne est devenu le principal moteur économique de la zone euro avec une croissance du PIB de +3,2 %.

En 2024, le taux de chômage en Espagne a continué de baisser, atteignant 10,6 % contre 11,8 % fin 2023. De fait, l'emploi a progressé de 2,19 % sur la même période, et a enregistré 424 600 créations notamment dans le secteur des services.

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Espagne s'élève à 8,7 milliards d'euros, soit une progression de +23 % par rapport à l'année précédente. Après une chute marquée de 45 % en 2023, le marché de l'investissement se redresse progressivement, porté par la stabilisation des taux et le regain de confiance de la part des investisseurs selon les typologies.

Les rendements immobiliers sont globalement stables en 2024. Pour le secteur logistique prime, les taux de rendement atteignent 4,85 %, en baisse de -40 bps avec ceux de 2023. Du côté des bureaux prime, les rendements se maintiennent à 4,40 % à Madrid et 4,60 % à Barcelone, avec peu de variation par rapport à l'année précédente.

Le marché immobilier en Italie

En 2024, le PIB italien a connu une croissance annuelle en légère progression de +0,5 % portée par l'investissement et la baisse des importations, toutefois en ralentissement par rapport à l'an passé (+0,7 %).

L'Italie connait un taux de chômage de 5,7 %, soit un plus bas depuis vingt ans, et mieux que les 6,3 % de la zone euro. Avec 459.000 chômeurs de moins en un an, le nombre de demandeurs d'emploi est passé sous 1,5 million, contre 3 millions il y a dix ans (13 %).

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Italie s'élève à 9,9 milliards d'euros en 2024, soit un rebond de +56 % par rapport à l'année précédente. Après une chute marquée de 47 % en 2023, le marché de l'investissement italien se redresse grâce à l'immobilier de commerce (2,8 milliards d'euros) et de bureau (2,2 milliard d'euros) qui croissent respectivement de +298 % et +60 %, porté par la stabilisation des taux et le regain de confiance de la part des investisseurs. On retiendra l'acquisition de l'immeuble situé via Monte Napoleone à Milan par le groupe de luxe Kering pour un montant de 1,3 milliard d'euros représentant à lui seul près de 50 % du volume d'investissement en commerce en 2024.

Les rendements immobiliers demeurent globalement stables en 2024. Pour le secteur du bureau prime, les taux de rendement se maintiennent à 4,25 % à Milan et 4,50% à Rome. Du côté des commerces, les rendements des actifs prime dans les centres ville de Milan et Rome se compriment légèrement de -10bps pour atteindre respectivement 4,00 % et 4,10 %.

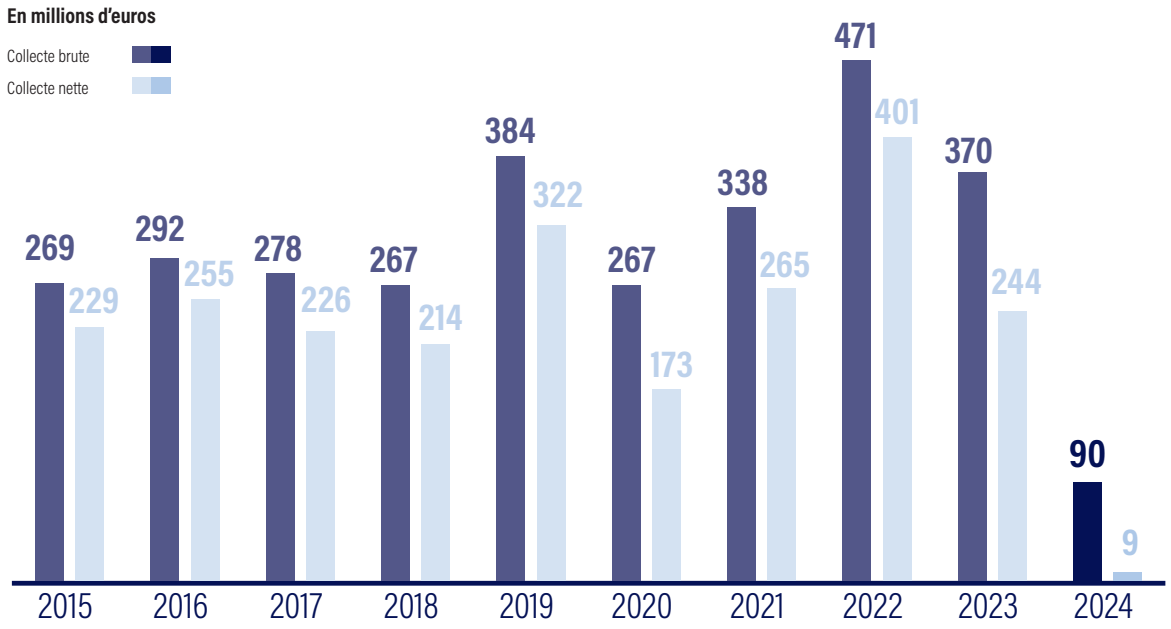
Fitzwilliam - Dublin (Irlande)
Locataire : Glandore

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

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

Au titre de 2024, IMMORENTE a collecté un montant brut de 89,9 M€ et un montant net des retraits de 8,9 M€. Sur les dix derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

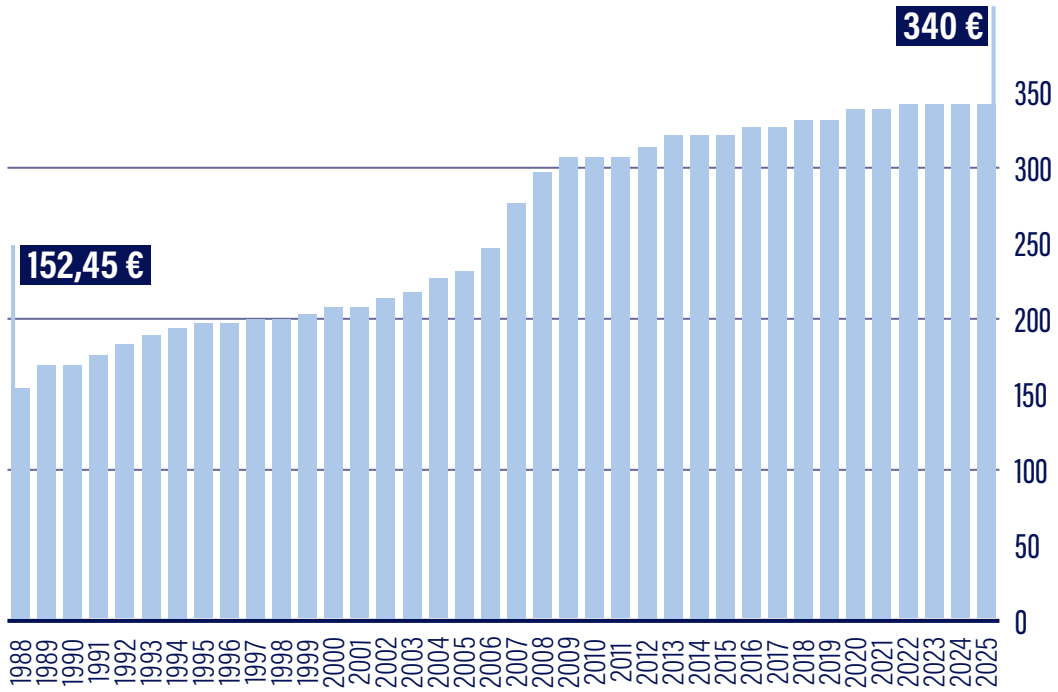


Le nombre d'associés a progressé de +3,11 % en passant de 47 677 fin 2023 à 49 160 au 31 décembre 2024. Parmi ceux-ci, 21 compagnies d'assurance détenaient 33,32 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2024 (34,06 % à fin 2023) :

- SOGECAP – ORADEA VIE (7,85 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- BPCE Vie (4,41 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- CNP ASSURANCES (4,23 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SURAVENIR (3,60 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS,
- AVIP (2,32 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,26 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- SPIRICA (2,00 %), à travers divers contrats d'assurance-vie,
- ANTIN EPARGNE PENSION (1,92 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS,
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,24 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION,
- Les compagnies GENERALI-VIE (0,88 %), APICIL (0,78 %), SKANDIA (0,42 %), MILLEIS VIE (0,42 %), AGEAS (0,32 %), LA MIF (0,23 %), ARCALIS (0,13 %), AVIVA (0,13 %), NATIXIS LIFE (0,06 %), HSBC ASSURANCE (0,06 %), PREPAR VIE (0,06 %) et NEUFLIZE VIE (0,01 %).

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre (en €)	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 Décembre (en €)
2020	1 569 228 088	266 755 046	172 558 558	10 323 869	37 041	26 675 505	337
2021	1 684 815 120	337 634 585	265 174 506	11 084 310	39 746	33 763 459	340
2022	1 860 424 824	470 857 840	400 615 846	12 239 637	44 428	47 085 784	340
2023	1 963 331 408	369 705 800	244 137 782	12 916 654	47 677	36 970 580	340
2024	1 963 256 168	89 879 340	8 836 464	12 916 159	49 160	8 987 934	340

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



1.2.2 Fluidité du Marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 264 846 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2024. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles parts souscrites. Ainsi au 31 décembre 2024, 207 895 parts étaient en attente de retrait.

Le délai moyen de remboursement est de 194 jours. Cet indicateur est à nuancer étant donné l'existence de parts en attente.

Par ailleurs, 6 770 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré en 2024 représente 2,1 % du capital au 31 décembre 2024 (contre 3,2 % au 31 décembre 2023).

Année	Nombre de parts cédées [1]	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 janv.	au 31 déc.			
2019	5 474	204 780	2,36%	2,14%	15 jours	-	11 708
2020	4 526	310 572	3,20%	3,05%	15 jours	-	11 892
2021	9 039	238 519	2,40%	2,23%	15 jours	-	22 750
2022	7 606	229 549	2,14%	1,94%	15 jours	-	17 533
2023	5 774	410 353	3,40%	3,22%	28 jours	151 375	25 392
2024	**6 770**	**264 846**	**2,10%**	**2,10%**	**194 JOURS**	**207 895**	**29 783**

(1) hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements[1]

Les investissements de l'exercice 2024 se sont élevés à 158,7 millions d'euros frais inclus générant une **rentabilité brute immédiate moyenne élevée de 9,0 %[2].**

En termes de typologie d'actifs, IMMORENTE a principalement fait l'acquisition de commerces (89,6 % des acquisitions de l'année) mais a aussi poursuivi sa stratégie de diversification. La SCPI a ainsi commencé à se constituer un patrimoine d'actifs résidentiels exploités en coliving (3,73%). Elle a également renforcé ses participations dans un fonds investi en hôtellerie de plein-air (5,80 %).

Ci-dessous la description des acquisitions de l'année:

Commerces :

- **Le centre-commercial O'Parinor situé à Aulnay-Sous-Bois pour 76,7 M€ :** participation à hauteur de 37,5 % à l'acquisition en pleine propriété du centre commercial O'Parinor au côtés d'autres fonds gérés par Sofidy, d'investisseurs institutionnels et de la société Klépierre, opérateur de centre-commerciaux de premier plan. Situé entre Paris et l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, le centre-commercial de 69 000m² est composé de 188 boutiques, 14 salles de cinéma et plus de 4 000 places de stationnement. Actuellement fréquenté par près de 11 millions de visiteurs par an, il bénéficiera d'ici 2027 de l'ouverture de la nouvelle station du Grand Paris Express (ligne 16) située à 800m. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 10,8 %[2].
- **Un ensemble de cellules commerciales au sein du centre-commercial Parly 2 situé au Chesnay-Rocquencourt pour 23 M€ :** acquisition d'un ensemble de 11 cellules commerciales et d'un plateau à usage de bureaux d'une surface totale de 2 788 m² au sein du centre-commercial Parly 2. Implanté sur une zone de chalandise de 8,4 millions de personnes, il s'agit d'un centre dominant de l'ouest parisien. Les cellules acquises sont idéalement positionnées à la meilleure entrée du site et sont majoritairement tournées vers la restauration. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 7,3 %[2].
- **Un actif commercial de centre-ville situé 7 place du Capitole à Toulouse pour 14,3 M€ :** acquisition d'un actif en centre-ville, idéalement situé sur une des places majeures de la ville, d'une superficie de 4 726 m², et intégralement loué aux locataires C&A et La Grande Récré, respectivement spécialisés dans le prêt-à-porter et les jouets. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 6,6 %[2].
- **Un Portefeuille de trois retail parks - L'Isle D'Abeau, Riom et Cormeilles pour 27,8 M€** : Participation à hauteur de 22 % à l'acquisition d'un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales situés en périphérie de Clermont-Ferrand à Riom (63), en périphérie de Lyon à l'Isle d'Abeau (38) et en région parisienne à Cormeilles-en-Parisis (95) développant une surface totale de 64 865 m². La rentabilité nette immédiate moyenne de ces trois investissements s'établit à 8,0 %[2].

Habitation

IMMORENTE se constitue actuellement un portefeuille de maisons exploitées en Coliving situées en 1ère couronne parisienne à proximité des transports en commun (métro ou RER). Votre SCPI s'expose ainsi à cette classe d'actif innovante et en plein essor, avec des rentabilités post travaux supérieures à 6 %[2] et des prix métriques inférieurs au marché.

- **Un portefeuille d'actifs résidentiels - Villejuif, Montreuil et Antony pour 5,9 M€ :** acquisition de quatre résidences de coliving pour une enveloppe totale de 5,9 M€ (soit 4 600 €/m²). Les actifs, d'une superficie totale de 1 288 m² et composés d'un total de 59 chambres, sont entièrement loués par des opérateurs de coliving : Colive à Villejuif et à Antony et Habyt pour Montreuil. Ce montant inclut notamment les travaux nécessaires pour repositionner les actifs sur leurs nouvelles activités. Les baux sont d'une durée de 12 ans, avec un rendement immédiat moyen de 6,3 %[2].

Diversification au travers de participations financières non controlées:

- **Plein Air Property Fund 1 - 9,2 M€ :** augmentation de l'engagement total d'investissement dans le fonds PAPF1 à 45,7 M€. Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein-air en partenariat avec l'exploitant exclusif Sandaya. Il détient vingt-trois campings situés sur le littoral français. Le fonds a vocation à croitre en intégrant d'autres actifs du groupe.
- **Niam Nordic Core-Plus III – 1,7 M€ :** quatre appels de fonds d'un montant total de 1,7 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces…). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

(1) Les montants cités dans cette partie sont frais inclus pour les quote-parts d'IMMORENTE
(2) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Place du Capitole - Toulouse (31)

Locataire : C&A et La Grande Récré

Le respect des critères fondamentaux d'investissements

La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs

Comme pour les années précédentes, l'emplacement des actifs et leur performance sont restés, en 2024 encore, des critères déterminants de la politique d'investissement. La SCPI a favorisé les investissements en commerces au cours de l'année, dans des zones commerciales reconnues, dynamiques et caractérisées par leur attractivité commerciales, la fluidité de leur marché locatif, la qualité de leur desserte et la profondeur de leur marché immobilier. Il a pu s'agir de commerces de centre-ville hyper centraux, de galeries de centres-commerciaux de premier plan ou de *retail-parks* dominants sur leur secteur géographique.

La SCPI s'est également attachée à poursuivre la diversification de son patrimoine. C'est dans cette logique qu'elle a commencé à se constituer un patrimoine de maisons franciliennes exploitées en co-living. Pour la sélection de ces actifs, la Société de Gestion a accordé une importance particulière à la proximité des transports, à l'attractivité du foncier local, à la profondeur du marché locatif et au sérieux et à la solidité des exploitants.

La mutualisation du risque du patrimoine

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2024 à privilégier une politique d'investissement sélective et diversifiée concentrée sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements de l'exercice ont porté sur 10 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont 6 actifs commerciaux et 4 actifs d'habitation en co-living.

Avec 993 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de tailles mesurées, réparties en France et en Europe, IMMORENTE bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'actifs locatifs et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 26) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 37,58 % des loyers répartis sur 205 unités locatives.

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 12ème résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2024, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Dans un contexte d'amélioration des conditions de financement, votre SCPI a eu de nouveau recours à la dette en 2024.

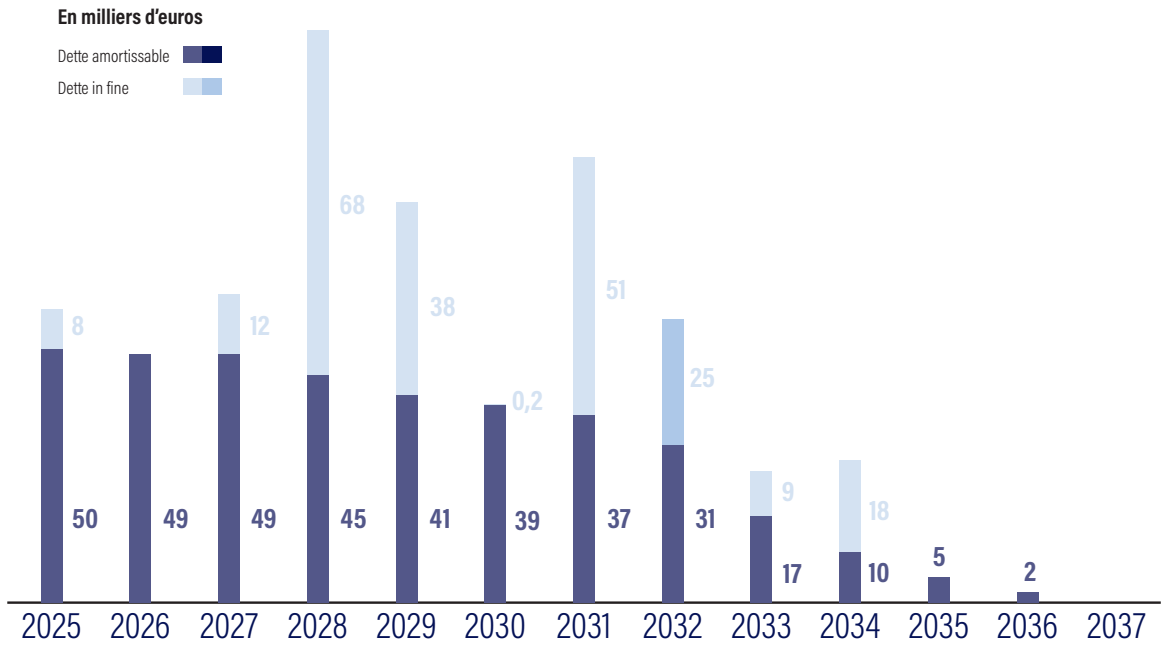
IMMORENTE a ainsi contracté au cours de l'exercice plusieurs emprunts bancaires pour un montant total de 74 M€ en direct et indirect avec une maturité moyenne de 8 ans, et un taux fixe moyen de 4,21 %.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à 603,6 M€, soit 15,3 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 205,3 M€. Diminué de la trésorerie, ce ratio net s'élève à 10,6 % ;

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette en 2024 est de 2,26 % contre 2,00 % en 2023,
- la part des emprunts à taux fixe (et variable couvert) s'élève à 99,6 %, le reliquat (0,4 %) représentant la part des emprunts à taux variable,
- la duration[1] est de 4 ans et 7 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 7 ans,
- Les emprunts, à 62 % amortissables, ont été contractés auprès d'une dizaine de groupes bancaires distincts, avec des garanties hypothécaires.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2024 se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier[2] au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,12 et 1,12.

Retail park de la Zone commerciale des Sayes - L'Isle d'Abeau (38)

Principaux locataires : Chausséa, La Halle, Maison du monde, Fnac

Centre commercial Parly 2 - Le Chesnay (78)

Principaux locataires : Del Arte, Indiana, DS Café

(1) La duration d'un emprunt mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant de l'emprunt compte tenu de son amortissement.
(2) L'effet de levier d'IMMORENTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêts et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages 2024

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2024 répondant à un double objectif : (i) céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement et (ii) céder des actifs où le travail d'*asset management* a été optimisé, tout en générant des plus-values distribuables.

Les arbitrages de l'année 2024, d'un montant global de 44,2 M€, représentent en moyenne un gain de +16,3 % par rapport aux valeurs d'expertises à décembre 2023.

Les principaux arbitrages de l'année ont porté sur :

- Un commerce de centre-ville à Paris (75), pour un montant net vendeur de 7,2 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de +3,3 M€. Cette cession d'un actif mûr visait à générer une forte plus-value avec une vente au locataire actuel.
- Une moyenne surface de périphérie à Lambesc (13), pour un montant net vendeur de 6,1 M€ de rentabilité, générant une plus-value nette de fiscalité de +1,5 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située à Vezin-le-Coquet (35), pour un montant net vendeur de 5,0 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +1,7 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située à Reims (51), pour un montant net vendeur de 3,8 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +0,6 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située à Portet-sur-Garonne (31), pour un montant net vendeur de 3,2 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +1,5 M€.
- Un actif mixte de bureaux, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble situé à Bordeaux (33), pour un montant net vendeur de 2,6 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +1,0 M€.
- Un portefeuille de 7 actifs de bureaux et commerces de pied d'immeuble, situés à Évry-Courcouronnes (91), pour un montant net vendeur de 2,5 M€, générant une moins-value nette de fiscalité de -0,2 M€. Cette cession portait sur des actifs qui ne correspondaient plus à la stratégie d'investissement d'IMMORENTE.
- Une moyenne surface de périphérie située à Leuven (Belgique), pour un montant net vendeur de 2,3 M€, générant une moins-value nette de fiscalité de -0,2 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située à Aulnoy-les-Valenciennes (59), pour un montant de 2,3 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +0,3 M€.
- Un commerce de centre ville situé à Paris (75) pour un montant de 2,1 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +0,6 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située à Hendaye (64) pour un montant de 1,5 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +0,3 M€.
- Une moyenne surface de périphérie située au Blanc-Mesnil (93) pour un montant de 1 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de +0,4 M€.

Les autres arbitrages de l'année 2024 ont concerné 9 actifs pour un montant total de 4,6 M€ net vendeur. Les actifs étaient situés en région (Aix en Provence, Nice, Varennes, Saint-Pol-sur-Mer) ainsi qu'en région parisienne (Paris, Neuilly-sur-Marne, Melun, Villeneuve-le-Roi) et aux Pays-Bas (Venlo).

Ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value brute (avant fiscalité) de +13,2 M€ et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des prix de vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2023)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise
44,2 M€	12,2 M€	38 M€	16,26%

De plus, votre SCPI a cédé une partie de ses titres dans le fonds MCF Urban Convenience de Mata Capital spécialisé en commerce et activité de périphérie à hauteur de 3 M€ (correspondant à un investissement initial de 2,4 M€). Le reste de la participation sera cédé au cours de l'année 2025. Cette opération aura généré, in fine, +0,3 M€ de plus-value brute.

Par ailleurs l'OPPCI AVERROES RETAIL INVEST, dans lequel IMMORENTE avait investi en 2017 a cédé l'intégralité de son portefeuille immobilier et a engagé sa liquidation au cours du 4ème trimestre 2024. Ces opérations ont permis à votre SCPI de récupérer d'ores et déjà l'essentiel des liquidités placées dans l'OPCI (3,6 M€) tout en générant une plus-value de +0,3 M€.

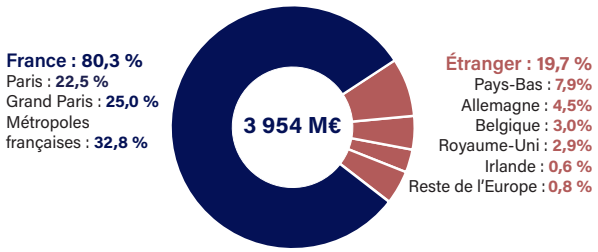
Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente HD. Au titre des cessions 2024, cette commission s'est établie à 1,1 M€ HT.

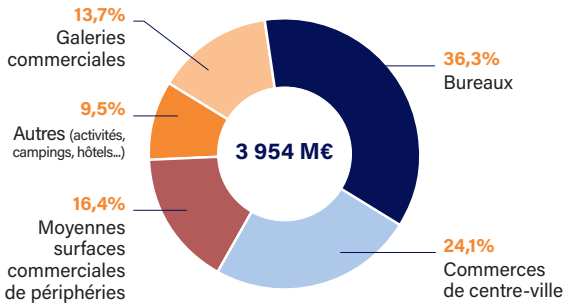
Il sera également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves.

Rue Coquillière - Paris (1er)

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2024

Au 31 décembre 2024, la valeur totale du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **3 954 M€** [1].





Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine

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

L'exposition aux commerces a légèrement augmenté à 54,2 % du patrimoine (52,4 % fin 2023). La part des bureaux baisse à 36,3 % (38,2 % fin 2023).

La poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé représente à fin 2024 9,5 % du patrimoine (9,4 % fin 2023).

La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 47,5 % fin 2024 (47,1 % également en 2023).

Composition du patrimoine à fin 2024 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres[1]	TOTAL 2024	TOTAL 2023
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	9,0%	0,0%	0,0%	-	12,9%	0,6%	**22,5%**	23,9 %
Grand Paris	3,7%	2,4%	6,1%	0,3%	11,9%	0,6%	**25,0%**	23,2 %
Métropoles françaises	7,6%	9,5%	5,7%	0,0%	4,6%	5,4%	**32,8%**	32,3 %
Pays-Bas	2,6%	2,8%	1,4%	-	0,7%	0,4%	**7,9%**	8,3 %
Allemagne	0,0%	0,8%	-	-	2,5%	1,2%	**4,5%**	4,7 %
Belgique	1,1%	0,4%	0,5%	-	0,6%	0,5%	**3,0%**	3,1 %
Grande-Bretagne	0,0%	-	-	-	2,5%	0,4%	**2,9%**	2,9 %
Irlande	0,0%	-	-	-	0,5%	0,0%	**0,6%**	0,6 %
Autres	0,0%	0,2%	-	-	0,2%	0,4%	**0,8%**	0,9 %
TOTAL 2024	**24,1%**	**16,1%**	**13,7%**	**0,3%**	**36,3%**	**9,5%**	**100,0%**	**100,0%**
TOTAL 2023	**25,4 %**	**16,5 %**	**10,0 %**	**0,5 %**	**38,2 %**	**9,4 %**		

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

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

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

Composition du patrimoine à fin 2024 (m² - hors investissements indirects non contrôlés[1])

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres[2]	TOTAL 2024	TOTAL 2023
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	47 179	-	-	-	37 691	2 210	**87 080**	86 773
Région Parisienne	51 985	57 449	61 164	11 283	151 627	1 254	**334 762**	302 734
Régions - hors Île-de-France	118 943	285 784	133 217	1 800	79 229	44 140	**663 112**	667 237
Allemagne	42 580	105 299	40 588	-	11 608	3 322	**203 397**	76 569
Belgique	192	22 996	-	-	40 364	13 017	**76 569**	70 554
Pays-Bas	16 887	16 976	20 482	-	8 443	7 624	**70 411**	203 696
Royaume-Uni	-	-	-	-	11 832	-	**11 832**	11 832
Irlande	283	-	-	-	3 605	-	**3 889**	3 889
TOTAL	**278 049**	**488 504**	**255 451**	**13 083**	**344 399**	**71 566**	**1 451 051**	**1 423 282**

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centres commerciaux.
CVP : Commerces de vente aux professionnels.
(1) et hors surfaces de campings détenues en direct
(2) La catégorie « Autres » correspond aux locaux d'activités/logistique, aux locaux d'habitation, de santé, aux cinémas et aux hôtels
Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leurs quotes-part de détention.

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 315 €/m² au 31 décembre 2024 contre 2 340 €/m² à fin 2023. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 553 €/m² à la fin de l'exercice 2024 contre 2 486 €/m² à la fin de l'exercice 2023.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits, à défaut prix d'acquisition hors droits et hors frais) au 31 décembre 2024 sont les suivants :

- l'immeuble rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9ème (116,1 M€),
- le centre commercial O'parinor Aulnay-Sous-Bois (93) (quote-part IMMORENTE de 107,3 M€ pour une valeur totale de 286 M€)
- l'immeuble de bureaux avenue Daumesnil à Paris 12ème (81,4 M€),
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4ème (58,7 M€),
- l'immeuble de bureaux rue d'Uzès à Paris 2ème (55,3 M€),
- l'immeuble de bureaux Hamburger Strasse à Hambourg (Allemagne) (51,8 M€),
- l'immeuble impasse Alice-Guy à Toulouse (31) (45,8 M€)
- l'immeuble de bureaux rue de la Banque à Paris 2ème (43,3 M€),
- le retail-park Rives d'Arcins à Bègles (33) (quote-part IMMORENTE de 43,3 M€ pour une valeur totale de 105, M€).
- l'immeuble de bureaux rue Général Foy à Paris 8ème (40,3 M€).

1.3.5 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2024, le patrimoine était très largement diversifié avec 2 963 unités locatives et 15 participations financières. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. À cet égard, les 40 locataires les plus importants (loyer > 1 050 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
B&B Hôtels[1]	9	3,32%
Groupe Auchan / Mulliez	23	2,24%
Mobilux (BUT, Conforama)	8	1,81%
Groupe Maxeda (Praxis, Brico)	15	1,70%
Locataire Professionnel (BUR)	1	1,55%
C & A	11	1,53%
Carrefour (Carrefour, Promocash, ...)[2]	28	1,40%
Ville d'Hambourg	2	1,32%
Jardiland	11	1,32%
Acergy France	1	1,19%
Intermarché[2]	9	1,13%
Vodafone	3	1,08%
Sandaya[1]	na	1,08%
Kingfisher	6	1,06%
Sodexo En France	1	1,04%
Veolia Water Solutions	1	0,87%
Odalys Plein Air	5	0,87%
EDF[1]	na	0,80%
Capfun	1	0,80%
Abn Amro Bank N.V.	1	0,74%
Roller Gmbh & Co. Kg	2	0,68%

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Fastmarkets Global Limited	1	0,67%
CCF	5	0,66%
Andra	1	0,62%
Groupe Bertrand	15	0,62%
The Random House Group Limited	1	0,62%
We Netherlands B.V.	8	0,57%
Fnac Darty	8	0,57%
The University Of Law Limited	1	0,57%
Socotec Gestion	1	0,52%
UGC [1]	na	0,51%
Withings	1	0,51%
Atos France	1	0,51%
I.D.A.A.	1	0,49%
Waters	1	0,47%
Groupe Rallye [2]	6	0,46%
Etam Groupe	5	0,46%
Moongy	1	0,43%
Etablissement Public	7	0,42%
B&M France	3	0,39%
Total	**205**	**37,58%**

(1) y compris via des participations financières non contrôlées
(2) dont certains franchisés ou indépendants
Note : les locataires les plus importants incluent les filiales des groupes et les entités possédant un lien capitalistique.

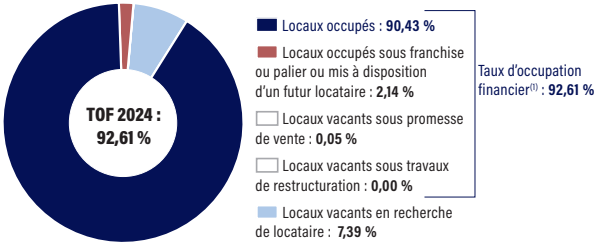
1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 92,61 % sur l'exercice 2024, en légère baisse par rapport à 2023 (93,17 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération d'un immeuble de bureaux situé à Guyancourt (78).

Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 405 unités locatives contre 378 en 2023. Cette vacance financière représente un manque à gagner locatif de 21,4 M€ sur 2024.

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



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

Retail park - Riom Sud (63)

Principaux locataires : Carrefour, Armand Thierry, Sport 2000

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2024 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1er janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	112	56 898 m²	12 284 250 €	12 216 119 €
Renouvellements de baux	65	57 935 m²	9 713 870 €	8 409 226 €
Déspécialisations	2	393 m²	79 514 €	79 514 €
TOTAL	**179**	**115 226 M²**	**22 077 634 €**	**20 704 859 €**
Locations	18	1 827 m²	0 €	843 330 €
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée			35 000 €	

L'année 2024 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 197 actes de gestion.

Relocations

112 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 12 216 K€. Elles ont concerné 45 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 16 326 m², 14 cellules de galeries commerciales pour 2 591 m², 20 moyennes surfaces de périphérie pour 11 518 m², 30 surfaces de bureaux pour 25 050 m², 8 cellules d'activité de 1 875 m², 9 appartements pour 775 m², 4 parkings et un panneau publicitaire. On note une stabilité des loyers de relocation obtenus par rapport aux loyers précédents (-0,6 %)

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants :

- Paris (12ème) - avenue Daumesnil : relocations de 4 plateaux de bureaux d'une surface totale de 2 659 m² pour un total de 1 426 K€ de loyers, soit une hausse de +2 % par rapport aux loyers précédents.
- Boulogne (92) - Quai Alphonse Gallo : relocation d'un immeuble de bureaux de 1 728 m² à une maison d'édition pour un loyer annuel de 613 K€, soit une hausse de +5 % par rapport au loyer précédent.
- Lyon (69) - Place Béraudier : location de deux cellules commerciales prochainement livrées dans le cadre du projet de réaménagement de la place Béraudier à Lyon, d'une surface de 445 m², aux enseignes Quick et Monoprix, pour un loyer annuel de 435 K€. La livraison de ces cellules est prévue pour 2025.
- Saint Germain en Laye (78) - Galerie du Passage Saint-Germain : relocations de deux cellules commerciales en centre-ville à l'enseigne Normal ainsi qu'une pharmacie, pour un loyer total annuel de 300 K€, soit une hausse de +21 % par rapport au loyer précédent.
- Anvers (Belgique) - Lombardenvest : relocation d'un commerce de centre-ville d'une surface de 350 m² à une enseigne européenne de prêt à porter pour un loyer annuel de 220 K€, soit une baisse de –8 % par rapport au loyer précédent.
- Nice (06) - rue Jean Médecin : relocation d'un commerce de centre-ville de 320 m² à une enseigne de vente de cosmétiques pour un loyer annuel de 180 K€, soit une hausse de +30 % par rapport à l'ancien loyer.
- Paris (14ème) - Boulevard du Montparnasse : Relocation d'un bureau en centre-ville, d'une surface de 392 m², à une agence de marketing, pour un loyer de 180 K€, soit une hausse de +137,6 % par rapport au loyer précédent. D'importants travaux d'un montant total de 1,3 M€ ont été réalisés sur cet actif afin de valoriser au maximum les surfaces. Le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 6 ans.
- Villeneuve d'Ascq (59) - rue des Techniques : Relocation d'une plateau de bureau, d'une surface de 1 017 m² pour un loyer de 177 K€, soit une hausse de +45,3 % par rapport au loyer précédent. D'importants travaux de restructuration de l'immeuble d'un montant total de 1,3 M€ pour les surfaces concernés ont été réalisés sur cet actif afin de valoriser au maximum les surfaces. Le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 6 ans

Renouvellements

65 renouvellements de baux ont été réalisés en 2024, portant sur un loyer total de 8 409 K€, en baisse de -13,4 % par rapport aux loyers précédents.

Les principales renouvellements ont porté sur les actifs suivants :

- Claira (66), Le Pontet (84), La Ricamarie (42), Quimper (29), Troyes (10) : renouvellement de 5 moyennes-surfaces commerciales de périphérie d'un total de 28 756 m² dans le cadre d'une négociation globale avec l'enseigne Brico Dépôt pour un loyer total de 2 791 K€, soit une baisse de -11,4 % par rapport au total précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché après plusieurs années d'indexation et permet de sécuriser une enseigne nationale, renforçant l'attractivité globale des sites concernés.
- Saint-Maurice (94) - 1 place Montgolfier : renouvellement d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 8 598 m² à Veolia Water Solution & Technologies, sur une durée ferme de 5 ans pour un loyer annuel total de 2 390 K€, soit une hausse de +2,5 % par rapport au loyer précédent.
- Clichy (92) - rue Henri Barbusse : renouvellement partiel sur 3 286 m² d'un immeuble de bureaux détenu à 75 % par IMMORENTE et loué à une entreprise de conception d'emballages de parfums pour un loyer annuel de 657 K€ (quote-part d'IMMORENTE), soit une baisse de -14 % par rapport au loyer précédent à périmètre constant.
- Bruxelles (Belgique) - rue de la Charité : renouvellement de 3 plateaux de bureaux en centre-ville d'une surface totale de 2 198 m² pour un loyer annuel de 443 K€, soit une baisse de -12,8 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 6 ans.
- Tours (37) - rue de Bordeaux : renouvellement d'un commerce de centre-ville avec une surface de 3 555 m² à l'enseigne de prêt à porter H&M pour un loyer annuel de 490 K€, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent à périmètre constant. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans.
- Heerlen, Venlo et Hoorn (Pays-Bas) : dans le cadre d'une négociation globale avec une enseigne européenne de prêt-à-porter, renouvellement de 3 surfaces commerciales en centre-ville, d'un total de 1 284 m² pour un loyer total de 220 K€, soit une hausse de +5,2 % par rapport au loyer précédent.

Cessions

2 cessions de baux ont été réalisées ; elles ont fait l'objet d'une déspécialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Ces cessions ont porté sur un montant de loyer de 80 K€. Elles se sont également accompagnées d'indemnités perçues par IMMORENTE pour un total de 35 K€.

Coliving - Rue du docteur Paul Laurens - Villejuif (94)

Crédit photo : Colive

Coliving - Rue du docteur Paul Laurens - Villejuif (94)

Crédit photo : Colive

1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2024 s'établissent à 235 429 432 € contre 215 636 722 € en 2023.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être en contact direct avec les locataires. Elle se traduit en 2024 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 95,86 % à la date de rédaction du présent document[1].

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, plusieurs risques identifiés font l'objet de provisions pour un montant total de 140 K€ :

- Un actif commercial situé rue de la République à Charleville-Mézières fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 72 K€, déjà constituée au 31 décembre 2023, a été maintenue au 31 décembre 2024 ;
- Un actif commercial situé à Renaix, en Belgique, fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, une provision de 68 K€ a été constituée au 31 décembre 2024.

De plus, il est à noter la reprise intégrale sur l'exercice 2024 d'une provision constituée en 2023 concernant :

- Un actif commercial situé rue de Rennes à Paris qui faisait l'objet d'un contentieux avec un locataire concernant la fixation du loyer de renouvellement, qu'il estimait trop élevé. Compte tenu du risque encouru, une provision de 381 K€ avait été constituée au 31 décembre 2023 afin de couvrir la période de prise d'effet du bail (depuis avril 2019). La reprise de ces provisions suite au jugement s'est accompagnée du paiement d'indemnités ou d'avoirs accordés par la SCPI à hauteur de 290 K€.

(1) Au 31/03/2025

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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

Au 31 décembre 2024, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2023	**1 698 166 €**
-Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2024	775 566 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	1 377 000 €
+ NOUVELLE PROVISION (PGE) CONSTITUÉE EN 2024	**1 625 392 €**
Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2024	1 170 992 €

La nouvelle dotation aux provisions de 1 625 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2024, non réalisés et repoussés sur 2025 pour un montant de 64 K€.

Les travaux effectués ou engagés en 2024 au titre des gros entretiens se sont élevés à 81 K€ et concernent principalement :

- des travaux de ravalement de façade à Villebon-sur-Yvette (91) pour 35 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade à Fougères (35) pour 31 K€ ;
- des travaux d'entretien de la climatisation à Evry (91) pour 15 K€.

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

Les immobilisations se sont élevées à 33 462 K€ en 2024. Elles ont concerné principalement :

- la fin des travaux de restructuration complète d'un immeuble de 3 500 m² situé Nancy (54) pour 2 617 K€. Cet investissement fait partie d'une enveloppe travaux globale de 6 900 K€, qui permet la restructuration de l'ossature, l'aménagement du sous-sol en surface de vente et la réorganisation des circulations verticales. Les surfaces commerciales ont été réservées par une enseigne de distribution de vêtements de sport. La livraison de l'ensemble est prévue pour courant 2025.
- des travaux de reconstruction complète d'une cellule commerciale situé à Jaux (60) en lieu et place d'un ancienne concession automobile pour 2 332 K€. Ce projet qui développe 1 200 m² est un projet de référence en matière de durabilité et de performance énergétique. L'ossature a été réalisé en bois, répondant aux critères de la RE2020. Le site affiche un DPE B et a obtenu la certification BREEAM niveau Very Good. L'actif est entièrement loué à un distributeur de matériel de plomberie et de chauffage.
- des travaux dans un immeuble de bureaux situé à Paris (12ème) pour 1 907 K€.
- des travaux dans un immeuble de bureaux situé à Issy-les-Moulineaux (92) pour 1 819 K€ ;
- des travaux de restructuration complète d'un actif de bureau situé à Boulogne (92) dans le cadre de sa relocation pour 1 675 K€. Un label environnemental est visé ;
- des travaux dans une galerie commerciale situé à Ronse (Belgique) pour 1 672 K€ ;
- des travaux dans une galerie commerciale situé à Delft (Pays-Bas) pour 1 288 K€ ;
- la fin des travaux de restructuration complète d'un immeuble de 7 500 m² situé à Villeneuve-d'Ascq (59) pour 1 288 K€. Cet investissement fait partie d'une enveloppe travaux globale de 13 500 K€, qui a notamment permis d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et de le doter de nouvelles surfaces, de terrasses, jardins et d'un accès optimisé. La Société de Gestion a d'ores et déjà reloué 4 162 m², à 163 €/m², soit une hausse de +36 % par rapport au loyer métrique avant travaux.

Centre Commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

En 2024 le résultat courant par part s'établit à 14,99 €, en légère baisse de -1,1 % par rapport à 2023 principalement en raison d'une stabilité des loyers perçus par la SCPI combinée à une légère hausse des charges s'établissant à 5,86 € par part (contre 5,43 € par part en 2023). Ceci s'explique essentiellement par une hausse des charges financières liées à des dépréciations de participations non contrôlées et à l'augmentation des charges non récupérables et de charges pour locaux vacants.

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

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice [1]	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	18,03	92,84 %	17,47	88,49 %	16,94	91,19 %	17,72	86,05 %	17,87	85,68%
Revenus des participations non contrôlées	1,39	7,16 %	2,27	11,51 %	1,64	8,81 %	2,87	13,95 %	2,99	14,32%
TOTAL DES REVENUS	**19,42**	**100,00 %**	**19,74**	**100,00 %**	**18,58**	**100,00 %**	**20,59**	**100,00 %**	**20,85**	**100,00%**
CHARGES										
Commission de gestion	1,86	8,64 %	1,86	9,41 %	1,79	9,66 %	1,95	9,46 %	1,98	9,50%
Autres frais de gestion	1,09	6,44 %	0,94	4,78 %	0,94	5,06 %	0,93	4,50 %	0,93	4,47%
Charges locatives non récupérées	0,82	4,22 %	1,04	5,25 %	1,08	5,82 %	1,12	5,46 %	1,33	6,38%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**3,76**	**19,29 %**	**3,84**	**19,44 %**	**3,82**	**20,54 %**	**4,00**	**19,42 %**	**4,24**	**20,35%**
Charges financières	0,71	10,62 %	1,16	5,88 %	0,56	3,00 %	0,93	4,50 %	1,13	5,43%
Amortissements nets	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %	0,01	0,08 %	0,01	0,07 %	0,02	0,08%
Provisions	0,93	2,00 %	0,37	1,89 %	-0,04	-0,24 %	0,49	2,38 %	0,47	2,26%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**1,66**	**12,68 %**	**1,55**	**7,84 %**	**0,53**	**2,84 %**	**1,43**	**6,96 %**	**1,62**	**7,77%**
TOTAL DES CHARGES	**5,42**	**31,97 %**	**5,38**	**27,28 %**	**4,34**	**23,38 %**	**5,43**	**26,37 %**	**5,86**	**28,12%**
RÉSULTAT COURANT[2]	**14,00**	**68,03 %**	**14,35**	**72,72 %**	**14,23**	**76,62 %**	**15,16**	**73,63 %**	**14,99**	**71,88%**
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)	**14,42**	**70,10 %**	**14,7**	**74,48 %**	**14,54**	**78,27 %**	**15,5**	**75,29 %**	**15,36**	**73,65%**
dont :										
Revenus distribués avant PL[3] et prélèvements sociaux[4]	14,88	67,29 %	14,28	72,35 %	14,28	76,87 %	15,36	74,61 %	15,00	71,94%
Revenus distribués après PL[3] et prélèvements sociaux[4]	14,51	65,16 %								
VARIATION DU REPORT A NOUVEAU [5]	**-0,88**		**0,07**		**-0,05**		**-0,18**		**- 0,01**	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION[5][7]	**2,12**		**1,49**		**1,56**		**1,52**		**1,34**	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION[6][7]	**1,39**		**1,56**		**1,52**		**1,34**		**1,34**	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.
(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur les revenus étrangers.
(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.
(4) Hors dividende exceptionnel.
(5) Avant affectation proposée du résultat distribuable.
(6) Après affectation du résultat distribuable,
(7) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNÉE	Recettes locatives brutes	Charges [1] [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit [2]
2020	178 185 938 €	52 281 923 €	[18 526 989 €]	29,34 %	27,55 %
2021	181 941 269 €	48 912 960 €	[19 366 493 €]	29,34 %	27,55 %
2022	191 838 774 €	48 759 591 €	[20 319 845 €]	25,42 %	23,18 %
2023	219 341 372 €	73 387 692 €	[24 285 239 €]	33,46 %	31,26 %
2024	**230 098 466 €**	**80 390 904 €**	**[25 524 318 €]**	**34,94%**	**34,86%**

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

1.5.3 Résultats financiers transparisés

	Détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	201 032 633	37 878 491	238 911 124
Charges non récupérables	- 18 183 538	- 1 401 563	- 19 585 100
Travaux non récupérables et gros entretien	- 331 232		- 331 232
Impact des douteux	- 4 698 972	- 2 193 905	- 6 892 878
RÉSULTAT IMMOBILIER	**177 818 891**	**34 283 023**	**212 101 914**
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
COMMISSION DE GESTION DE LA SGP	**- 25 524 319**	**- 382 472**	**- 25 906 790**
Autres charges d'exploitation	- 12 307 430	- 3 522 751	- 15 830 181
Résultat d'exploitation	- 37 831 748	- 3 905 223	- 41 736 971
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	- 8 534 817	- 4 605 075	- 13 139 892
Autres charges financières	- 94 880	- 481 342	- 576 222
Produits financiers	37 443 326	1 093 709	38 537 035
RÉSULTAT FINANCIER	**28 813 629**	**- 3 992 708**	**24 820 921**
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	- 145 147	- 68 636	- 213 783
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 145 147**	**- 68 636**	**- 213 783**
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	**168 655 624**	**26 316 456**	**194 972 080**
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			**- 1 817 778**
RÉSULTAT DE LA SCPI			**193 154 302**
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024			14,99

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

	PRIX D'ENTRÉE(1)	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT (2)	TAUX DE DISTRIBUTION NET (3)	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	337,00 €	4,54 %	4,42 %	1,39
2021	337,00 €	4,64 %	4,53 %	1,56
2022	340,00 €	4,82 %	4,55 %	1,52
2023	340,00 €	5,00 %	4,86 %	1,34
2024	340,00 €	5,04 %	4,89 %	1,34

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.
(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 5,2 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 4,4 %, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 2,8 %.
(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 16,64 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1er janvier 2024 de 5,04 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de cinq acomptes détaillés ci-contre :

En Euros	2024	2023	Date de paiement
Acompte 1er trimestre(1)	**3,51 €**	3,51 €	*Fin avril N*
Acompte 2ème trimestre (1)	**3,51 €**	3,51 €	*Fin juillet N*
Acompte 3ème trimestre(1)	**3,51 €**	3,51 €	*Fin octobre N*
Acompte 4ème trimestre(1) (2)	**4,47 €**	4,83 €	*Fin janvier N+1*
Acompte exceptionnel(3)	**0,89 €**	1,17 €	*Fin janvier N+1*
Distribution de prime d'émission(4)	**0,75 €**	-	*Fin janvier N+1*
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	**16,64 €**	**16,53 €**	

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

(2) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 0,01 % du dividende brut de fiscalité de 2024 et 1,2 % du dividende brut de fiscalité de 2023

(3) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles. L'acompte exceptionnel représente 5,2 % du dividende brut de fiscalité de 2024 et 6,9 % du dividende brut de fiscalité de 2023.

(4) Distribution de prime d'émission en vertu de la 11ème résolution de l'assemblée générale du 6 juin 2024, afin de ne pas pénaliser la distribution du fait de provisions pour dépréciation liées à des baisses de valeurs latentes de participations financières qui sont déjà répercutées dans la valeur de réalisation de la SCPI. La distribution de prime d'émission représente 4,4 % du dividende brut de fiscalité de 2024

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2024 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 JOUR ET PLUS)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					1 309
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 202 813	411 158	665 585	**2 708 077**	4 987 633
% DU MONTANT TOTAL DES ACHATS DE L'EXERCICE (TTC)	**0,00%**	**0,81%**	**0,28%**	**0,45%**	**1,82%**	**3,34%**
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
NOMBRE DE FACTURES EXCLUES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	**0**	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement						Délai légaux : 30 jours

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 JOUR ET PLUS)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					6 907
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 686 913	1 319 785	2 508 910	**31 509 846**	37 025 454
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,60%	0,47%	0,90%	**11,26%**	13,24%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
NOMBRE DE FACTURES EXCLUES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	**0**	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais légaux : 0 jour						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et taux de recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 29).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31 dec-23[1]	Durant l'année N	Total au 31 dec-24[1]
Fonds collectés [2]	4 409 438 774	39 935 501	**4 449 374 275**
Cessions d'immeubles [3]	334 450 177	31 036 423	**365 486 600**
Plus / moins-values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	144 597 078	13 208 442	**157 805 519**
Emprunts	432 463 766	-33 641 744	**398 822 022**
Prélèvements sur primes d'émission [4]	-1 075 182 870	-52 968 062	**-1 128 150 933**
Achat d'immeubles (hors frais)	-3 233 487 308	-82 215 226	**-3 315 702 534**
Investissements immobiliers indirects	-662 627 570,74	-89 518 769	**-752 146 339,69**
Dépôts et cautionnements	-1 758 373,66	-88 727	**-1 847 100,46**
Divers [5]	-127 838 310	-13 746 334	**-141 584 644**
Sommes restant à investir	248 845 863	-187 998 496	**32 056 865**

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

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2024 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2024	2023
Résultat de l'exercice	**193 154 302**	189 027 810
Dotations nettes aux provisions	**12 296 876**	10 942 554
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**205 451 178**	**199 970 364**
Variation du besoin en fond de roulement	**-2 482 611**	4 996 477
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**202 968 566**	**204 966 841**
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	**-58 427 996**	-99 918 642
Acquisitions indirectes	**-117 128 486**	-50 916 788
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	**54 958 184**	35 731 253
Autres variations d'immobilisations	**-12 296 603**	-13 790 441
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	**-132 894 901**	**-128 894 618**
Collecte nette	**8 836 413**	244 137 782
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	**-9 266 155**	-38 070 575
Dividendes versés au cours de l'exercice	**-196 845 275**	-187 713 744
Nouveaux emprunts contractés	**21 500 000**	8 323 349
Remboursements d'emprunts	**-55 116 983**	-44 615 627
Variations des dépôts de garantie	**1 951 226**	4 413 295
Autres variations financières	**-24 761**	-18 731
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	**-228 965 535**	**-13 544 251**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-158 891 869**	**62 527 972**
Trésorerie d'ouverture	**338 791 573**	276 263 601
Trésorerie disponible en fin de période	**179 899 704**	338 791 573
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-158 891 869**	**62 527 972**

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 3 954 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 3 128 M€[1], soit 79,1 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 576 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 14,6 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées[2] pour un montant de 250 M€, soit 6,3 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société[3] fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition tous les cinq ans et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2024, toutes les acquisitions ont fait l'objet d'une évaluation.

Au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine à périmètre constant augmente de +0,7 % sur un an, témoignant de la résilience du patrimoine d'IMMORENTE dans un contexte de marché compliqué du fait de la hausse des taux d'intérêts. Les actifs immobiliers acquis en 2024 et ayant fait l'objet d'une première expertise au cours de l'année affichent quant à eux une hausse de +27,8 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de -5,4 % en moyenne sur un an à périmètre constant.

Retail Park Bois Rochefort - Cormeilles-en-Parisis (95)

(1) VEFA d'Athis-Mons et de Lyon incluses pour un montant de 31 400 000€
(2) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier
(3) Y compris actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlés au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier

1.6.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024,
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros, au 31 dec-24	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises[1]	Valeur de reconstitution sur la base des expertises[1]
Valeur des immeubles détenus en direct	2 828 841 264	3 097 004 400	3 097 004 400
Montant des droits et frais d'acquisitions	205 028 056		231 046 263[2]
Amortissements	-205 028 056		
Provision pour gros entretiens	-1 170 992		
SOUS TOTAL	**2 827 670 272**	**3 097 004 400**	**3 328 050 663**
Agencements	78 042 873		
Amortissements	-1 920 408		
SOUS TOTAL	76 122 465	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	43 331 797	31 400 000	31 965 200
Immobilisations financières	738 475 519	677 418 979[2]	689 977 035[2] [3]
Liquidités nettes à investir	-346 604 943	-346 604 943	-346 604 943[2]
SOUS TOTAL	**435 202 373**	**362 214 036**	**375 337 292**
Commission de souscription	495 851 487		426 538 839
Amortissements	-495 851 487		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**426 538 839**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	**3 338 995 110**	**3 459 218 436**	**4 129 926 794**
Nombre de parts sociales au 31 dec-24	12 916 159	12 916 159	12 916 159
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2025 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2024	**258,51**	**267,82**	**319,75**

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.
(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier
(3) Y compris valorisation de l'économie de droits le cas échéant

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

En Euros	31 déc-24	31 déc-23	Δ 2024/2023
Valeur comptable / part	**258,51**	259,57	-0,41%
Valeur de réalisation / part	**267,82**	270,19	-0,88%
Valeur de reconstitution / part	**319,75**	322,29	-0,79%

La valeur de reconstitution par part est en baisse de -0,79 % à 319,75 € contre 322,29 € à fin 2023. Cette baisse s'explique principalement par les investissements importants réalisés par votre SCPI pour la valorisation de son patrimoine et l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs.

En Euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	**83,76%**	83,83%
Frais d'acquisition[1] en € par part	**18,9 €**	18,8 €
Frais d'acquisition[1] en % de la valeur de reconstitution	**5,91%**	5,84%
Frais d'acquisition[1] en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	**6,17%**	6,39%
Frais de souscription en € par part	**33,0 €**	33,3 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	**10,33%**	**10,33%**

(1) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité 2024 pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2024
Revenus fonciers bruts	19,44
Frais et charges déductibles	-6,33
INTÉRÊTS D'EMPRUNTS	-0,51
Revenus fonciers nets	12,60
dont revenus fonciers de source française	11,44
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	2,27
Produit financiers	1,07
Rappel dividende ordinaire versé	15
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) (1)	0,89
Rappel dividende sur prime d'emission versé (2)	0,75

(1) Prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles
(2) Distribution de prime d'émission en vertu de la 11ème résolution de l'assemblée générale du 6 juin 2024, afin de ne pas pénaliser la distribution du fait de provisions pour dépréciation liées à des baisses de valeurs latentes de participations financières qui sont déjà répercutées dans la valeur de réalisation de la SCPI.

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

- Revenu imposable : 14,99 €

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

	Valeur IFI indicative (1)
Pour les résidents fiscaux français	283,26
Pour les non-résidents fiscaux	228,28

(1) cf. méthodologie dans le paragraphe 1.7.2 ci-dessous.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

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

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

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

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

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

Fiscalité des plus-values

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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

Portefeuille ABBA - Duisburg (Allemagne)
Crédit photo : BNP Paribas Real Estate

Portefeuille ABBA - Bonn (Allemagne)
Crédit photo : BNP Parbas Real Estate

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

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

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement quatre 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 évènements 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.

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

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI IMMORENTE a pu être amenée à signer avec une société liée (ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2024 à ce titre par la société ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à une société liée filiale de SOFIDY, aux conditions de marché.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 26,5 équivalents temps plein en 2024.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

L'année 2025 démarre dans un contexte d'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses de ses taux directeurs déjà effectuées entre juin et décembre 2024. L'inflation semble maîtrisée et le début du cycle de baisse des taux courts par les Banques Centrales permet une détente sur les taux longs, et une visibilité améliorée sur les conditions de financement.

Ces signaux sont de bon augure et laissent entrevoir une reprise du marché immobilier avec une hausse des transactions et une potentielle revalorisation des actifs immobiliers. À plus court terme, le marché continuera d'offrir plusieurs opportunités d'investissement à bon compte, alimenté par des vendeurs pressés ou contraints, que seuls les acteurs les plus agiles et les plus robustes pourront exploiter. IMMORENTE, forte de sa trésorerie de 186 M€, fait clairement partie de ceux-là.

Dans ce contexte et afin de pleinement bénéficier d'une année 2025 source d'opportunités générant de la performance, votre SCPI envisage d'accentuer son recours à l'effet de levier pour accroître sa capacité d'investissement, dans le respect de l'article 14 de ses statuts. Cette stratégie lui permettra, tout en continuant sa politique de granularité et de diversification, de se positionner de façon crédible à l'acquisition sur des actifs ou des portefeuilles de taille plus importante dans un contexte d'illiquidité où ceux-ci peuvent procurer des rendements plus intéressants que les actifs de taille inférieure.

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

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

Par ailleurs, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2024, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

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

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

Forte d'une expérience de plus de 36 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour optimiser la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

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

Démarche ESG

2

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 46

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 46
2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY..... 49
2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 50
2.1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 52
2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 53
2.1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 54

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

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Objectifs ESG

IMMORENTE poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR p 115.

Chiffres clés

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

100%

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

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

Avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt (78)
Principal locataire : Bouygues Construction[(1)]

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

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor : https://www.crrem.eu/

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité…)

2023 2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

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

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

2021

Publication de la première Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO

Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

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

Lancement d'une plateforme d'impact

2019 2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017 2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

2015 2014

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

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

Standards Nationaux et Internationaux	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	TCFD
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	OID Penser l'immobilier responsable
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	FINANCE FOR TOMORROW by Paris Europlace
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	FEI

2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

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

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

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50% des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030. Les actifs tertiaires de plus de 1000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

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

En 2024, IMMORENTE a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité .

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires décarbonisation des actifs. Ce tableau de bord sera développé courant 2025 et permettra aux équipes de gestion de suivre la trajectoire de leurs actifs en fonction des décisions prises sur les plans de travaux et leur phasage dans le temps.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2024, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE[1] . En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition[2] des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de IMMORENTE. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

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

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes. La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

(3) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

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

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

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

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés :

- Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ;
- Check-list à l'investissement ;
- Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide[3] distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de :

- Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ;
- Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ;
- Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

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

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

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

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

Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

IMMORENTE contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

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

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

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

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

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

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

Engagement des associes

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

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

Engagement des locataires

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

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable[2].

Engagement des prestataires

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

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

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

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

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

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

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

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs ...
(2) Résultat au 31/12/2024

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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

LA FRESQUE DU CLIMAT

100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

Cela signifie que IMMORENTE s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité[1], et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

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

Rue Paul Spaak - Bruxelles (Belgique)

Crédit Photo : Eastdil Secured

Locataire : B&B Hotels

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

Rapport financier sur l'exercice 2024

3

3.1 État du patrimoine 58

3.2 Tableau de variation des capitaux propres 59

3.3 Engagements hors-bilan 59

3.4 Compte de résultat de l'exercice 60

3.5 Annexe 62

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 62

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 63

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat 69

3.5.4 Autres informations 70

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 72

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs 72

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés 73

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés 74

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros) 76

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés 102

3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N clos le 31 dec-24		Exercice N-1 clos le 31 dec-23	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Terrains, constructions locatives et agencements	2 846 522 596	3 090 014 400	2 823 976 236	3 063 897 900
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	6 990 000	6 837 919	7 120 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-1 920 408		-1 828 265	
IMMOBILISATIONS EN COURS (VEFA ET PROMESSE EN COURS)	43 331 797	31 400 000	30 750 333	18 810 266
Immobilisation travaux en cours	53 523 623		37 586 425	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 170 992			
Provisions pour risques et charges immobiliers			-1 698 166	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	311 538 276	251 721 867	239 489 672	177 288 185
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	3 258 662 810	3 380 126 267	3 135 114 154	3 267 116 350
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	267 075 402	250 317 351	267 310 492	265 096 739
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-15 517 922		-7 346 658	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	173 532 661	173 532 661	155 827 406	155 827 406
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	425 090 142	423 850 012	415 791 241	420 924 145
ACTIFS D' EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 847 100	1 847 100	1 758 374	1 758 374
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	41 162 728	41 162 728	38 767 657	38 767 657
Autres créances	63 546 736	63 546 736	54 237 528	54 237 528
Provisions pour dépréciation des créances	-23 935 349	-23 935 349	-19 322 855	-19 322 855
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	111 191 733	111 191 733	284 296 351	284 296 351
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	68 707 970	68 707 970	54 495 222	54 495 222
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	262 520 918	262 520 918	414 232 278	414 232 278
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges d'exploitation	-140 000	-140 000	-452 886	-452 886
DETTES				
Dettes financières	-431 756 419	-431 756 419	-463 358 211	-463 358 211
Dettes d'exploitation	-176 392 193	-176 392 193	-148 842 800	-148 842 800
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-608 288 613	-608 288 613	-612 653 897	-612 653 897
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	115 922	115 922	134 712	134 712
Produits constatés d'avance	-253 386	-253 386	-1 088 148	-1 088 148
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)	1 147 315	1 147 315	1 294 518	1 294 518
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	1 009 852	1 009 852	341 082	341 082
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 338 995 110		3 352 824 859	
VALEUR ESTIMéE DU PATRIMOINE		3 459 218 436		3 489 959 959

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	1 963 331 408		-75 240	1 963 256 168
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 446 107 365		40 010 741	2 486 118 106
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION	**-1 075 182 870**		**-52 968 062**	**-1 128 150 933**
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**878 598**		**-777 088**	**101 510**
RÉSERVES	**365 065**			**365 065**
Report à nouveau	19 592 934	-2 267 640	127	17 325 421
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			**193 154 302**	**193 154 302**
Résultat de l'exercice n-1	189 027 810	-189 027 810		
Acomptes sur distribution	-191 295 450	191 295 450	-193 170 348	-193 170 348
TOTAL GÉNÉRAL	**3 352 824 859**	**-0**	**-13 825 568**	**3 338 999 291**

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros [1]	Exercice N, clos le 31 dec-24	Exercice N-1, clos le 31 dec-23
Dettes garanties [2]	**603 643 345 €**	594 837 145 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers [3]	**32 922 641 €**	127 715 653 €
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers [4]	**6 605 738 €**	8 617 002 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe.
(2) Capital restant du des emprunts garantis par des suretés réelles, incluant les dettes portées par les participations contrôlées.
(3) Engagement d'achat de biens immobiliers hors taxes (promesse, offres fermes acceptées, VEFA).
(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt et contrats d'options.

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-24	Exercice N, clos le 31 dec-23
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	199 105 574	193 606 677
Charges facturées	39 888 829	42 957 217
Produits des participations contrôlées	24 800 305	20 768 269
Produits annexes	6 192 587	4 947 085
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 567 992	6 042 486
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	2 152 566	2 670 237
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	4 021 779	6 248 757
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	281 729 633	277 240 728
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	39 888 829	42 957 217
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	12 662 488	9 889 612
Travaux de gros entretiens	331 232	349 269
Frais d'acquisitions	2 915 623	5 653 021
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 625 392	2 041 648
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	147 253	146 361
Dépréciation pour créances douteuses	10 180 486	10 079 991
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	8 534 817	8 860 007
Autres charges immobilières	6 304 430	6 437 473
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	82 590 552	86 414 598
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	199 139 081	190 826 130
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges	380 886	297 462
Transfert de charges d'exploitation	9 272 559	38 075 980
Autres produits	1 497	19 346
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	9 654 942	38 392 788
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	9 266 155	38 070 575
Rémunération de la société de gestion	25 524 319	24 285 239
Diverses charges d'exploitation	12 846 583	11 828 314
Dotation aux amortissements d'exploitation	205 924	185 108
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges	68 000	188 628
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	47 910 980	74 557 864
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-38 256 038	-36 165 075

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-24	Exercice N, clos le 31 dec-23
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	14 667 488	25 372 316
Produits d'intérêts des comptes courants	15 322 764	14 842 373
Autres Produits financiers	13 600 140	1 208 418
Reprises de dépréciations des titres de participation non contrôlées	1 138 969	567 714
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	44 729 360	41 990 822
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	3 002 720	998 760
Dépréciations des titres de participation non contrôlées	9 310 233	7 878 667
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	12 312 953	8 877 427
RÉSULTAT FINANCIER	32 416 407	33 113 395
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	120 099	1 569 119
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	120 099	1 569 119
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	265 246	315 759
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	265 246	315 759
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-145 147	1 253 361
RÉSULTAT NET	193 154 302	189 027 810

3.5 Annexe

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03.

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est la méthode par le revenu net, recoupée par la méthode par comparaison. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'acquisitions non expertisées.

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

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

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	2 768 101 597	38 014 584	30 913 074	**2 775 203 108**
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	62 712 557	16 339 143	894 293	**78 157 407**
Immobilisations en cours	30 750 333	22 174 729	9 593 266	**43 331 797**
Immobilisations travaux en cours	37 586 425	23 336 845	7 399 648	**53 523 623**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	267 310 492	10 915 924	11 151 014	**267 075 402**
Immobilisations financières contrôlées	239 489 672	72 049 154	550	**311 538 276**
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières	155 827 406	34 163 409	16 458 154	**173 532 661**
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 758 374	167 072	78 345	**1 847 100**
TOTAL	**3 563 536 857**	**217 160 860**	**76 488 344**	**3 704 209 374**

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (2 775 203 108 €) ;
- le coût des agencements non amortis (78 042 872 €) ;
- les sommes versées sur les VEFA (43 331 797 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (53 638 157 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 267 075 402 €,
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 485 070 937 € (dont 311 538 276 € pour la valeur comptable des capitaux propres et 173 532 661 € de comptes courants d'associés),
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 847 101 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros	Au 31 dec-24						
	Valeur comptable	Valeur estimée [2]	Plus values latentes	Créances sur participation	Résultat [3]	Capitaux Propres [3]	Quote-part détenue
SCI AMPLITUDE - Rue Jacques Monod à Guyancourt (78)	18 231 737	12 924 621	-5 307 116	1 626 640	864 591	11 055 124	100,00%
SCI SYREF 1 - Portefeuille de Léon de Bruxelles à travers la France	2 941 680	4 444 677	1 502 997	5 280 124	531 755	2 667 430	67,00%
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	34 307 880	32 525 669	-1 782 211	9 672 742	1 717 447	48 174 308	60,00%
Sci Traction - le Mirabeau à Guyancourt (78)	12 773 601	5 587 566	-7 186 035	3 725 260	1 223 308	1 690 065	80,00%
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	26 495 790	-12 699 578	-39 195 368	24 449 373	-28 951 575	-17 570 639	59,49%
SCI SYREF 4	500	-16 501	-17 001	16 942	-9 154	-33 002	50,00%
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	3 309 769	-7 942 200	7 798 564	-1 278 936	5 974 075	47,50%
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	9 729 243	-11 078 487	21 378 000	3 159 106	19 736 240	50,00%
SCI SYREF 9 - Magasin Hornbach à Halle-sur-Saale et hôtel B&B à Aix-la-Chapelle (Allemagne)	7 054 280	5 321 537	-1 732 743	3 932 119	-214 714	21 905 378	25,00%
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	4 680 426	-8 869 374	18 790 028	1 631 196	18 796 372	27,50%
SCI SYREF 11 - Rue de la République à Lyon (69)	11 313 909	7 924 015	-3 389 894	28 503 750	-817 496	7 311 345	100,00%
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	5 799 428	-1 088 572	10 616 661	1 773 799	27 834 273	20,00%
SCI SYREF 18 - Bouverie Street à Londres (Royaume-Uni)	34 707 180	33 849 976	-857 204	800	171 726	39 422 306	80,00%
FIIS SOFIIS 1 - Hôtel B&B à Bruxelles (Belgique)	61 500	-383 743	-445 243	24 846 734	308 715	-1 081 414	100,00%
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	39 389 566	39 770 862	381 296	0	2 560 624	46 280 146	42,54%
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique	5 750 000	4 663 030	-1 086 970	7 827 039	-60 796	19 155 109	25,00%
OPCI SOREF 3	16 246 051	18 651 650	2 405 599	0	242 996	73 237 553	22,26%
RC Aulnay 1 - Centre Commercial O'Parinor	30 550 769	53 819 665	23 268 897	0	-9 829 221	50 545 662	37,50%
RC Aulnay 2 - Centre Commercial O'Parinor	17 621 170	21 169 439	3 548 269	0	15 709 951	54 595 117	37,50%
RC Aulnay 3 - Centre Commercial O'Parinor	1 595 054	2 442 922	847 868	0	-171 378	3 374 382	37,50%
SCI SYREF 20 - Actifs de Coliving	100	460 015	459 915	4 949 761	-116 725	-116 625	100,00%
TOTAL	**311 538 266**	**253 974 688**	**-57 563 578**	**173 414 536**	**-11 554 782**	**432 953 206**	

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

(2) pour 100 % des actifs

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros	Au 31 dec-24					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes	Résultat [1]	Capitaux Propres[1]	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	25 462 281	19 389 742	-6 072 539	22 162 559	118 244 453	17,4%
OPPCI PREIM Santé	17 524 993	16 863 572	-661 422	41 755 820	644 449 757	2,7%
OPPCI Tikehau Real Estate II	18 503 760	13 771 582	-4 732 178	21 262 872	131 734 862	11,0%
OPPCI UGC	15 038 404	11 025 793	-4 012 611	12 877 000	139 636 000	7,0%
OPPCI Averroes Retail Invest	1 075 613	46 396	-1 029 217	nd	nd	9,8%
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	15 760 544	732 856	22 324 000	271 014 000	5,9%
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	8 773 565	-1 228 315	61 167 009	209 195 883	4,0%
OPPCI Blackstone Properies Partners Europe	25 559 466	30 830 981	5 271 515	19 064 000	1 823 813 000	0,4%
OPCI Plein Air Properties Fund I	45 680 673	48 803 220	3 122 546	21 887 000	286 610 000	15,1%
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	11 184 311	11 766 000	581 689	nd	nd	3,7%
SISCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 322 097	12 460 386	-861 711	9 811 608	553 088 034	2,3%
NIAM NORDIC	9 221 955	7 228 909	-1 993 046	1 083 000	187 383 000	3,8%
SOUS TOTAL OPPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	**207 603 122**	**196 720 690**	**-10 882 432**			
Mata Capital HIPF 1	2 233 722	2 332 946	99 223	11 659 836	277 724 678	1,9%
SCI PREIM HOSPITALITY	47 749 549	45 895 359	-1 854 190	6 180 005	147 242 127	9,3%
SCI PREIM NEWTIME	9 489 010	5 368 356	-4 120 654	-19 487 914	55 688 733	8,9%
SOUS-TOTAL SCI NON CONTRÔLÉES	**59 472 281**	**53 596 660**	**-5 875 620**			
TOTAL	**267 075 403**	**250 317 351**	**-16 758 052**			

(1) pour 100 % des actifs

État des amortissements et provisions

En Euros	au 31 dec-23	Dotations	Reprises	au 31 dec-24
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 828 265	205 924	113 782	**1 920 408**
Immobilisations financières	7 346 658	9 310 233	1 138 969	**15 517 922**
CRÉANCES				
Créances douteuses	19 322 855	10 180 486	5 567 992	**23 935 349**
PROVISIONS				
Pour risques et charges	452 886	68 000	380 886	**140 000**
Pour gros entretiens	1 698 166	1 625 392	2 152 566	**1 170 992**
TOTAL	**30 648 829**	**21 390 036**	**9 354 195**	**42 684 670**

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 dec-23	Dotations	Reprises	au 31 dec-24
Immobilisations financières non contrôlées	7 346 658	9 310 233	1 138 969	**15 517 922**
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	**7 346 658**	**9 310 233**	**1 138 969**	**15 517 922**

Les provisions pour dépréciation suivantes étaient constituées au 31 décembre 2024 :

- 3 711 430 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Real Estate II;
- 636 319 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Retail Properties III;
- 4 285 461 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Real Estate III;
- 2 607 064 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCI PREIM Newtime;
- 1 029 217 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Averroes Retail Invest;
- 2 331 096 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI UGC;
- 917 334 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III.

Provisions pour risques et charges d'exploitation

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 140 000 € au 31 décembre 2024, et couvrent les risques suivants :

- Un actif commercial situé rue de la République à Charleville-Mézières fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 72 000 €, déjà constituée au 31 décembre 2023, a été maintenue au 31 décembre 2024.
- Un actif commercial situé à Renaix, en Belgique, fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, une provision de 68 000 K€ a été constituée au 31 décembre 2024.

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2024 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 dec-23	Dotations	Reprises	au 31 dec-24
Dépense de l'exercice N	1 109 399		775 566	**333 833**
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	45 627	421 340	285 500	**181 467**
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	116 140	438 720	249 600	**305 260**
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	264 200	446 240	516 300	**194 140**
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	162 800	278 592	325 600	**115 792**
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		40 500		**40 500**
TOTAL	**1 698 166**	**1 625 392**	**2 152 566**	**1 170 992**

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 17 227 379 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 dec-24
Locataires et comptes rattachés :	11 354 697
Créances douteuses :	29 808 031
Provisions pour dépréciations de créances :	-23 935 349
TOTAL	17 227 379

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 54 616 296 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 39 963 832 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales et sociales, soit 4 276 099 € correspondant principalement à des créances fiscales pour 2 684 540 €, à des crédits de TVA pour 1 056 686 € ;
- des autres créances, soit 4 654 341 € correspondant principalement à des comptes d'attente pour 2 993 230 € et à des fournisseurs débiteurs pour 1 074 243 €.

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Au 31 dec-24
Certificats de dépôt	111 191 733
Disponibilités en banque	68 707 970
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	179 899 704

Dettes d'exploitation

En Euros	Au 31 dec-24
Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	11 679 848
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	39 963 832
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 5 931 138 €)	13 143 364
Dettes fiscales	3 980 623
Dettes sociales	114 347
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 214 391
Dividendes à payer	78 732 876
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	1 356 945
Associés souscriptions en cours	1 680 490
Créditeurs divers (trop perçus)	8 386 534
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	8 138 943
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	176 392 193

Dettes financières

En Euros	Au 31 dec-24
Dettes bancaires	398 384 756
Dépôts de garantie	32 934 398
Intérêts courus non échus	437 265
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	431 756 419

Au 31 décembre 2024, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (398 361 287 €) hors dette des participations contrôlées ou non contrôlées se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	43 686 496 €	197 273 579 €	92 265 532 €	333 225 606 €
Emprunts "In Fine"	8 200 000 €	4 682 544 €	43 140 547 €	56 023 091 €
Emprunts à taux variable (2)				
Emprunts amortissables	2 208 701 €	6 903 889 €		9 112 590 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	54 095 197 €	208 860 012 €	135 406 078 €	398 361 287 €

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé ;
(2) Après prise en compte des couvertures de taux.

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE

Au 31 décembre 2024, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (205 282 058 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'IMMORENTE et incluant un crédit bail immobilier se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	2 145 820 €	10 522 606 €	6 710 866 €	**19 379 292 €**
Emprunts "In Fine"		112 860 546 €	5 820 175 €	**118 680 721 €**
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"		238 093 €	45 052 445 €	**45 290 538 €**
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	1 004 227 €	5 554 794 €	2 408 186 €	**8 967 206 €**
Emprunts "In Fine"			8 587 000 €	**8 587 000 €**
CREDIT BAIL IMMOBILIER À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	496 747 €	2 717 965 €	1 162 589 €	**4 377 301 €**
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	**3 646 793 €**	**131 894 004 €**	**69 741 261 €**	**205 282 058 €**

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

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2024	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 370 924 495	
Prime d'émission souscrite	49 697 592	2 481 160 495
Prélèvement pour reconstituer le RAN	0	4 957 611
Distribution de prime d'émission	-9 687 119	-9 687 119
Écarts sur remboursements de parts	-40 786 284	-427 271 389
Écarts sur dépréciation d'actifs		
FRAIS D'ACHATS ET AMORTISSEMENTS	**-2 915 623**	**-205 028 056**

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	Mouvements sur 2024
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT - 31 DÉCEMBRE 2023	**7 081 876**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en année n	**13 212 667**
(-) Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	**-933 143**
(-) Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions	**-11 495 382**
(-) Honoraires de la Société de Gestion (sur cessions année 2024)	**-1 106 155**
Remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs (mises au rebut)	**-6 658 353**
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	**101 510**

Résultat de l'exercice

En Euros	2024
Résultat au 31 décembre 2024 ressort à	**193 154 302**
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	**-135 654 701**
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :	**-57 515 647**
SOIT UN SOLDE PRIS SUR LE REPORT À NOUVEAU DE :	**-16 046**

Capital souscrit

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	1 963 331 408		-75 240	1 963 256 168

Le capital souscrit au cours de l'exercice baisse du fait de l'annulation a posteriori d'une souscription qui a compensé un retrait. Une régularisation sera réalisée sur 2025.

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2024
Loyers et produits des participations contrôlées	223 905 879
Charges et taxes refacturées	39 888 829
Produits annexes	6 192 587
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 567 992
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 152 566
Transfert de charges immobilières	4 021 779
TOTAL	281 729 633

Les produits annexes, soit 6 192 587 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 693 579 €, à des indemnités et droits facturés à des locataires pour 1 935 162 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 841 524 €, et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 378 392 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (5 567 992 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (86 478 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre au regard des dotations effectuées pour 10 180 486 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions pour 2 915 623 € et aux honoraires d'arbitrage pour 1 106 155 dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2024
les charges ayant leur contrepartie en produits :	39 888 829
dont charges récupérables :	22 759 489
dont taxes récupérables :	17 135 598
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	12 662 488
les travaux de gros entretiens :	331 232
les provisions aux dotations pour gros entretien :	1 625 392
les frais d'acquisitions :	2 915 623
Dotations aux dépréciations pour créances douteuses	10 180 486
les dotations aux amortissement et provision des placements immobiliers	147 253
Les charge d'intérêts des emprunts :	8 534 817
le poste « autres charges immobilières » :	6 304 430
dont taxes non récupérables :	5 070 270
dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol :	566 982
dont créances irrecouvrables :	97
dont intérêts des autres dettes	4 496
dont assurances :	450 779
TOTAL	82 590 552

Le poste "charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants)" comprend des charges locatives non refacturables pour 7 385 794 € et des charges locatives sur le vacant pour 5 276 694 €.

Le poste "travaux de gros entretiens" comprend des travaux réalisés dans le cadre de la PGE et couvert par une reprise de provision pour un montant de 2 152 566 €.

Les frais d'achat du patrimoine (2 915 623 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

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

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 10 923 899 €. Il correspond principalement à la commission de souscription pour 9 266 155 €, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation de la Société

Les frais de souscription (9 266 155 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2024 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 25 524 319 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 12 070 827 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2024
Impôts divers	3 547 077
Honoraires relocations	1 661 508
Honoraires divers	1 434 755
Frais d'actes et contentieux	1 187 942
Honoraires d'arbitrage	1 106 155
Honoraires - Expertise immobilière	618 831
Honoraires diagnostic tech. & Géomètres	713 612
Honoraires prestataires étrangers	62 144
T.V.A. non récupérable	607 111
Contribution Économique Territoriale ("CET")	523 115
Frais postaux	519 499
Autres frais bancaires	355 991
Honoraires dépositaire	168 677
Honoraires - C.A.C.	136 382
Honoraires corporate	121 520
Jetons de présence	40 000
Concours divers	32 856
Voyages et déplacements	6 250
Annonces et insertions	2 721
Réception	436
TOTAL	12 846 582

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue à remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2024 est de 0,375 % appliqué à la valeur ajoutée d'IMMORENTE, soit une contribution de 523 115 €.

Les honoraires divers, soit 1 434 755 €, correspondant notamment :

- aux honoraires de gestion technique déléguée (664 926 €),
- aux honoraires d'assistance diverses (519 615 €).

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORENTE directement dans les juridictions respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus allemands (820 164 €), néerlandais (2 467 805 €) et belges (671 185 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 205 924 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

Enfin, les provisions pour risques et charges correspondent à des risques identifiés dans le cadre de contentieux avec des locataires et provisionnés pour un montant de 68 000 €.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 36 766 407 €.

Les produits financiers sont constitués :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés (14 667 487 €),
- des intérêts des comptes courants accordés aux participations contrôlées (6 117 021 €),
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières (1 138 969 €),
- des autres produits financiers (27 155 882 €) composés principalement de la rémunération de la trésorerie placée (9 205 742 €), du produit financier généré par l'acquisition pour une valeur décotée des comptes-courants des sociétés détenant O'Parinor (8 769 106 €), de réductions de capital de participations financières non contrôlées (4 380 047 €), des intérêts statutaires O'Parinor (4 350 000 €).

Les charges financières sont constituées de :

- des dotations pour dépréciation de participations financières non contrôlées (9 310 233 €)
- des charges financières diverses (3 002 720 €) composées principalement de la valeur comptable des réductions de capital reçues de participations financières.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 120 099 € et sont principalement composés de créances locatives déclarées irrécouvrables ou rachetées à 1 € lors d'acquisitions antérieures et recouvrées pour 75 194 € et d'une prime CEE (Certificat d'économie d'énergie) pour 39 148 €.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 265 246 € et sont principalement composées d'abandons de créances dans le cadre de protocoles d'accords transactionnels avec des locataires. Des provisions pour créances douteuses précédemment constituées ont été reprises en parallèle.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 32 922 641 € (y compris 17 643 208 € dans le cadre des VEFA) et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 9 769 333 €.

Dettes garanties

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

- **à Paris :** rue Le Peletier (9ème), rue d'Amsterdam (9ème), avenue Daumesnil (12ème), rue de la Banque (2ème), rue Beaubourg (4ème), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2ème), rue du général Foy (8ème), quai de la Gare (13ème), rue Coquillière (1er), rue de Rennes (6ème), rue Laromiguière (5ème) et rue Brunel (16ème);
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;
- **dans les autres villes en France** : Centre Commercial Parly 2 à Le Chesnay Rocquencourt (78), Centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois (93), place du Capitole à Toulouse (31), ZC Commerciale des Sayes à L'Isle D'Abeau (38), route de Riom à Ménétrol (63), ZAC Les Bois Rochefort à Cormeilles en Parisis (95), rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), rue Colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36), rue Serpenoise à Metz (57), avenue Aristide Briand à Arcueil (94), Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92), avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78), quai Marcel Dassault et quai Gallieni à Suresnes (92), quai de St Ouen à Saint Ouen (93), rue Caron à Athis-Mons (94), chemin de la croix blanche à Chatenay-Malabry (92), esplanade Compans-Cafarelli à Toulouse (31), impasse Alice guy à Toulouse (31), allée du Château Blanc à Wasquehal (59), rue des Coches à Saint-Germaine-en-Laye (78), place de la Gare Sud à Nice (06), avenue Jean Lolive à Pantin (93), avenue de maurin à Montpellier (34), rue du 19 mars 1962 à Montmorot (39), rue des Salines à Lons-le-Saulnier (39), rue de la Fosse Montalbot à Vigneux-sur-Seine (91), 4 rue du Fort à Geispolsheim (67), avenue du Maréchal Juin aux Sables d'Olonne (85) et ZAC du Campdolent-Cantipou à Gonfreville (76).
- **à l'étranger :** rue de la Charité à Bruxelles (Belgique).

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

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

Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-24	Durée	Taux payé	Taux reçu
4 500 000 €	amortissable	1 080 621 €	15 ans du 28/02/2013 au 28/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	1 320 759 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	960 552 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,74%	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	1 440 828 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,79%	Euribor 3 mois
8 367 987 €	amortissable/ in fine	1 802 977 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,64%	Euribor 3 mois
28 367 987 €		**6 605 738 €**		**1,73%**	

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

Avals/cautions

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

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE au titre de l'exercice 2024 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 9 266 154 € HT, une commission de gestion d'un montant de 25 524 318 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 1 106 155 € HT.

Par ailleurs, six baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 1 011 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2024 la somme de 162 945 € hors taxes et hors charges locatives.

La SCPI IMMORENTE peut être amenée à signer avec une société liée (ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à IMMORENTE en 2024.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

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

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

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

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 dec-24			Au 31 dec-23		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »[1]	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »[1]	Plus-values latentes
Bureaux	**900 586 694**	**1 103 538 500**	**202 951 806**	895 285 321	1 093 536 800	198 251 479
Commerces de centre-ville et milieu urbain [2]	**843 156 521**	**902 130 000**	**58 973 479**	833 345 356	892 479 000	59 133 644
Moyennes surfaces de périphérie	**527 096 814**	**536 601 000**	**9 504 186**	541 008 413	546 492 200	5 483 787
Galeries et centres commerciaux	**458 439 106**	**406 060 000**	**-52 379 106**	435 250 581	379 045 000	-56 205 581
Commerces de vente aux professionnels	**9 858 704**	**12 640 000**	**2 781 296**	14 943 704	17 180 000	2 236 296
Campings	**50 782 400**	**71 035 000**	**20 252 600**	50 782 400	70 035 000	19 252 600
Habitations [3]	**15 176 623**	**12 305 000**	**-2 871 623**	13 749 556	22 105 000	8 355 444
Hôtels	**25 523 314**	**30 500 000**	**4 976 686**	24 605 760	28 150 000	3 544 240
Activités	**20 819 930**	**22 194 900**	**1 374 970**	20 689 930	21 994 900	1 304 970
TOTAL	**2 851 440 106**	**3 097 004 400**	**245 564 294**	**2 829 661 021**	**3 071 017 900**	**241 356 879**

(1) Source : valeurs d'expertises selon Cushman & Wakefield
(2) Hors VEFA de ToLyon place Béraudier à Lyon (69). Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais : 28 874 590 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 23 800 000 €
(3) Hors VEFA de la résidence service sénior d'Athis-Mons (91). Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais : 14 398 863 €. Estimations hors frais et droits « valeur vénale » : 7 600 000 €

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros [1]	Au 31 dec-24			Au 31 dec-23		
	Valeur comptable	Valeur estimée [2]	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée [2]	Plus-values latentes
SCI Amplitude	18 231 737	12 924 621	-5 307 116	18 231 737	14 196 019	-4 035 718
SCI Syref 1	2 941 680	4 444 677	1 502 997	2 941 680	4 658 407	1 716 727
SCI Syref 3	34 307 880	32 525 669	-1 782 211	34 307 880	35 103 059	795 179
SCI Traction	12 773 601	5 587 566	-7 186 035	12 773 601	8 457 617	-4 315 984
SCI Syref 4	500	-16 501	-17 001	500	-11 924	-12 424
SCI Syref 5	26 495 790,00	-12 699 578	-39 195 368	26 495 790	7 890 825	-18 604 965
SCI Syref 6	11 251 969	1 056 948	-10 195 021	11 251 969	3 107 279	-8 144 690
SCI Syref 7	20 807 730	9 729 243	-11 078 487	20 807 730	5 775 243	-15 032 487
SCI Syref 9	7 054 280	5 321 537	-1 732 743	1 018 780	-389 391	-1 408 171
SCI Syref 10	13 549 800	4 680 426	-8 869 374	13 549 800	5 285 798	-8 264 002
SCI Syref 11	11 313 909	7 924 015	-3 389 894	11 313 909	8 130 208	-3 183 701
SOFIIS 1	61 500	-383 743	-445 243	61 500	97 031	35 531
SCI Syref 17	6 888 000	5 799 428	-1 088 572	6 888 000	6 265 249	-622 751
SOREF1	39 389 566	39 770 862	381 296	39 389 566	39 652 163	262 597
SOFIIS 2	5 750 000	4 663 030	-1 086 970	5 750 000	4 588 877	-1 161 123
SCI Syref 18	34 707 180	33 849 976	-857 204	34 707 180	34 481 726	-225 454
SCI Syref 19				50		-50
SC SOREF 3	16 246 051	18 651 650	2 405 599			
RC Aulnay 1 - Centre Commercial O'Parinor	30 550 769	53 819 665	23 268 897			
RC Aulnay 2 - Centre Commercial O'Parinor	17 621 170	21 169 439	3 548 269			
RC Aulnay 3 - Centre Commercial O'Parinor	1 595 054	2 442 922	847 868			
SCI SYREF 20 - Actifs de Coliving	100	460 015	459 915			
TOTAL	311 538 266	251 721 867	-59 816 399	239 489 672	177 288 185	-62 201 488

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

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non-contrôlés

En Euros[1]	Au 31 dec-24			Au 31 dec-23		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
OPPCI Tikehau Retail Properties III	25 462 281	19 389 742	-6 072 539	30 000 000	25 504 560	-4 495 440
OPPCI PREIM Santé	17 524 993	16 863 572	-661 422	17 524 993	18 314 910	789 917
OPPCI Tikehau Real Estate II	18 503 760	13 771 582	-4 732 178	20 000 000	15 108 846	-4 891 154
OPPCI UGC	15 038 404	11 025 793	-4 012 611	15 038 404	12 588 052	-2 450 352
OPPCI Averroes Retail Invest	1 075 613	46 396	-1 029 217	3 340 543	3 696 914	356 371
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	15 760 544	732 856	15 027 688	15 701 289	673 601
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 001 880	8 773 565	-1 228 315	10 001 880	9 682 090	-319 790
SCSP Blackstone Property Partners Europe	25 559 466	30 830 981	5 271 515	25 559 466	32 994 951	7 435 485
OPCI Plein Air Property Fund I	45 680 673	48 803 220	3 122 546	36 472 000	37 706 566	1 234 566
SICAV-SIF European Logistics Fund	11 184 311	11 766 000	581 689	11 184 311	12 543 000	1 358 689
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 322 097	12 460 386	-861 711	13 282 688	13 560 493	277 805
SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III	9 221 955	7 228 909	-1 993 046	7 554 113	6 958 259	-595 854
SOUS TOTAL OPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	207 603 122	196 720 690	-10 882 432	204 986 087	204 359 930	-626 157
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1	2 233 722	2 332 946	99 223	5 085 847	5 543 893	458 045
SCI PREIM Hospitality	47 749 549	45 895 359	-1 854 190	47 749 549	47 621 860	-127 689
SCI PREIM Newtime	9 489 010	5 368 356	-4 120 654	9 489 010	7 571 057	-1 917 953
SOUS TOTAL SCI	59 472 281	53 596 660	-5 875 620	62 324 405	60 736 809	-1 587 596
TOTAL	267 075 403	250 317 351	-16 758 052	267 310 492	265 096 739	-2 213 753

(1) Source : reportings communiqués par les sociétés de gestion (non audités). Capitaux propres et résultat correspondant à l'entièreté des véhicules.

Détails des frais de gestion :

OPPCI Tikehau Retail Properties III : 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.

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

OPPCI Tikehau Real Estate II : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

OPPCI UGC : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI UGC, la société Amundi Immobilier percevra une commission de gestion d'au maximum 0.54 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.

OPPCI Averroes Retail Invest : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC annuel del'actif net de l'OPPCI.

SCSP Pradera European Retail Parks : En tant que Société de Gestion du fonds Pradera, la société Pradera Europe Limited, désignée comme « Investment Advisor » touchera une commission d'un maximum de 0.5 % annuel de la valeur du portefeuille, au titre d'une commission de gestion et de conseil. Elle percevra également une commission sur les opérations d'investissement égale à 0.4 % du coût d'acquisition et une commission sur les opérations de cession égale à 0.25 % du prix de vente (avant déduction des plus-values latentes).

OPPCI Tikehau Real Estate III : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'un maximum de 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés La société pourra également percevoir une commission de surperformance pour l'action A d'un maximum de 10 % de la performance globale de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

SCSP Blackstone Property Partners Europe : En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.

OPCI Plein Air Property Fund I : En tant que Société de Gestion de l'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5 % HT maximum de la NAV, 0,4 % HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4 % HT maximum du prix de cession net vendeur.

SICAV-SIF European Logistics Fund : En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.

SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics : En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5 % du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commisssion de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.

SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III : En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III,, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opération d'investissments de 0,5 % du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50 % des montants distribués au-delà des 6 % cibles (avec un maximum de 10 % du total des distributions).

SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 : En tant que Société de Gestion du fonds Mata Capital High Income Property Fund#1, la société Mata Capital percevra une commission de gestion de 0,50 % annuel de la valeur (hors droits) des actifs immobiliers, une commission sur les opérations de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,75 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier, et une commission sur les opérations de réinvestissement des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 25 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

SCI PREIM Hospitality : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.

SCI PREIM Newtime : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs *(montants en euros)*

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	410	CCV	11/01/1989	142 939	0	28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	64	CCV	20/07/1989	69 078	0	2 693	71 771
EVRY	91000	6 place de la Gare	66	CCV	01/12/1989	69 058	0	4 163	73 221
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	557	CCV	19/12/1989	371 976	46 705	10 380	429 061
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	945	GCC	04/04/1990	666 832	46 343	19 902	733 077
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	1 025	BUR	05/03/1991	1 223 424	648 401	26 505	1 898 331
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	126	CCV	22/11/1991	89 945	0	28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Elysées	417	BUR	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	45	CCV	02/12/1992	118 148	0	25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	40	CCV	02/12/1992	115 308	610	25 675	141 593
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	365	CCV	08/12/1992	373 500	0	10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	399	CCV	23/12/1992	312 520	0	8 955	321 475
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	70	CCV	17/05/1993	65 377	0	14 589	79 967
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	817	MSP	03/09/1993	815 602	11 776	4 573	831 952
PARIS	75016	123 avenue Mozart	65	CCV	24/09/1993	53 357	0	14 855	68 212
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	50	CCV	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	113	CCV	30/12/1993	119 672	26 021	51 614	197 307
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	283	MSP	02/03/1994	475 031	0	3 783	478 814
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	259	CCV	06/05/1994	225 765	0	7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	30	CCV	16/06/1994	70 889	0	22 015	92 904
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	50	CCV	29/06/1994	45 735	19 040	14 570	79 344
PARIS	75018	7 rue Lepic	30	CCV	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	61	CCV	29/06/1994	53 357	0	17 682	71 039
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	30	CCV	30/12/1993	83 847	0	0	83 847
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	60	CCV	19/08/1994	95 095	0	26 930	122 025
PARIS	75018	212 rue Marcadet	65	CCV	19/08/1994	69 452	0	20 458	89 910
PARIS	75018	74 rue Lamarck	80	CCV	19/08/1994	123 187	0	34 751	157 937
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	116	CCV	25/08/1994	62 885	0	13 940	76 825
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	31	CCV	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	415	CCV	05/12/1994	418 877	0	27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	32	CCV	23/12/1994	85 371	0	24 721	110 093
PARIS	75007	10 avenue de Villars	58	CCV	05/01/1995	99 092	0	31 696	130 787
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	33	CCV	05/01/1995	106 714	0	30 858	137 573
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	184	BUR	14/02/1995	280 730	0	15 863	296 593
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	95	GCC	22/02/1995	161 291	0	6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	1 207	CCV	27/02/1995	904 026	0	11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	97	CCV	10/03/1995	197 117	15 851	42 425	255 393

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Elysées	535	BUR	31/03/1995	663 153	21 723	17 667	702 543
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	52	CCV	28/04/1995	139 872	0	38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	62	CCV	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	381	BUR	10/07/1995	274 408	921 429	70 715	1 266 552
PARIS	75018	15 rue du Poteau	30	CCV	11/07/1995	39 637	0	11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	823	MSP	12/07/1995	727 339	0	4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	605	BUR	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	112	CCV	31/10/1995	115 099	0	9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	44	CCV	30/11/1995	106 714	0	31 688	138 403
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	572	CCV	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	129	CCV	28/12/1995	121 959	0	31 851	153 810
PARIS	75012	208 rue de Charenton	30	CCV	31/01/1996	24 392	0	13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	63	CCV	29/03/1996	106 714	10 506	28 447	145 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	230	CCV	12/04/1996	304 288	0	14 483	318 770
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	446	CCV	19/04/1996	500 338	0	17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	134	CCV	15/05/1996	198 184	109 489	42 095	349 767
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	143	CCV	17/06/1996	79 283	0	40 986	141 861
PARIS	75008	13 rue Castellanne	48	CCV	24/06/1996	72 413	0	22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	554	CCV	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	206	BUR	02/07/1996	239 691	0	12 959	252 649
PARIS	75020	116 rue d'Avron	30	CCV	04/07/1996	92 994	0	24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	45	CCV	06/09/1996	73 176	0	20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	34	CCV	12/09/1996	60 980	0	15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	105	CCV	30/10/1996	162 449	0	43 356	205 805
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	68	CCV	18/11/1996	126 533	0	34 329	160 862
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	1 450	CCV	19/12/1996	700 913	245 803	201 721	1 148 437
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	62	CCV	08/01/1997	66 315	0	17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	92	CCV	27/02/1997	138 652	0	1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	55	CCV	20/03/1997	50 308	0	14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	1 257	BUR	15/10/1990	1 281 746	81 883	21 170	1 384 800
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	191	CCV	14/05/1997	118 797	0	27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	130	CCV	14/05/1997	54 727	0	18 110	86 712
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	18	CCV	27/05/1997	45 735	0	18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	44	CCV	12/06/1997	121 959	0	1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	190	CCV	16/06/1997	182 939	0	38 974	221 913
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	254	CCV	03/07/1997	295 751	10 000	2 659	308 410
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	194	CCV	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	381	CCV	10/07/1997	420 759	0	1 890	422 650
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	85	CCV	24/07/1997	114 337	0	32 985	147 322

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT THIBAULT DES VIGNES	77400	7 avenue de la Courtillière	2 939	MSP	03/07/1997	905 194	46 250	221 294	1 172 738
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	55	CCV	31/07/1997	138 729	0	37 922	176 651
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	191	CCV	04/08/1997	125 770	17 500	39 773	183 043
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	100	CCV	09/09/1997	125 008	0	26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	73	CCV	10/09/1997	121 959	0	36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	36	CCV	23/09/1997	68 602	0	24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	26	CCV	26/09/1997	60 980	0	17 248	78 228
CORMONTREUIL	51350	64 bis rue du Commerce	368	MSP	24/10/1997	336 607	0	9 563	346 170
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	920	MSP	11/12/1997	739 378	0	35 346	774 724
RUEIL MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	435	CCV	12/12/1997	870 789	81 571	44 608	996 968
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	152	CCV	12/12/1997	157 949	0	33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	39	CCV	16/02/1998	99 092	0	26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	107	CCV	04/03/1998	121 959	0	9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	1 320	MSP	30/03/1998	579 306	0	157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	91	CCV	09/04/1998	105 952	0	28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	49	CCV	14/05/1998	60 980	0	19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	346	CCV	26/06/1998	335 388	0	63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	96	CCV	26/06/1998	74 548	0	14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	89	CCV	26/06/1998	86 237	0	16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	141	CCV	26/06/1998	108 849	0	20 828	129 677
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	116	CCV	06/08/1998	99 092	0	29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	178	CCV	09/09/1998	343 010	0	93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	504	GCC	10/09/1998	533 572	0	155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	168	CCV	11/09/1998	102 903	0	22 235	125 138
PARIS	75014	164 avenue du Maine	63	CCV	11/09/1998	182 939	0	40 368	223 307
PARIS	75015	128 rue du Théatre	34	CCV	11/09/1998	36 588	0	8 313	44 900
PARIS	75018	46 rue Lepic	33	CCV	11/09/1998	39 637	0	8 975	48 611
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	55	CCV	30/10/1998	138 729	0	37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	210	CCV	05/11/1998	228 674	0	2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	55	CCV	16/12/1998	71 637	0	26 492	98 129
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	15	CCV	06/01/1999	23 865	0	3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	60	CCV	14/01/1999	82 322	0	915	83 237
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	280	BUR	15/01/1999	147 565	4 253	12 296	164 114
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	94	CCV	25/09/1998	195 135	0	1 628	196 763
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	58	CCV	19/02/1999	91 469	0	14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	45	CCV	01/03/1999	97 567	0	16 388	113 956
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	63	CCV	26/04/1999	129 582	0	21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	98	CCV	05/05/1999	317 094	0	29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	166	CCV	06/05/1999	167 862	0	15 693	183 554

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	83 rue Ordener	41	CCV	10/05/1999	71 651	0	10 907	82 558
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	30	CCV	10/05/1999	80 798	0	12 211	93 009
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	51	GCC	26/05/1999	138 228	0	9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	44	GCC	26/05/1999	77 220	0	6 077	83 297
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	56	GCC	18/06/1999	58 022	0	3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	45	GCC	18/06/1999	127 989	0	8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	16	GCC	18/06/1999	43 374	0	4 211	47 585
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	1 077	MSP	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	32	CCV	14/06/1999	80 798	0	18 239	99 037
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	90	CCV	28/06/1999	88 346	0	14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	2 059	CCV	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	1 807	CVP	12/07/1999	468 781	0	366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	38	CCV	23/08/1999	99 092	0	12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	1 200	CCV	10/09/1999	612 045	0	19 657	631 702
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	1 285	BUR	04/11/1999	1 394 909	0	26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	295	CCV	05/11/1999	1 029 031	0	65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	122	CCV	19/11/1999	167 694	0	26 433	194 127
PARIS	75016	21 avenue Mozart	75	CCV	22/11/1999	182 939	0	29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	998	CCV	23/11/1999	704 480	0	17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	930	MSP	23/11/1999	941 970	0	22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	91	CCV	15/12/1999	149 248	0	21 355	170 603
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	75	GCC	15/12/1999	65 553	0	5 381	70 934
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	145	MSP	15/12/1999	197 726	0	12 307	210 033
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	371	MSP	15/12/1999	442 102	0	8 377	450 479
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	1 215	MSP	21/12/1999	843 958	0	62 797	906 754
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	1 122	MSP	21/12/1999	909 511	0	67 050	976 561
CHAINTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	1 102	MSP	21/12/1999	865 148	114 532	63 779	1 043 460
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	1 214	MSP	21/12/1999	762 245	196 357	56 193	1 014 795
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	60	CCV	22/12/1999	289 653	0	35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	500	CCV	23/12/1999	518 327	0	3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	123	CCV	27/12/1999	106 081	0	14 828	152 032
PARIS	75018	231 rue Championnet	25	CCV	21/01/2000	68 602	0	12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	110	CCV	26/01/2000	167 694	0	11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	446	CCV	09/02/2000	381 123	0	28 745	409 868
LES AYVELLES/ VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	1 370	MSP	03/03/2000	769 747	0	71 104	840 851
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	608	CCV	20/03/2000	439 053	0	35 998	475 051

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	280	CCV	27/03/2000	544 587	0	122 997	1 037 691
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	781	MSP	11/07/2000	655 531	0	39 866	695 397
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	1 300	MSP	13/07/2000	891 827	0	82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	260	BUR	31/07/2000	357 020	10 000	21 450	388 469
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	2 084	BUR	01/08/2000	2 971 193	0	184 949	3 333 021
PARIS	75009	83 rue Lafayette	101	CCV	04/08/2000	202 757	0	23 641	226 399
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	44	CCV	04/08/2000	178 365	0	20 797	199 163
VILLEBON SUR YVETTE	91140	Parc de Villebon - 2 rue de la Prairie	1 978	BUR	16/10/2000	1 600 715	65 013	150 216	1 815 944
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	1 250	CCV	21/11/2000	1 028 112	19 133	50 021	1 197 276
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	1 400	MSP	22/01/2001	518 882	0	55 439	623 293
VANVES	92170	55/71 rue Jean Jaurès	96	CCV	05/03/2001	118 910	0	15 659	134 569
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dévès de la Condamine	1 100	MSP	23/03/2001	419 235	29 910	47 387	496 532
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	116	CCV	05/04/2001	187 512	0	24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	85	CCV	11/04/2001	381 123	0	50 058	431 181
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	40	CCV	20/04/2001	243 918	0	31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	34	CCV	18/05/2001	73 176	0	11 511	84 686
REIMS	51100	ZAC de la Neuvillette	582	MSP	20/06/2001	495 459	0	33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	1 800	CVP	30/06/2001	533 572	0	47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	1 000	MSP	02/07/2001	731 755	0	73 969	805 724
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	76	CCV	26/07/2001	175 316	0	27 353	202 669
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	1 200	MSP	26/07/2001	690 594	0	75 189	765 783
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	3 000	BUR	03/08/2001	1 829 388	427 165	180 224	2 436 778
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	1 471	BUR	08/08/2001	1 768 409	542 819	0	2 311 228
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	759	CCV	04/10/2001	636 475	0	42 067	678 542
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	1 459	MSP	04/10/2001	745 476	47 021	44 711	837 208
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	430	MSP	04/10/2001	365 878	0	15 932	381 810
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	594	MSP	04/10/2001	446 676	0	27 286	473 961
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	600	MSP	19/09/2001	487 837	0	49 059	536 896
AGEN	47000	25 rue Roland Goumy	1 200	CCV	10/12/2001	762 245	0	82 882	845 128
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	421	CCV	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	1 958	CCV	20/12/2001	335 388	0	41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	990	CCV	26/12/2001	564 061	18 989	61 183	644 233
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	94	CCV	27/12/2001	217 240	0	28 656	245 896
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	298	CCV	14/12/2001	594 551	15 000	11 206	620 758
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	295	BUR	12/12/2001	609 796	0	60 615	670 411
LIEUSAINT	77127	23 place du Colombier	1 374	MSP	14/12/2001	861 337	0	52 309	913 646
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrelle	620	MSP	15/01/2002	373 500	0	22 584	396 084

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	1 189	CCV	31/10/2001	928 872	40 500	55 610	1 024 981
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	132	CCV	05/02/2002	179 128	0	21 212	200 339
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	712	CCV	01/02/2002	647 908	0	39 803	687 712
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	6 295	BUR	21/03/2002	3 277 654	558 773	72 915	3 909 342
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	836	CCV	29/04/2002	731 755	0	74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	410	CCV	24/06/2002	518 327	0	37 401	555 727
NANCY	54000	place André Maginot	3 133	CCV	02/10/2002	2 515 409	1 616 371	149 146	4 280 925
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	135	CCV	06/12/2002	113 575	6 118	8 965	128 659
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	1 221	CCV	06/12/2002	1 726 028	0	294 770	2 020 798
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	273	CCV	13/12/2002	548 121	0	33 962	582 083
SAINT PARRES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	1 096	MSP	24/12/2002	525 000	0	41 559	566 559
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	1 000	MSP	14/02/2003	1 064 239	588 362	0	1 652 601
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	1 567	MSP	14/02/2003	1 636 970	0	0	1 636 970
EVRY	91000	2 place de la Gare	120	CCV	18/02/2003	99 092	0	15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	1 140	MSP	28/02/2003	1 475 956	0	0	1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	669	CCV	06/03/2003	1 295 817	0	110 985	1 406 801
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	412	CCV	07/03/2003	1 425 133	0	141 176	1 566 309
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	182	CCV	21/05/2003	480 000	0	53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	999	CCV	12/06/2003	2 800 000	23 907	247 511	3 071 418
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	1 848	MSP	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 898
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	85	CCV	25/07/2003	70 127	0	7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	68	CCV	25/07/2003	250 016	0	25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	270	CCV	25/07/2003	526 041	0	84 807	908 032
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	5 771	ACT	29/07/2003	3 417 120	119 396	59 313	3 595 828
RIOM	63200	ZAC des Gravières	7 718	ACT	29/07/2003	5 014 878	0	87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	4 860	MSP	29/08/2003	4 058 639	17 570	317 664	4 500 886
EVRY	91000	34 cours Blaise Pascal	2 952	BUR	15/09/2003	0	0	0	0
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	637	CCV	08/10/2003	914 000	0	101 499	1 015 499
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	1 065	MSP	06/10/2003-05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	2 789	MSP	22/12/2003	3 773 000	2 310 782	258 950	6 342 732
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	4 363	BUR	30/01/2004	4 718 676	3 669 433	304 282	8 692 391
CORMONTREUIL	51350	rue des Parques	1 039	MSP	04/02/2004	1 205 000	0	86 883	1 291 883
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	1 465	MSP	20/02/2004	1 400 000	799 079	141 842	2 340 921
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	420	CCV	31/03/2004	725 000	0	80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	8 375	BUR	09/04/2004	6 250 000	15 539 780	332 399	22 122 179
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	4 903	BUR	22/04/2004	5 043 000	2 420 908	296 904	7 760 812
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	685	BUR	24/06/2004	463 883	0	28 366	492 249

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	1 494	CCV	24/06/2004	339 989	0	76 336	466 265
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	1 660	CCV	15/07/2004	253 720	0	28 286	282 007
ANGLET	64600	rue de Numa	1 216	MSP	15/07/2004	841 500	0	79 926	921 426
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	1 482	CCV	15/07/2004	306 000	4 167	29 064	339 231
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	594	CCV	27/07/2004	1 386 000	0	115 435	1 501 435
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Elysées	105	BUR	11/08/2004	122 000	0	9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	176	CCV	20/08/2004	1 170 000	11 325	68 429	1 249 754
PARIS	75008	32 rue La Boétie	316	CCV	20/08/2004	1 378 000	85 750	80 572	1 544 322
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	1 756	CCV	20/08/2004	1 900 000	0	111 124	2 011 124
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	3 313	MSP	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	108	CCV	20/10/2004	550 000	0	55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	59	CCV	20/10/2004	200 000	0	22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	237	CCV	20/10/2004	500 000	500	50 321	550 821
PARIS	75016	94 rue Raynouard	56	CCV	20/10/2004	200 000	4 333	20 128	224 462
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	128	CCV	04/11/2004	124 845	0	10 483	135 328
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/ 72 avenue Yves Brunaud	146	CCV	04/11/2004	174 781	0	14 501	189 282
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	143	CCV	04/11/2004	149 816	5 210	12 491	167 517
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	45	CCV	04/11/2004	230 026	3 679	18 948	252 653
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	187	CCV	04/11/2004	436 955	0	35 616	472 571
PARIS	75018	131 rue Ordener	208	CCV	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	82	CCV	04/11/2004	833 335	0	66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	90	CCV	04/11/2004	349 567	0	31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	70	CCV	04/11/2004	287 141	0	23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	154	CCV	04/11/2004	449 440	0	36 610	486 050
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	59	CCV	30/11/2004	298 878	0	24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	84	CCV	30/11/2004	673 410	15 500	52 637	741 547
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	200	CCV	30/11/2004	555 556	0	43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	155	CCV	30/11/2004	411 990	0	30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	59	CCV	30/11/2004	233 460	0	19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	109	CCV	30/11/2004	399 502	0	31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	127	CCV	30/11/2004	115 356	0	10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	81	CCV	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats Unis - rue des Minimes	257	CCV	30/11/2004	277 156	0	22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	83	CCV	30/11/2004	149 816	0	13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	76	CCV	30/11/2004	288 390	0	23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	228	CCV	30/11/2004	561 800	549 766	44 329	1 155 895
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	150	CCV	30/11/2004	337 081	0	27 828	364 909

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	104	CCV	30/11/2004	670 484	0	52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	128	CCV	30/11/2004	224 720	0	18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	119	CCV	30/11/2004	399 502	0	32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	111	CCV	30/11/2004	399 502	0	31 620	431 122
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	3 441	MSP	07/12/2004	2 660 156	57 500	155 734	2 873 390
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	3 351	MSP	07/12/2004	2 046 974	0	119 835	2 166 809
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	3 387	MSP	07/12/2004	2 092 179	0	122 483	2 214 662
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	720	MSP	02/12/2004	548 816	0	60 415	609 232
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	1 020	MSP	16/12/2004	1 000 000	0	96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	2 203	CCV	17/02/2005	2 159 000	0	127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	720	MSP	03/03/2005	570 000	0	65 341	635 341
NANTES	44000	4 rue Vauban	294	CCV	29/03/2005	374 001	0	28 847	402 848
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	4 902	MSP	31/03/2005	2 775 000	2 210 026	253 775	5 238 801
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	1 378	GCC	14/06/2005	1 300 000	15 000	96 649	1 411 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	347	CCV	15/06/2005	457 347	0	10 800	468 147
NANCY	54000	82 rue Stanislas	94	CCV	01/07/2005	143 058	0	11 522	195 764
PARIS	75015	6 rue Maublanc	31	CCV	01/07/2005	46 242	0	2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	133	CCV	01/07/2005	260 000	12 600	16 259	288 859
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	97	CCV	01/07/2005	105 000	0	9 066	114 066
THIONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	197	CCV	01/07/2005	276 042	30 178	19 173	325 393
MACON	71000	21 rue Gambetta	64	CCV	01/07/2005	72 080	0	4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	55	CCV	01/07/2005	60 000	0	3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	132	CCV	01/07/2005	228 800	0	15 891	244 691
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	80	CCV	01/07/2005	131 250	0	11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	225	CCV	01/07/2005	250 000	0	18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	107	CCV	01/07/2005	173 250	0	10 554	183 804
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	700	MSP	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	3 990	MSP	15/09/2005	2 800 000	0	163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	246	CCV	16/09/2005	160 000	0	10 232	170 232
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	164	CCV	16/09/2005	245 000	0	15 668	260 668
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	1 461	BUR	05/10/2005	3 725 000	798 562	233 956	4 757 518
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	3 468	MSP	24/11/2005	3 790 500	0	66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	3 839	MSP	05/12/2005	1 130 000	0	100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	5 727	MSP	07/12/2005	3 200 000	0	327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	1 021	MSP	12/12/2005	1 400 000	0	75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	256	CCV	06/02/2006	2 885 000	79 858	282 027	3 246 885
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	3 078	MSP	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
PARIS	75009	41 rue Lafayette	426	CCV	31/03/2006	1 565 000	93 537	155 382	1 813 919
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	500	CCV	22/03/2006	2 200 000	0	280 850	2 480 850

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	1 641	MSP	27/06/2006	1 200 000	1 344 511	133 377	2 677 889
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquéterie 1 rue P. Martin	2 350	MSP	03/07/2006	1 800 000	0	108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	2 691	MSP	03/07/2006	1 575 000	0	94 886	1 669 886
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	3 721	MSP	03/07/2006	1 985 671	0	122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	2 160	MSP	20/09/2006	2 438 797	1 385	57 346	2 497 528
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	1 161	CCV	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	332	CCV	10/10/2006	520 000	0	30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	546	CCV	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	1 706	CCV	10/10/2006	6 090 923	117 900	350 930	6 559 753
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	3 498	CCV	10/10/2006	5 508 222	5 039 023	324 838	10 872 083
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	1 019	CCV	10/10/2006	3 904 583	92 845	230 266	4 227 693
HOUDEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	5 648	ACT	10/10/2006	2 200 000	331 237	129 250	2 660 486
NEVERS	58000	31 rue Francois Miterrand	153	CCV	10/10/2006	223 684	20 132	13 184	257 000
			189	HAB	10/10/2006	276 316	24 868	16 287	317 471
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	609	CCV	10/10/2006	700 000	10 250	41 324	751 574
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	576	CCV	10/10/2006	600 000	0	34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	551	CCV	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	692	CCV	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	194	CCV	10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024
			207	HAB	10/10/2006	0	0	0	0
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	235	CCV	10/10/2006	596 809	0	35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	279	CCV	10/10/2006	300 000	0	17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	417	CCV	10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
			98	HAB	10/10/2006	0	0	0	0
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	523	CCV	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Medecin	286	CCV	10/10/2006	674 000	60 000	39 947	773 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	498	CCV	10/10/2006	431 436	33 126	25 881	490 443
			310	HAB	10/10/2006	268 564	20 621	16 111	305 296
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	131	CCV	10/10/2006	200 000	0	11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	160	CCV	10/10/2006	336 364	4 750	20 976	362 091
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	268	CCV	10/10/2006	206 976	34 306	12 544	253 827
			513	HAB	10/10/2006	423 024	70 116	25 639	518 778
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	136	CCV	10/10/2006	120 000	0	7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	304	CCV	10/10/2006	292 294	500	17 598	310 392
			112	HAB	10/10/2006	107 706	0	6 485	114 191
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	336	CCV	10/10/2006	400 801	0	23 862	424 664
			110	HAB	10/10/2006	149 199	0	8 883	158 081
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	139	CCV	10/10/2006	201 053	0	11 981	213 034
LE MANS	72000	6 place St Nicolas 3 rue de la Paille	414	CCV	10/10/2006	603 000	0	35 389	638 389
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	117	CCV	10/10/2006	600 000	2 038	35 075	637 113
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	271	CCV	10/10/2006	384 750	20 213	4 123	409 086
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	1 152	MSP	11/12/2006	1 150 000	11 000	127 485	1 288 485

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	2 157	MSP	22/12/2006	2 535 000	0	90 932	2 625 932
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	253	CCV	28/12/2006	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579
PARIS	75009	6 bis rue de Chateaudun	110	CCV	28/12/2006	300 000	0	19 331	319 331
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	494	CCV	28/12/2006	1 450 000	152 131	301 055	1 903 186
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	155	CCV	28/12/2006	589 000	0	38 093	627 093
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	349	CCV	28/12/2006	1 280 000	0	78 522	1 358 522
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	470	CCV	28/12/2006	5 467 000	0	333 390	5 800 390
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	1 520	MSP	30/01/2007	2 250 000	12 875	154 593	2 417 468
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	72	CCV	28/12/2006	210 000	0	13 774	223 774
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	134	CCV	28/12/2006	455 000	0	28 453	483 453
PARIS	75017	80 rue de Prony	195	CCV	28/12/2006	792 000	0	48 916	840 916
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	184	CCV	28/12/2006	599 000	0	37 959	636 959
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	204	CCV	28/12/2006	768 000	0	47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	185	CCV	28/12/2006	1 367 000	0	85 735	1 452 735
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	95	CCV	28/12/2006	337 010	0	21 086	358 096
PARIS	75017	54 rue de Prony	414	CCV	28/12/2006	2 156 000	0	134 784	2 290 784
PARIS	75017	3 rue Messonnier	303	CCV	28/12/2006	1 120 000	0	70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonier	489	CCV	28/12/2006	1 100 000	0	67 680	1 167 680
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	196	CCV	28/12/2006	1 111 641	13 000	68 306	1 192 947
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	528	CCV	28/12/2006	2 536 000	0	154 080	2 690 080
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	579	CCV	28/12/2006	2 189 000	0	136 872	2 325 872
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	186	CCV	28/12/2006	807 000	0	48 445	855 445
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonier	609	CCV	28/12/2006	2 072 000	-	125 358	2 195 408
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	1 600	MSP	27/03/2007	1 890 000	0	171 342	2 061 342
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	578	MSP	30/03/2007	610 000	0	48 692	658 692
MONDEVILLE	14120	route de Paris	4 428	MSP	07/07/2003	5 513 449	3 029 881	502 970	9 046 300
ORANGE	84100	1 place de La République	404	CCV	29/03/2007	840 000	0	68 786	908 786
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	240	CCV	13/04/2007	500 000	0	12 000	512 000
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	1 121	MSP	16/05/2007	1 841 460	0	0	1 841 460
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	347	CCV	29/05/2007	830 000	0	16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	1 140	MSP	06/06/2007	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11rue Claude Lewy	653	MSP	14/06/2007	685 000	5 300	84 351	774 651
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	765	MSP	20/06/2007	2 140 000	0	50 845	2 190 845
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	99	CCV	27/07/2007	855 856	0	2 632	858 488
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	60	CCV	27/07/2007	329 269	0	0	329 269
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	267	CCV	27/07/2007	1 430 899	0	0	1 430 899
PARIS	75009	81 rue Blanche	20	CCV	27/07/2007	185 927	0	0	185 927
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	145	CCV	18/07/2007	640 000	0	69 114	709 114
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	1 702	MSP	17/07/2007	1 500 000	0	28 033	1 528 033
PARIS	75009	10 rue Manuel	22	CCV	27/07/2007	65 406	0	0	65 406
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	113	CCV	27/07/2007	1 312 175	11 667	0	1 323 842
PARIS	75010	7 rue de Nancy	62	CCV	27/07/2007	312 701	0	0	312 701
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	49	CCV	27/07/2007	334 305	0	0	334 305

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	30	CCV	27/07/2007	146 576	0	0	146 576
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	52	CCV	27/07/2007	327 918	0	0	327 918
PARIS	75020	42 rue de Belleville	66	CCV	27/07/2007	309 569	0	0	309 569
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	77	CCV	27/07/2007	989 218	0	0	989 218
			96	BUR	27/07/2007	0	0	0	0
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	119	CCV	27/07/2007	1 238 571	30 000	0	1 268 571
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	209	CCV	27/07/2007	1 030 189	0	0	1 030 189
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	90	CCV	27/07/2007	227 167	0	0	227 167
PARIS	75010	4 rue de Paradis	229	CCV	27/07/2007	904 405	0	0	904 405
PARIS	75009	69 rue de Provence	85	HAB	27/07/2007	280 513	0	0	280 513
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	937	MSP	07/09/2007	1 156 000	0	127 878	1 283 878
PARIS	75018	21 rue Lepic	149	CCV	27/07/2007	636 788	0	0	636 788
			15	HAB	27/07/2007	62 749	0	0	62 749
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	602	CCV	27/07/2007	1 900 342	0	0	1 900 342
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	72	CCV	27/07/2007	569 723	0	0	569 723
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	264	CCV	27/07/2007	980 747	0	2 587	983 334
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	43	CCV	27/07/2007	300 526	0	0	300 526
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	170	CCV	27/07/2007	611 066	0	0	611 066
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	75	CCV	27/07/2007	751 229	0	0	751 229
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	98	CCV	27/07/2007	835 392	0	0	835 392
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	272	CCV	27/07/2007	1 257 512	0	0	1 257 512
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	211	CCV	27/07/2007	704 675	0	0	704 675
PARIS	75016	11 rue de Passy	109	CCV	27/07/2007	1 235 774	0	0	1 235 774
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	101	CCV	27/07/2007	400 109	10 000	0	410 109
PARIS	75015	83 rue du Commerce	96	CCV	27/07/2007	476 632	0	0	476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	45	CCV	27/07/2007	278 837	0	0	278 837
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	147	CCV	27/07/2007	999 573	0	0	999 573
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	84	CCV	27/07/2007	390 695	21 424	0	412 119
PARIS	75015	60 rue du Commerce	152	CCV	27/07/2007	1 087 034	0	0	1 087 034
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	103	CCV	27/07/2007	266 792	0	0	266 792
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	123	CCV	27/07/2007	778 757	0	0	778 757
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	89	CCV	27/07/2007	432 279	0	0	432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	74	CCV	27/07/2007	329 153	0	0	329 153
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	63	CCV	27/07/2007	414 228	0	0	414 228
PARIS	75005	10 rue Broca	56	CCV	27/09/2007	475 298	0	0	475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	45	CCV	27/09/2007	195 873	9 663	0	205 536
PARIS	75007	20 rue Clerc	56	CCV	27/07/2007	417 458	0	0	417 458
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	1 879	MSP	12/11/2007	2 600 000	8 835	208 411	2 817 246
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	104	CCV	07/11/2007	355 000	13 333	45 122	413 455
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	1 070	MSP	06/12/2007	1 300 000	0	157 469	1 457 469

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	5 032	MSP	21/12/2007	5 138 000	0	310 744	5 448 744
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	8 905	MSP	21/12/2007	9 442 000	8 200	546 355	9 996 555
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	201	CCV	21/12/2007	667 835	0	55 706	723 541
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	111	CCV	21/12/2007	1 215 460	0	100 701	1 316 161
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	209	CCV	21/12/2007	568 990	0	47 996	616 986
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	302	CCV	28/12/2007	580 000	0	35 800	615 800
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	155	CCV	21/12/2007	668 316	0	56 058	724 374
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	3 420	BUR	10/12/2007	4 300 000	36 936	160 176	4 497 112
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	170	CCV	21/12/2007	625 889	0	52 461	678 350
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	124	CCV	21/12/2007	948 316	0	78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	107	CCV	21/12/2007	910 384	0	75 800	986 184
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	274	CCV	21/12/2007	768 666	0	64 539	833 205
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	129	CCV	27/12/2007	240 000	0	15 045	255 045
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	108	CCV	21/12/2007	789 846	0	64 457	854 303
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	1 995	MSP	28/05/2008	2 390 000	40 000	44 865	2 474 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	1 067	MSP	30/05/2008	950 000	0	59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	486	MSP	04/06/2008	515 000	0	75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	918	GCC	13/06/2008	640 000	0	69 899	709 899
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	5 594	MSP	04/07/2008	5 400 000	252 412	290 074	5 942 486
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	3 456	BUR	01/07/2008	8 527 500	6 974 584	765 766	16 267 850
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	1 215	MSP	14/10/2008	730 000	42 500	89 805	862 305
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	2 063	BUR	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	2 418	CVP	23/10/2008	1 787 931	0	61 247	1 849 178
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	1 279	MSP	09/12/2008	1 130 000	0	125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	195	CCV	13/02/2009	483 501	0	68 392	551 893
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	1 963	CCV	17/06/2009	2 125 000	54 472	130 359	2 309 832
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	714	MSP	23/07/2009	1 014 700	0	25 520	1 040 220
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	240	CCV	09/07/2009	224 800	0	0	224 800
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	210	CCV	09/07/2009	321 840	0	0	321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	224	CCV	09/07/2009	491 700	29 920	0	521 620
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	115	CCV	09/07/2009	276 080	0	0	276 080
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	85	CCV	09/07/2009	144 000	0	0	144 000
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	1 638	MSP	09/07/2009	1 413 950	29 629	0	1 443 579
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	3 606	CCV	30/09/2009	6 700 000	0	421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	375	CCV	06/10/2009	1 060 000	0	104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	3 682	CCV	03/11/2009	7 290 000	0	345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	684	BUR	13/11/2009	3 900 000	258 600	446 109	4 604 709
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	5 245	MSP	01/12/2009	3 882 841	0	0	3 882 841
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	56	CCV	30/11/2009	539 400	0	52 415	591 815

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	189	CCV	30/11/2009	734 700	0	71 050	805 750
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	2 384	MSP	24/11/2009	1 760 000	30 000	153 758	1 943 758
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	2 931	MSP	22/12/2009	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237
QUIMPER	29000	39 route du Loch	4 150	MSP	01/02/2010	4 011 511	0	284 474	4 295 985
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	3 800	MSP	01/02/2010	8 449 045	0	592 755	9 041 800
CLAIRA	66530	lieutdit Saint James du Crest	7 670	MSP	01/02/2010	9 445 031	0	567 864	10 012 895
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	474	CCV	15/04/2010	2 950 000	10 590	243 836	3 204 426
PARIS	75001	2/6 rue Coquillère	1 020	CCV	11/06/2010	7 150 000	0	496 702	7 646 702
ORLEANS	45000	16 rue de la République	2 899	CCV	12/07/2010	10 620 000	0	644 768	11 264 768
			895	BUR	12/07/2010	0	0	0	0
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	4 206	MSP	20/07/2010	4 700 000	5 320	380 493	5 085 813
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	3 423	MSP	20/07/2010	3 410 000	7 320	277 797	3 695 117
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	5 482	MSP	21/07/2010	4 500 000	7 820	365 840	4 873 660
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	2 124	MSP	21/07/2010	3 500 000	27 114	284 242	3 811 356
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	348	CCV	21/10/2010	2 159 549	0	130 826	2 290 375
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	359	CCV	21/10/2010	1 008 313	0	63 385	1 071 698
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	165	CCV	21/10/2010	1 045 532	0	63 822	1 109 354
			257	HAB	21/10/2010	0	0	0	0
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	125	CCV	21/10/2010	636 620	0	39 208	675 828
MACON	71000	83-85 rue Dombey	453	CCV	21/10/2010	814 932	0	50 066	864 998
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	73	CCV	23/11/2010	743 212	0	45 642	788 854
MOULINS	3000	39 place d'Allier	1 064	CCV	21/10/2010	1 568 169	0	98 253	1 666 422
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	681	CCV	21/10/2010	1 408 193	25 000	85 774	1 518 967
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	292	CCV	23/11/2010	1 375 986	101 529	83 847	1 561 362
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	156	CCV	21/10/2010	490 276	0	30 458	520 734
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	62	CCV	23/11/2010	557 408	0	34 752	592 160
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	145	CCV	21/10/2010	586 608	0	32 597	619 205
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	704	GCC	30/07/2010	1 150 000	33 000	114 619	1 297 619
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	429	CCV	21/10/2010	1 039 152	0	67 404	1 106 556
MACON	71000	115 rue de Carnot	58	CCV	21/10/2010	417 156	0	26 148	443 304
			201	HAB	21/10/2010	0	0	0	0
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	232	CCV	21/10/2010	743 915	0	45 854	789 769
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	478	CCV	21/10/2010	1 256 820	0	76 611	1 333 431
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	208	CCV	21/10/2010	353 151	0	22 204	375 355
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	372	CCV	15/09/2010	715 000	0	34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	823	CCV	24/09/2010	1 550 000	24 084	155 076	1 729 160
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	403	CCV	24/09/2010	0	0	0	0
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	137	CCV	30/09/2010	800 000	0	68 224	868 224
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	172	CCV	12/10/2010	1 000 000	0	126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	173	CCV	12/10/2010	935 000	-	123 186	1 014 927
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	212	CCV	12/10/2010	905 000	0	121 723	1 026 723
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	584	CCV	12/10/2010	2 198 000	0	272 110	2 470 110

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	105	CCV	12/10/2010	579 000	0	83 405	662 405
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	93	CCV	12/10/2010	1 030 000	63 692	128 806	1 222 498
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	157	CCV	13/10/2010	492 100	0	73 752	565 852
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	557	CCV	28/10/2010	2 350 000	0	269 101	2 619 101
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	175	CCV	28/10/2010	1 100 000	0	142 556	1 242 556
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	2 989	CCV	01/10/2010	11 562 000	253 554	697 522	12 513 076
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	185	CCV	03/11/2010	841 000	0	134 035	975 035
PARIS	75014	187 avenue du Maine	53	CCV	02/12/2010	488 054	0	45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	170	CCV	02/12/2010	799 363	0	74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	32	CCV	02/12/2010	355 496	0	33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	144	BUR	02/12/2010	1 065 483	0	99 076	1 164 559
PARIS	75009	3 rue Cadet	57	CCV	02/12/2010	324 365	0	30 162	354 527
PARIS	75017	86 rue des Dames	119	CCV	02/12/2010	532 239	0	49 492	581 731
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	57	CCV	21/10/2010	435 166	0	27 337	462 503
RENNES	35000	40 place du Colombier	4 826	CCV	03/12/2010	9 670 000	0	601 425	10 271 425
FOUGERES	35300	zac de la Guenaudière	3 612	GCC	01/12/2010	10 544 550	108 011	745 854	11 398 415
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	71	CCV	10/12/2010	427 500	0	44 547	472 047
LANNION	22300	3 boulevard Lafayette	472	MSP	14/12/2010	370 000	0	47 953	417 953
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	664	CCV	17/12/2010	2 250 400	896 520	141 088	3 288 009
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux	982	HAB	01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	202	CCV	27/12/2010	1 000 000	0	112 726	1 112 726
			186	HAB	27/12/2010	0	0	0	0
LORGUES	83510	29 avenue de Toulon	1 606	MSP	23/12/2010	1 633 154	0	0	1 633 154
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	2 908	MSP	23/12/2010	2 956 154	0	0	2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	1 596	MSP	23/12/2010	1 627 385	0	0	1 627 385
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	6 592	MSP	23/12/2010	11 120 701	235 944	0	11 356 645
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	2 802	MSP	23/12/2010	3 466 369	0	0	3 466 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	1 826	MSP	23/12/2010	1 819 098	32 530	17	1 851 645
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	648	MSP	23/12/2010	251 366	0	3	251 369
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	5 132	GCC	23/12/2010	5 859 319	48 378	55	5 907 752
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	1 857	MSP	23/12/2010	1 924 602	18 865	18	1 943 486
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	1 453	MSP	23/12/2010	1 415 664	0	13	1 415 677
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	2 778	MSP	23/12/2010	3 985 005	40 900	37	4 025 942
TOULON	83000	121 avenue Aristide Briand	2 549	MSP	23/12/2010	3 995 579	3 000	38	3 998 617
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	777	MSP	23/12/2010	1 534 362	0	26	1 534 388
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	100	MSP	23/12/2010	358 921	1 574	6	360 501
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	1 455	CCV	23/12/2010	1 859 008	0	17	1 859 025
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	1 700	GCC	23/12/2010	5 201 393	-	87	5 157 680
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	1 553	MSP	23/12/2010	1 119 162	20 604	11	1 139 777
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	204	CCV	23/12/2010	2 046 350	0	34	2 046 384
			500	BUR	23/12/2010	0	0	0	0
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	365	GCC	23/12/2010	800 616	0	13	800 629

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LA DESTROUSSE	13112	lieut dit Souque Nègre	768	GCC	23/12/2010	2 220 479	0	37	2 220 516
LA PANNE	8660	Zeelan 109	389	CCV	28/01/2011	1 200 000	0	154 842	1 354 842
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	891	MSP	23/12/2010	642 464	0	0	642 464
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	585	MSP	23/12/2010	912 873	0	0	912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	2 079	MSP	23/12/2010	1 837 055	0	0	1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	1 445	MSP	23/12/2010	1 137 209	13 070	0	1 150 279
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	504	MSP	23/12/2010	645 024	0	0	645 024
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	495	MSP	23/12/2010	350 922	0	0	350 922
PARIS	75018	13 rue du Poteau	154	CCV	31/03/2011	1 059 700	0	65 219	1 124 919
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	78	CCV	31/03/2011	158 501	0	11 908	170 409
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	821	CCV	31/03/2011	1 800 000	0	285 599	2 085 599
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	127	CCV	30/03/2011	450 000	0	75 632	525 632
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	185	CCV	31/03/2011	1 015 400	0	64 453	1 079 853
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	83	CCV	31/03/2011	1 900 601	39 583	116 070	2 056 254
LILLE	59000	79 rue Nationale	355	CCV	30/03/2011	2 160 000	0	131 355	2 291 355
PARIS	75018	44 rue Damrémont	178	CCV	31/03/2011	697 901	0	43 568	741 469
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	96	CCV	31/03/2011	523 800	0	33 015	556 815
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	38	CCV	31/03/2011	198 200	0	13 469	211 669
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	47	CCV	31/03/2011	321 900	0	20 915	342 815
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	34	CCV	31/03/2011	203 300	0	13 892	217 192
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	377	CCV	31/03/2011	1 490 301	564	92 099	1 582 964
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	235	CCV	31/03/2011	1 818 900	16 113	110 988	1 946 001
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	292	CCV	31/03/2011	1 792 200	0	109 663	1 901 863
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	70	CCV	31/03/2011	422 500	0	26 107	448 607
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	263	CCV	31/03/2011	1 159 401	476	71 763	1 231 640
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	188	CCV	31/03/2011	1 998 200	10 994	121 522	2 130 716
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	95	CCV	28/04/2011	490 000	0	89 536	579 536
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	165	CCV	13/05/2011	640 000	0	108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	685	CCV	16/05/2011	0	0	0	0
			2 090	BUR	16/05/2011	18 013 121	898 939	1 220 933	20 132 994
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	111	CCV	19/05/2011	259 200	0	17 489	276 689
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	292	CCV	13/05/2011	450 000	0	73 671	523 671
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	3 605	BUR	16/05/2011	20 136 879	1 247 605	1 436 110	22 820 594
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	70	CCV	24/06/2011	410 000	0	78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	186	CCV	24/06/2011	590 000	0	90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	47	CCV	05/07/2011	755 000	0	103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	1 733	BUR	27/07/2011	7 610 500	1 836 907	603 636	10 051 043
MECHELEN	2800	78 Bruul	51	CCV	05/08/2011	300 000	0	51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	300	CCV	18/08/2011	460 000	0	85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	552	CCV	26/08/2011	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	128	CCV	26/08/2011	905 000	0	118 780	1 023 780
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	165	CCV	26/08/2011	2 440 000	0	273 041	2 713 041
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	175	CCV	01/09/2011	675 000	0	70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	94	CCV	01/09/2011	450 000	0	84 170	534 170
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	10 137	GCC	22/12/2011	33 786 600	440 079	19 000	34 245 679
GENT	9000	34 Walpoortstraat	123	CCV	21/09/2011	1 100 000	0	153 664	1 253 664
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	35	CCV	27/09/2011	305 000	0	29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonière	128	CCV	27/09/2011	1 080 000	0	101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	10 751	MSP	13/10/2011	14 862 885	0	1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	4 037	ACT	13/10/2011	3 440 000	0	208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	24	CCV	04/11/2011	260 000	0	27 116	287 116
Pierrelaye	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	7 058	CVP	04/11/2011	7 068 421	0	567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	688	CCV	09/11/2011	4 000 000	0	248 960	4 248 960
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	2 485	GCC	22/12/2011	7 723 159	755 607	4 966	8 483 733
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	1 260	GCC	22/12/2011	7 550 045	0	7 461	7 557 506
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Caussels"	1 512	GCC	22/12/2011	6 578 024	98 490	5 441	6 681 954
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	72	CCV	30/01/2012	176 000	0	11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	48	CCV	05/03/2012	420 000	0	0	420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	242	CCV	05/03/2012	670 733	0	0	670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	287	CCV	05/03/2012	3 746 219	75 000	0	3 821 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	699	CCV	05/03/2012	3 000 000	0	0	3 000 000
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	73	CCV	05/03/2012	674 648	0	0	674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	88	CCV	05/03/2012	403 418	0	0	403 418
PARIS	75008	90 rue Monceau	39	CCV	05/03/2012	441 371	0	0	441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	418	MSP	05/03/2012	1 861 000	2 000	0	1 863 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	266	CCV	05/03/2012	551 913	0	0	551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	945	CCV	05/03/2012	3 049 733	0	0	3 049 733
PARIS	75007	69 rue de l'Université	39	CCV	15/03/2012	474 952	0	0	474 952
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	118	CCV	05/03/2012	910 635	0	0	910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	75	CCV	05/03/2012	3 030 283	0	0	3 030 283
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	2 045	CCV	11/04/2012	3 140 000	0	414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	290	CCV	16/05/2012	510 000	0	80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	236	CCV	16/05/2012	510 000	0	80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	123	CCV	16/05/2012	822 000	0	87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	3 070	CCV	23/05/2012	6 700 000	0	565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	100	CCV	12/07/2012	385 000	0	77 967	462 967
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	5 811	BUR	17/07/2012	33 421 500	83 333	2 041 550	35 546 383
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	3 429	CCV	27/07/2012	5 684 665	0	445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	2 850	CCV	27/07/2012	3 098 758	553 075	242 564	3 894 398
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	2 597	CCV	27/07/2012	3 494 469	48 829	273 299	3 816 596

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	4 419	CCV	27/07/2012	5 180 674	0	404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	2 188	CCV	27/07/2012	5 014 317	37 387	392 200	5 443 904
EPONE	78680	Zac des Beurrons	334	MSP	24/09/2012	430 000	0	51 598	481 598
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	424	CCV	15/10/2012	460 000	0	32 631	492 631
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	5 861	MSP	02/10/2012	2 177 224	73 659	6 731	2 257 614
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	5 245	MSP	02/10/2012	5 728 736	13 070	17 710	5 759 516
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	3 528	MSP	02/10/2012	8 543 201	7 820	26 411	8 577 432
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	3 532	MSP	02/10/2012	6 392 324	12 095	19 762	6 424 181
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	1 985	MSP	02/10/2012	2 791 865	5 320	8 631	2 805 816
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	57	CCV	08/11/2012	340 000	0	49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	2 447	BUR	13/11/2012	20 000 000	107 312	1 310 278	21 417 590
			57	HAB	13/11/2012	0	0	0	0
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	4 536	MSP	29/11/2012	4 899 748	7 595	21 743	4 929 086
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	1 975	MSP	29/11/2012	4 729 092	7 595	14 620	4 751 307
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	4 599	BUR	10/12/2012	25 200 000	727 235	1 527 145	27 454 380
			258	CCV	10/12/2012	0	0	0	0
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	176	CCV	17/12/2012	14 650 000	203 783	1 104 009	15 957 792
			1 517	BUR	17/12/2012	0	0	0	0
			79	HAB	17/12/2012	0	0	0	0
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	759	CCV	14/12/2012	1 100 000	0	155 583	1 255 583
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/ 345 rue François Meunier	5 548	GCC	20/12/2012	30 000 000	84 573	104 799	30 189 373
MARSEILLE	13006	80 Avenue du Prado	802	CCV	21/12/2012	1 136 773	0	82	1 136 855
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	893	CCV	21/12/2012	2 230 212	339 153	161	2 569 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	825	CCV	21/12/2012	2 224 773	800 000	160	3 024 933
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	214	CCV	21/12/2012	426 303	0	31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	5 752	BUR	06/02/2013	46 000 000	8 773 669	2 878 235	57 651 904
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	330	CCV	06/03/2013	1 000 000	0	105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	1 247	CCV	25/03/2013	5 850 000	65 000	614 200	6 529 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	1 787	CCV	03/09/2012	2 715 000	0	27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	587	CCV	24/04/2013	950 000	20 000	147 993	1 117 993
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	181	CCV	16/05/2013	260 000	0	29 771	289 771
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	186	CCV	01/07/2013	710 000	989	95 005	805 994
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	20 482	GCC	03/07/2013	21 475 000	123 333	2 185 902	23 784 236
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	2 476	MSP	17/09/2013	4 750 000	0	448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	2 527	MSP	17/09/2013	4 100 000	0	389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	3 341	MSP	17/09/2013	6 250 000	0	589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	2 808	CCV	18/09/2013	7 650 000	0	762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	50	CCV	02/12/2013	920 000	22 181	107 113	1 049 294
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	6 264	BUR	11/12/2013	28 830 000	1 028 983	2 218 071	32 077 054
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	2 054	CCV	27/12/2013	2 150 000	0	334 342	2 484 342

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	70	CCV	27/01/2014	600 000	0	66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	109	CCV	27/02/2014	3 060 000	0	11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	594	CCV	27/02/2014	1 260 000	2 400	4 637	1 267 037
			600	BUR	27/02/2014	0	0	0	0
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	1 376	CCV	27/02/2014	10 800 000	2 640	47 187	10 849 827
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	1 172	CCV	27/02/2014	7 115 000	0	34 853	7 149 853
			561	HAB	27/02/2014	0	0	0	0
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean jaures/15 Pl de la république	1 008	CCV	27/02/2014	1 380 000	0	5 088	1 385 088
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	945	CCV	26/03/2014	1 400 000	0	123 246	1 523 246
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	211	BUR	26/03/2014	520 213	110 408	45 861	676 482
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	1 077	CCV	26/03/2014	1 400 000	-	132 043	1 499 371
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	82	CCV	26/03/2014	550 000	0	49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	219	CCV	26/03/2014	1 700 000	11 889	149 481	1 861 370
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	136	CCV	26/03/2014	450 000	194 702	40 252	684 954
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	1 836	CCV	26/03/2014	5 310 000	0	476 038	5 786 038
LILLE	59000	38 Rue de Paris	49	CCV	26/03/2014	750 000	0	66 412	816 412
AGEN	47000	36 Bld République	720	CCV	26/03/2014	1 500 000	310 980	132 094	1 943 074
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	155	CCV	26/03/2014	900 000	14 500	80 263	994 763
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	2 491	BUR	31/03/2014	6 510 000	0	523 908	7 033 908
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	3 221	BUR	31/03/2014	6 150 000	56 486	480 007	6 686 493
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	350	CCV	10/04/2014	542 000	0	45 841	587 841
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	2 095	MSP	10/04/2014	4 282 000	15 816	325 148	4 622 964
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	299	CCV	10/04/2014	954 000	13 280	79 605	1 046 885
ALBI	81000	11 Rue Timbal	491	CCV	10/04/2014	651 000	0	54 114	705 114
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	112	CCV	10/04/2014	968 000	0	81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	12 118	MSP	16/04/2014	11 227 941	209 746	1 656 438	13 094 125
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	1 005	CCV	06/06/2014	1 950 000	16 819	309 796	2 276 615
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	81	CCV	24/06/2014	1 415 000	0	118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	432	CCV	17/07/2014	2 512 180	0	300 553	2 812 733
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	350	CCV	17/07/2014	3 500 390	0	402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	208	CCV	17/07/2014	1 698 400	0	240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	200	CCV	17/07/2014	1 576 530	0	184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	355	CCV	31/07/2014	757 930	36 252	94 623	888 805
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	461	CCV	17/07/2014	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	1 594	CCV	29/07/2014	3 254 000	0	206 078	3 460 078
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	7 312	BUR	17/09/2014	50 491 486	1 080 422	4 183 720	55 755 628
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	1 702	CCV	15/09/2014	16 000 000	-	1 164 280	17 066 142
			1 114	BUR	15/09/2014	0	0	0	0
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	70	CCV	29/08/2014	440 000	0	61 669	501 669
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	0	CAMP	03/10/2014	24 744 150	0	1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	0	CAMP	03/10/2014	3 291 850	0	234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	93	CCV	01/10/2014	0	0	0	0

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			2 214	BUR	01/10/2014	24 640 700	1 111 544	1 580 950	27 333 194
			408	HAB	01/10/2014	0	0	0	0
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	2 213	CCV	05/11/2014	7 300 000	0	568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	21 777	BUR	01/12/2014	42 432 000	37 290	2 671 124	45 140 414
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	316	CCV	27/02/2015	900 000	0	114 975	1 014 975
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	89	CCV	25/02/2015	2 115 000	0	208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	892	CCV	13/04/2015	1 660 000	0	185 949	1 845 949
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	126	CCV	06/05/2015	880 000	0	93 777	973 777
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	261	CCV	17/04/2015	1 550 000	0	240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	905	HOTEL	18/05/2015	7 200 000	0	750 958	7 950 958
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	909	CCV	22/06/2015	0	0	0	0
			4 034	BUR	22/06/2015	35 266 937	483 821	2 959 941	38 710 698
			40	HAB	22/06/2015	0	0	0	0
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	0	CAMP	28/05/2015	6 500 000	0	460 844	6 960 844
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	723	CCV	11/06/2015	2 009 858	0	230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	131	CCV	11/06/2015	857 389	0	98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	294	CCV	11/06/2015	1 737 398	0	199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	243	CCV	11/06/2015	845 451	0	97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	124	CCV	11/06/2015	524 219	0	60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	201	CCV	11/06/2015	908 667	0	104 291	1 012 958
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	1 412	CCV	09/07/2015	4 550 000	0	397 631	4 947 631
			360	HAB	09/07/2015	0	0	0	0
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	5 623	BUR	21/07/2015	17 320 000	85 778	1 471 921	18 877 699
WAALWIJK	5141 PB	Van Andelstraat 17	350	CCV	09/07/2015	2 125 000	0	131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	37	CCV	24/07/2015	740 000	0	46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	139	CCV	24/07/2015	255 000	0	18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	38	CCV	24/07/2015	710 000	0	49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchaussee 445	4 415	HOTEL	18/08/2015	13 800 000	923 314	870 746	15 594 061
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	9 093	MSP	07/09/2015	12 808 000	10 756	475 028	13 293 784
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	15 366	BUR	01/10/2015	41 250 000	0	2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	11 826	MSP	19/10/2015	15 574 500	0	1 133 660	16 708 160
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	580	CCV	21/10/2015	1 660 000	0	174 651	1 834 651
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	220	CCV	21/10/2015	380 000	0	39 980	419 980
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 3-5	105	CCV	21/10/2015	770 000	60 205	81 013	911 218
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 57	171	CCV	21/10/2015	721 220	0	75 880	797 100
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67	30	CCV	21/10/2015	870 000	0	91 534	961 534
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	710	CCV	21/10/2015	820 000	0	86 273	906 273
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	438	CCV	21/10/2015	2 700 000	0	284 070	2 984 070
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 63-65	390	CCV	21/10/2015	0	0	0	0
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	253	CCV	14/10/2015	738 497	0	51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	510	CCV	14/10/2015	1 676 332	0	108 611	1 784 943
			0	HAB	14/10/2015	61 965	0	1 651	63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	411	CCV	14/10/2015	1 904 259	0	134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	435	GCC	14/10/2015	2 765 746	0	193 868	2 959 614
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	256	CCV	14/10/2015	958 769	0	66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	88	CCV	14/10/2015	581 713	0	36 558	618 271

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			0	HAB	14/10/2015	0	0	0	0
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	869	GCC	14/10/2015	4 001 267	0	279 840	4 281 107
UDEN	5401 GH	MARKTSTRRAT 24	1 177	CCV	14/10/2015	2 668 679	1 979	187 633	2 858 291
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	263	CCV	14/10/2015	952 129	962	66 481	1 019 572
VENLO	5911 JC	VLEESSTRAAT 41	595	CCV	14/10/2015	2 756 085	0	191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	375	CCV	14/10/2015	1 326 634	0	93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	183	CCV	14/10/2015	999 863	0	62 507	1 062 370
			0	HAB	14/10/2015	0	0	0	0
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	242	CCV	14/10/2015	936 210	0	65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	2 383	GCC	14/10/2015	12 986 109	-	958 142	13 937 391
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	205	CCV	21/10/2015	550 000	0	57 866	607 866
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	5 015	MSP	24/11/2015	9 700 000	100 336	662 971	10 463 307
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	4 858	MSP	03/12/2015	5 380 000	42 437	556 845	5 979 282
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	216	CCV	25/11/2015	710 000	0	91 543	801 543
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	8 598	BUR	16/12/2015	30 000 000	541 757	2 209 567	32 751 324
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieulx-ZAD des Blancs Monts	8 455	MSP	22/12/2015	13 923 379	66 368	274 974	14 264 721
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	641	CCV	31/12/2015	4 870 000	22 434	449 640	5 342 074
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	137	CCV	31/12/2015	350 000	0	43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	4 035	GCC	27/01/2016	8 200 000	24 200	756 717	8 980 917
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	1 000	CCV	28/01/2016	2 600 000	0	170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	225	CCV	28/01/2016	380 000	0	25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	754	CCV	28/01/2016	4 136 343	0	324 855	4 461 198
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78	1 490	CCV	28/01/2016	4 470 595	208	351 106	4 821 909
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	728	GCC	28/01/2016	2 489 648	0	195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	818	CCV	28/01/2016	2 862 115	0	224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	580	CCV	28/01/2016	4 900 881	112 587	373 358	5 386 826
			275	HAB	28/01/2016	0	0	0	0
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	361	GCC	10/02/2016	1 852 532	0	139 449	1 991 981
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	651	CCV	10/02/2016	3 244 383	-	244 222	3 481 085
ENSCHEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	740	CCV	28/01/2016	2 430 837	8 801	190 910	2 630 549
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	5 100	BUR	01/03/2016	26 987 500	270 363	2 678 027	29 935 890
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	348	CCV	15/03/2016	831 167	0	62 179	893 346
			140	HAB	15/03/2016	0	0	0	0
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	1 043	GCC	15/03/2016	4 704 845	0	351 967	5 056 812
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	772	GCC	15/03/2016	1 814 092	0	140 458	1 954 550
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	1 690	BUR	11/04/2016	9 860 000	0	800 713	10 660 713
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	0	CAMP	27/04/2016	5 900 000	0	391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	77	GCC	12/05/2016	285 000	0	26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	93	CCV	12/05/2016	478 000	0	37 119	515 119
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	471	CCV	12/05/2016	1 259 000	0	97 737	1 356 737
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	672	CCV	12/05/2016	2 068 000	0	195 860	2 263 860

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DRIEBERGEN-RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	721	CCV	12/05/2016	1 813 000	0	143 055	1 956 055
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestraat 127	81	CCV	12/05/2016	244 000	0	18 214	262 214
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	612	CCV	12/05/2016	1 954 000	3 167	185 045	2 142 213
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	99	GCC	12/05/2016	412 000	0	38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	356	CCV	12/05/2016	647 000	0	61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	143	GCC	12/05/2016	716 000	10 097	67 445	793 542
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	1 831	BUR	15/09/2003	3 593 836	1 650 760	226 473	5 471 069
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	2 542	MSP	28/06/2016	4 230 000	217 874	568 650	5 016 524
ENSCHEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49	742	CCV	01/07/2016	8 860 004	0	635 611	9 495 615
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	1 864	BUR	27/09/2016	10 900 000	123 834	861 800	11 885 634
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	175	CCV	19/09/2016	405 000	0	35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	59	CCV	19/09/2016	640 000	0	46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	273	GCC	19/09/2016	1 410 000	0	122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	335	CCV	19/09/2016	997 054	0	80 299	1 077 353
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	192	CCV	19/09/2016	772 946	0	67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	265	CCV	19/09/2016	1 400 000	0	121 806	1 521 806
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	228	CCV	19/09/2016	670 000	1 536	58 293	729 828
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	313	CCV	19/09/2016	527 498	16 674	51 543	595 715
			154	HAB	19/09/2016	142 502	0	0	142 502
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	72	CCV	19/09/2016	570 000	0	49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	129	GCC	19/09/2016	775 000	0	67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	453	GCC	19/09/2016	1 890 000	0	164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	720	CCV	19/09/2016	1 520 000	0	132 246	1 652 246
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	15 882	GCC	14/10/2016	31 539 948	422 192	836 889	32 799 029
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	1 045	CCV	16/11/2016	3 960 000	0	224 961	4 184 961
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	4 992	MSP	01/12/2016	7 150 000	15 397	588 505	7 753 902
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	28 179	GCC	23/12/2016	27 174 000	1 263 180	1 977 012	30 414 191
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	172	CCV	23/12/2016	520 000	0	43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	263	CCV	23/12/2016	390 000	0	32 431	422 431
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	125	CCV	23/12/2016	470 000	0	39 084	509 084
			0	HAB	23/12/2016	0	0	0	0
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	225	CCV	23/12/2016	550 000	0	48 052	598 052
			0	HAB	23/12/2016	100 000	0	2 000	102 000
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	194	CCV	23/12/2016	283 000	0	26 359	309 359
			0	HAB	23/12/2016	122 000	0	2 440	124 440
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	580	CCV	23/12/2016	1 500 000	0	124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	335	CCV	23/12/2016	1 256 000	79 461	111 021	1 446 482
			92	HAB	23/12/2016	284 000	0	5 680	289 680
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	142	CCV	23/12/2016	500 000	0	41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	321	CCV	23/12/2016	1 538 000	0	139 860	1 677 860
			0	HAB	23/12/2016	142 000	0	2 840	144 840
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	8 439	BUR	23/12/2016	39 000 000	838 331	3 102 250	42 940 581
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	3 857	CCV	27/12/2016	5 000 000	63 523	376 275	5 439 798

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sémard	542	CCV	09/02/2017	1 532 000	0	33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	3 857	MSP	17/02/2017	3 800 000	0	320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	5 137	MSP	17/02/2017	4 540 000	0	383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	2 511	MSP	17/02/2017	1 595 000	0	134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	2 455	MSP	17/02/2017	1 205 000	0	101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	3 367	MSP	17/02/2017	1 972 500	0	166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	2 946	MSP	17/02/2017	2 107 500	0	177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	7 361	MSP	17/02/2017	4 520 000	0	381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	2 305	MSP	17/02/2017	1 585 000	0	133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweg 31	2 675	MSP	17/02/2017	1 425 000	0	120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	3 132	MSP	17/02/2017	2 250 000	0	189 958	2 439 958
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	262	CCV	14/04/2017	914 402	0	97 141	1 011 543
			75	HAB	14/04/2017	235 598	0	15 605	251 203
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	567	CCV	14/04/2017	547 386	0	53 814	601 200
			199	HAB	14/04/2017	238 614	0	15 804	254 418
DEOLS	36130	9003 avenue Georges Hennequin	345	MSP	06/04/2017	880 582	0	79 077	959 659
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	534	CCV	14/04/2017	1 204 000	0	127 906	1 331 906
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	373	MSP	06/04/2017	1 825 426	0	161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	360	MSP	06/04/2017	1 103 489	6 212	98 463	1 208 164
ROANNE	42300	60 rue de Matel	378	MSP	06/04/2017	1 046 256	0	93 486	1 139 742
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	345	MSP	06/04/2017	1 337 441	0	117 801	1 455 242
RODEZ	12000	4 impasse du Prat Mouly	349	MSP	06/04/2017	860 890	0	77 364	938 254
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	123	CCV	14/04/2017	560 000	0	59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	0	CAMP	22/05/2017	3 450 000	0	246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	360	MSP	24/05/2017	896 156	0	80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	378	MSP	24/05/2017	1 523 184	13 349	147 261	1 683 794
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	150	GCC	14/06/2017	1 120 000	0	109 603	1 229 603
LONGEVILLE-SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	0	CAMP	12/06/2017	6 896 400	0	472 076	7 368 476
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	142	CCV	14/06/2017	727 500	0	73 067	800 567
			226	HAB	14/06/2017	1 277 000	0	76 613	1 353 613
MONTELIMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	371	MSP	24/05/2017	984 003	0	90 820	1 074 823
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	218	CCV	14/06/2017	529 000	0	52 107	581 107
			112	HAB	14/06/2017	231 000	0	13 027	244 027
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	775	CCV	14/06/2017	1 247 000	32 718	122 031	1 401 749
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	282	CCV	14/06/2017	465 000	0	45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	223	CCV	14/06/2017	771 000	0	75 956	846 956
			155	HAB	14/06/2017	345 000	0	19 455	364 455
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	200	CCV	14/06/2017	1 266 000	0	123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	459	GCC	14/06/2017	775 000	0	76 735	851 735
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	183	CCV	14/06/2017	733 000	0	71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	211	CCV	14/06/2017	805 000	0	78 996	883 996
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	331	CCV	14/06/2017	1 008 000	0	96 546	1 104 546

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			252	HAB	14/06/2017	403 500	0	22 128	425 628
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	392	MSP	05/07/2017	925 766	0	78 092	1 003 858
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	227	CCV	14/06/2017	810 000	0	75 267	885 267
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	208	CCV	04/09/2017	675 941	0	58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	280	CCV	04/09/2017	1 036 005	5 490	89 249	1 130 744
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	252	CCV	04/09/2017	796 276	-	68 596	862 149
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	239	CCV	04/09/2017	1 096 172	1 066	94 431	1 191 669
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	283	CCV	04/09/2017	929 790	0	80 125	1 009 915
			136	HAB	04/09/2017	150 874	0	6 934	157 808
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	504	CCV	04/09/2017	1 083 011	0	93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	297	CCV	04/09/2017	1 362 224	2 830	117 351	1 482 406
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	199	CCV	04/09/2017	784 995	0	68 807	853 801
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	238	CCV	04/09/2017	464 883	5 069	38 261	508 212
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	21 392	MSP	04/09/2017	28 903 000	8 228	2 061 423	30 972 651
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	3 428	MSP	04/09/2017	4 320 000	79 080	308 112	4 707 192
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	268	CCV	04/09/2017	1 216 681	0	110 581	1 327 261
			0	HAB	04/09/2017	125 000	0	0	125 000
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	7 042	MSP	04/09/2017	6 760 000	0	462 168	7 222 168
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	341	CCV	04/09/2017	1 447 087	0	117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	246	CCV	04/09/2017	1 238 046	0	106 689	1 344 735
			217	HAB	04/09/2017	200 965	0	9 236	210 201
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	11 547	MSP	04/09/2017	15 740 000	0	1 122 611	16 862 611
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	184	CCV	04/09/2017	827 300	0	71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	226	CCV	04/09/2017	1 208 046	0	104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	286	CCV	04/09/2017	1 628 450	12 402	140 287	1 781 139
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	220	CCV	04/09/2017	822 599	6 103	70 862	899 564
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	13 543	MSP	04/09/2017	9 470 000	0	675 421	10 145 421
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	973	CCV	04/09/2017	2 124 656	0	183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	179	CCV	04/09/2017	640 217	0	55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	76	CCV	04/09/2017	702 265	0	60 530	762 794
			75	HAB	04/09/2017	171 363	0	7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	310	CCV	04/09/2017	566 888	11 834	48 855	627 577
			0	HAB	04/09/2017	111 614	0	5 130	116 744
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	637	CCV	29/09/2017	2 438 654	0	149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	1 159	HOTEL	05/12/2017	3 600 000	0	385 004	3 985 004
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	2 958	HAB	14/12/2017	2 250 000	2 019 996	257 024	4 527 020
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	491	CCV	20/03/2018	1 705 000	0	163 781	1 868 781
			200	HAB	20/03/2018	0	0	0	0
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 4	667	CCV	20/03/2018	1 350 000	0	143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	204	CCV	20/03/2018	600 000	0	63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36	308	HAB	20/03/2018	565 000	0	37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	205	CCV	20/03/2018	600 000	0	63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156	326	CCV	20/03/2018	2 120 000	0	215 378	2 335 378
			158	HAB	20/03/2018	0	0	0	0
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	103	CCV	20/03/2018	420 000	0	44 730	464 730
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	260	CCV	20/03/2018	1 120 000	0	119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28	274	CCV	20/03/2018	0	0	0	0
			188	HAB	20/03/2018	1 020 000	0	103 629	1 123 629
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	9 961	MSP	21/06/2018	15 100 000	0	1 150 456	16 250 456
SON EN BREUGHEL	5692 DA	Woonboulevard Ekkersrijt 4016-4024	7 610	MSP	25/07/2018	11 040 000	0	1 007 458	12 047 458

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	1 014	MSP	27/07/2018	1 750 000	377 751	182 393	2 310 143
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	10 198	MSP	01/02/2019	9 350 000	0	957 431	10 307 431
VILLEJUIF	94800	42 boulervad Maxime Gorki	429	CCV	04/03/2021	1 003 496	5 302	49 493	1 058 292
AMSTERDAM	1019CD	Th. K. van Lohuizenlaan 196 – 198	2 400	BUR	08/07/2019	6 720 000	53 045	538 171	7 311 216
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	13 601	CCV	15/02/2016	34 870 198	2 550	1 027 523	35 900 271
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	13 124	ACT	18/09/2019	5 300 000	0	573 394	5 873 394
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	7 576	BUR	15/10/2019	24 000 000	203 040	1 850 724	26 053 764
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	6 599	BUR	11/10/2019	6 150 000	200 496	599 950	6 950 446
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	910	CCV	09/12/2019	3 530 500	0	269 856	3 800 356
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	3 129	CCV	09/12/2019	10 781 900	880	852 713	11 635 493
BRUXELLES	1210	33 rue de la Charité	4 653	BUR	19/12/2019	17 370 578	0	2 180 080	19 550 658
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	0	ACT	17/12/2019	997 300	0	22 700	1 020 000
PARIS	75005	7 rue Laromiguiere	2 076	BUR	30/04/2021	28 000 000	7 680	2 184 800	30 192 480
CESSON	77240	Centre commercial Boissénart	11 631	GCC	29/09/2021	37 000 000	517 061	3 345 259	40 862 320
Lyon	69003	Place Beraudier	650	CCV	12/07/2024	0	0	0	0
PARIS	75011	155 rue de Charonne	1 015	BUR	02/06/2022	8 960 000	0	801 293	9 761 293
AIX EN PROVENCE	13100	550 avenue Pierre Berthier	1 867	BUR	15/06/2022	6 795 000	16 458	266 700	7 078 158
MONTREUIL	93100	105 bd Chanzy, 86 rue Parmentier	3 998	BUR	16/06/2022	12 600 000	0	962 600	13 562 600
WASQUEHAL	59290	4 allée du Château Blanc	9 923	BUR	24/06/2022	21 350 000	0	1 717 304	23 067 304
AIX EN PROVENCE	13100	Green Corner - 20 rue Georges Claude	1 359	BUR	01/07/2022	4 524 000	105 533	194 500	4 824 033
ST GERMAIN EN LAYE	78100	Rue des Coches et rue de la Salle	3 317	GCC	23/09/2022	27 000 000	22 648	124 715	27 147 363
Nice	6000	Rue Binet, rue de Dijon, rue Roassal, Rue Thivin, Av. Malausséna, Place du Général de Gaulle, Rue et Place de la Gare du Sud	488	CCV	23/09/2022	3 800 000	22 066	51 123	3 873 189
Montpellier	34000	Avenue de Maurin	5 046	CCV	18/11/2022	19 867 680	0	131 063	19 998 743
TOULOUSE	31300	6 Impasse Alice Guy	22 288	BUR	19/07/2022	49 500 000	25 754	184 958	49 710 713
Pantin	93500	rue du pré st Germain, avenue Jean Lolive, rue des Grilles et rue de Moscou	5 318	GCC	23/09/2022	26 200 000	0	121 985	26 321 985
Toulouse	31000	7-8 Esplanade Compans Caffarelli	1 029	CCV	22/09/2022	30 917 000	0	2 572 200	33 489 200
			8 750	BUR	22/09/2022	0	0	0	0
Paris	75016	11-13 rue Gros, 14 av de Versailles	657	CCV	07/11/2022	5 085 000	0	390 000	5 475 000
Chatenay Malabry	92290	4-6 Chemin de la Croix Blanche	6 196	BUR	10/11/2022	28 400 000	0	1 043 550	29 443 550
Maisons Alfort	94700	99 avenue du Général Leclerc	151	CCV	18/11/2022	445 000	0	35 400	480 400
Montreuil	93100	19 rue Parmentier, 8 bd Chanzy, 9 à 15 rue de la résistance	76	CCV	18/11/2022	400 000	0	32 000	432 000

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
Paris	75018	98 rue de la Chapelle	149	CCV	18/11/2022	635 000	0	49 500	684 500
Aix en Provence	13080	19 Chemin du Coton Rouge	289	CCV	18/11/2022	570 000	0	41 300	611 300
Lille	59800	333 rue Pierre Legrand	374	CCV	18/11/2022	630 000	0	45 400	675 400
Paris	75015	42 rue de la convention - 24 rue Gutenberg	156	CCV	18/11/2022	1 040 000	0	79 800	1 119 800
Montmorot	39570	5827 rue du 19 mars 1962	7 723	GCC	22/12/2022	7 817 000	120 522	592 691	8 530 213
Vigneux sur Seine	91270	rue de la Fosse Montalbot, rue de la Longerais, rue Gaulois et rue du bac d'Ablon (à Montgeron)	6 320	GCC	22/12/2022	17 990 000	0	1 469 341	19 459 341
Geispolsheim	67118	4 rue du Fort	9 250	GCC	22/12/2022	21 775 000	0	1 591 547	23 366 547
La Ricamarie	42150	Lieudit "Bayon"	10 356	GCC	22/12/2022	8 060 000	0	579 586	8 639 586
Limoges	87000	32 à 60 avenue des Casseaux	1 711	GCC	22/12/2022	1 080 000	0	86 928	1 166 928
Lons le Saunier	39000	9001 rue des Salines	2 738	GCC	22/12/2022	4 807 000	21 600	377 252	5 205 852
Torcy	71270	Les Vingts Arpents	2 489	GCC	22/12/2022	700 000	3 000	62 520	765 520
Villenave D'Ornon	33140	Route Nationale 13 - 2 à 14 et 16 à 38 avenue des Pyrénées	2 912	GCC	22/12/2022	2 159 000	0	164 453	2 323 453
Barberey-Saint-Sulpice	10600	168 Noue à l'Herbe	10 171	GCC	22/12/2022	5 684 000	0	414 538	6 098 538
Les Sables d'Olonne	85180	Avenue du Maréchal Juin	9 064	GCC	22/12/2022	10 488 000	0	774 683	11 262 683
Gonfreville L'Orcher	76700	Za de la ZAC du Campdolent-Cantipou	13 659	GCC	22/12/2022	18 960 000	0	1 488 996	20 448 996
Lorient	56100	9001 rue Monistrol	1 812	GCC	22/12/2022	1 500 000	0	104 149	1 604 149
Paris	75018	71 rue Marx Dormoy	88	CCV	23/12/2022	990 000	0	75 406	1 065 406
Paris	75019	2 4,6 rue du Plateau, 31 bis, 33,35,37,39,41,43 rue des Alouettes, 1,3 rue du Tunel	87	CCV	23/12/2022	440 000	0	33 514	473 514
Paris	75020	72 rue Belleville	26	CCV	23/12/2022	400 000	0	32 467	432 467
Paris	75013	13 rue de la Butte aux Cailles	43	CCV	23/12/2022	500 000	0	40 434	540 434
Paris	75018	16 rue des Trois Frères	24	CCV	23/12/2022	290 000	0	24 089	314 089
Paris	75018	7 rue Poulet	47	CCV	23/12/2022	485 000	0	36 941	521 941
Menton	06500	4 et 6 rue Ardoino / 2 rue Ardoino / 15 Avenue Felix Faure	271	CCV	27/02/2023	800 000	0	105 200	905 200
Aix en Provence	13100	7 bis rue de la Glacière	173	CCV	13/03/2023	1 400 000	0	98 300	1 498 300
Lyon	69002	9 Place des Célestins	83	CCV	15/03/2023	500 000	0	61 525	561 525
Paris	75016	203 Avenue de Versailles et 12/14 rue Le Marois	1 029	CCV	30/03/2023	3 650 000	0	276 900	3 926 900
Paris	75010	105 rue La Fayette	274	CCV	12/04/2023	34 500 000	655 271	2 566 240	37 721 510
			2 464	BUR	12/04/2023	0	0	0	0
			621	HAB	12/04/2023	0	0	0	0
Montpellier	34000	3 rue Draperie Saint Firmin	165	CCV	09/05/2023	1 000 000	0	119 650	1 119 650
Aix en Provence	13100	320 rue Archimède	5 874	BUR	11/09/2023	11 000 000	10 460	953 500	11 963 960
Paris	75017	34, 36 rue Brunel	1 568	BUR	22/12/2023	15 000 000	139 402	1 154 550	16 293 952
Villejuif	94800	43 rue du Docteur Paul Laurens	390	HAB	08/02/2024	1 035 000	392 067	199 433	1 626 501
Toulouse	31000	7, Place du Capitole, angle rue St Rome	4 187	CCV	06/03/2024	13 400 000	0	993 540	14 393 540

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
Le Chesnay-Rocquencourt	78150	372 Centre commercial régional Parly 2	2 332	GCC	19/12/2024	21 500 000	0	1 709 220	23 209 220
			493	BUR	19/12/2024	0	0	0	0
Autres actifs en cours						296 998			
			1 280 444			**2 756 947 168**	**94 492 939**	**180 070 252**	**3 032 471 239**

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

VILLE	CODE POSTAL	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE (M²)	DATE ACQUISITION	PRIX D'ACHAT HORS FRAIS (€)*	PRIX DE REVIENT (€)*
SCI Amplitude (détenue à 100 % par IMMORENTE)							
GUYANCOURT	**78 280**	**1 RUE JACQUES MONOD**	**BUR**	**5 567**	**23/12/2016**	**12 777 767**	**13 361 816**
SCI SYREF 1 (détenue à 67 % par IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	MSP	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	MSP	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	MSP	442	29/03/2018	1 758 858	1 901 140
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	MSP	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	MSP	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	MSP	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	MSP	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	MSP	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clermont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	MSP	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	MSP	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1				**5 457**		**19 950 000**	**21 394 770**
SCI Traction (détenue à 80 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	BUR	7 389	09/11/2018	16 232 459	16 705 835
SCI SYREF 3 (DÉTENUE À 60 % PAR IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	BUR	17 542	30/11/2018	60 378 039	67 446 294
Suresnes	92150	24 quai Gallieni	BUR	14 938	18/07/2019	20 254 862	21 502 290
TOTAL SCI SYREF 3				**32 480**		**80 632 901**	**88 948 585**
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 59 % PAR IMMORENTE)							
SURESNES	**92150**	**1 QUAI MARCEL DASSAULT**	**BUR**	**20 076**	**27/09/2019**	**117 881 381**	**128 509 154**
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5 % PAR IMMORENTE)							
DIEMEN	**1112 XS**	**WISSELWERKING 58 - DIEMERHOF 48**	**BUR**	**19 385**	**15/09/2020**	**53 596 572**	**58 980 031**
SCI SYREF 7 (DÉTENUE À 50 % PAR IMMORENTE)							
Londres	EC1Y 8HQ	2-14 BUNHILL ROW	BUR	7 117	17/12/2020	51 332 593	54 399 583
Londres	SW1V 2SA	20 VAUXHALL BRIDGE ROAD	BUR	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
Londres	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	BUR	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
Total SCI SYREF 7				**16 651**		**149 519 388**	**160 044 351**
SCI SYREF 9 (Détenue à 25 % par IMMORENTE)							
Aachen	52062	Großkölnstraße 57 - 63	HOT	4 930	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
			CCV	767			
Halle sur Saale	6112	Delitzscher Straße 54	CCV	11 349	21/04/2022	20 950 000	22 454 435
Total SCI SYREF 9				**17 046**		**39 450 000**	42 336 606
SCI SYREF 10 (Détenue à 27,5 % par IMMORENTE)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	BUR	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
Dublin	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	BUR	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 942 211
Dublin	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	BUR	2 715	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	BUR	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 808 249
			CCV	1 029			
Total SCI SYREF 10				**14 140**		**105 800 000**	115 381 333
SCI SYREF 11 (Détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Lyon	69002	69 rue de la République	CCV	1 497	30/06/2021	34 000 000	37 302 859
			BUR	2 406			
Total SCI SYREF 11						34 000 000	37 302 859
FIIS SOFIIS 1 (Détenu à 100 % par IMMORENTE)							
Bruxelles	1000	15 rue Paul Spaak	HOT	7 624	29/10/2021	21 000 000	21 825 889
OPPCI SOREF 1 (détenu à 43,5 % par IMMORENTE)							
Bègles	33130	9001 rue des Frères Lumières	MSP	48 648	16/12/2021	102 500 000	111 216 543
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	CCV	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 828 111
Total OPPCI SOREF 1				59 521		**143 500 000**	157 044 654
FIIS SOFIIS 2 (Détenu à 25 % par IMMORENTE)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	CCV	621	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
			BUR	15 159			
TOTAL FIIS SOFIIS 2				**15 780**		**46 153 281**	**447 153 281**
SCI SYREF 17 (Détenu à 20 % par IMMORENTE)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	HOT	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 523 338
Bremen	28195	Faulenstraße 45	HOT	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	HOT	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382

VILLE	CODE POSTAL	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE (M^2)	DATE ACQUISITION	PRIX D'ACHAT HORS FRAIS (€)*	PRIX DE REVIENT (€)*
Aachen	52070	Zollernstraße 2-4	HOT	6 412	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
			CCV	187			
			HAB	356			
Duisbourg	47051	Portsmouthplatz5	HOT	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
Frankfurt	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	HOT	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
Total SCI SYREF 17				**36 846**		**75 300 000**	80 559 934
SCI SYREF 18 (Détenu à 80 % par IMMORENTE)							
LONDRES	**EC4Y 8AX**	**8 BOUVERIE STREET**	**BUR**	**4 384**	**24/03/2023**	**36 756 070**	**39 150 419**
SYREF 20 (Détenu à 100 % par IMMORENTE)							
Montreuil	93100	37 rue du petit bois	HAB	305	07/06/2024	955 000	1 022 600
Villejuif	94800	60 rue de la Chapelle	HAB	259	03/10/2024	810 000	920 944
Antony	92160	158 avenue du Président JF Kennedy	HAB	300	20/11/2024	665 000	775 135
Total SCI SYREF 20				**864**		**2 430 000**	2 718 679
RC AULNAY 1,2,3 (Détenu à 38% par IMMORENTE)							
RC1 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	142 275 599	124 715 641
RC2 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	56 082 661	59 139 252
RC3 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	6 391 741	6 451 714
Total RC1 RC2 RC3 O'parinor		**Centre commercial O'Parinor**		**69 011**		**204 750 000**	**190 306 607**
SCI SOREF 3 (Détenu à 22% par IMMORENTE)							
SOREF 3 Isle d'Abeau (Détenue à 22 % par IMMORENTE)	38080	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	MSP	9 863	23/10/2024	18 125 000	19 710 659
SOREF 3 RIOM (Détenue à 22 % par IMMORENTE)	63200	Centre commercial Riom Sud	MSP	33 798	06/11/2024	53 836 118	58 849 697
SOREF 3 CORMEILLES (Détenue à 22 % par IMMORENTE)	95240	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	MSP	21 378	10/12/2024	44 157 701	48 196 530
Total SOREF 3				**65 633**		**116 118 819**	**126 756 887**

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

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'IMMORENTE, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2024.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises le 12 mars 2024, le 6 juin 2024, le 7 novembre 2024 et le 11 décembre 2024 et le 11 mars 2025 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avions plus précisément demandé communication. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de 8,9 M€ en 2024, la capitalisation d'IMMORENTE, qui est stable, s'élève au 31/12/2024 à 4 391,5 M€. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retrait n'ont pas pu être compensées par de nouvelles souscriptions de parts. Ainsi, au 31 décembre 2024, 207 895 parts étaient en attente de retrait.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de 158,7 M€ en 2024 (contre 113,2 M€ en 2023) en s'appuyant sur une politique d'investissement toujours aussi sélective et diversifiée, axée sur des actifs sécurisés et générateurs de revenus à des taux de rendement attractifs.

Cette année, IMMORENTE a principalement fait l'acquisition de commerces (89,6 % des acquisitions de l'année) mais a aussi poursuivi sa stratégie de diversification. La SCPI a ainsi commencé à se constituer un patrimoine d'actifs résidentiels exploités en coliving (3,8 %). Elle a également renforcé ses participations dans un fonds investi en hôtellerie de plein air (5,8 %).

FINANCEMENTS BANCAIRES

Dans un contexte de stabilisation des taux d'intérêt, votre SCPI a eu de nouveau recours à la dette.

Ainsi, votre SCPI a augmenté son endettement consolidé à 603,6 M€, soit 15,3 % du patrimoine (contre 15,6 % du patrimoine à la fin de 2023), lui permettant d'afficher un niveau de levier continu.

La SCPI IMMORENTE affiche par ailleurs un niveau de trésorerie appréciable dans le contexte actuel. Cela lui permet de générer du résultat additionnel grâce à son placement sur des comptes rémunérés et des comptes à terme, mais aussi et surtout de pouvoir se positionner sur les opportunités d'investissement à bon compte offertes par le marché actuel.

Dans ce contexte propice à l'acquisition et de baisse des taux d'intérêts, la SCPI envisage d'accentuer son recours à l'effet de levier pour accroître sa capacité d'investissement, dans le respect de ses statuts. Cette stratégie lui permettra, tout en continuant sa politique de granularité et de diversification, de se positionner de façon crédible à l'acquisition sur des actifs ou des portefeuilles de taille plus importante dans un contexte d'illiquidité où ceux-ci peuvent procurer des rendements plus intéressants que les actifs de taille inférieure.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Cette année encore, les différents arbitrages réalisés ont totalisé 44,2 M€ et généré près de 12,2 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires (en vendant +16,3 % au-dessus des valeurs d'expertise), tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 92,61 %[1] en baisse par rapport à 2023 (93,17 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération d'un immeuble de bureaux situé à Guyancourt (78).

Dans un contexte particulier lié à la crise que nous connaissons, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2024 de 95,86 % à la date de rédaction du rapport[2].

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2024 à 14,99 €. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 15,00 € par part ayant pleine jouissance en 2024. Un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve de plus-value de 0,89 € et une distribution de prime d'émission d'une valeur de 0,75 € viennent compléter ce dividende ordinaire. Rapporté au prix acquéreur au 1er janvier 2024, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité étrangère de 5,04 % et nette de fiscalité étrangère de 4,89 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables et en progression par rapport à l'année précédente (respectivement 5,00 % et 4,86 %).

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie de l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"
(2) Au 31/03/2024

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine augmente de +0,70 % sur un an (à périmètre constant). Cette résilience, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt des deux dernières années, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE.

Malgré cette hausse de la valeur du patrimoine, la valeur de reconstitution par part est elle en baisse de -0,79 % à 319,75 € contre 322,29 € à fin 2023. Cette baisse s'explique principalement par les investissements importants réalisés par votre SCPI pour la valorisation de son patrimoine et l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs. Le prix de souscription est lui resté stable sur 2024 à 340 € par part.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

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

PERSPECTIVES 2025

Grâce à ses bons résultats et ses bons fondamentaux, IMMORENTE est bien armée pour aborder sereinement les évolutions du monde de demain, notamment dans un contexte où la Banque centrale européenne prévoit un atterrissage de l'inflation en 2025. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI un programme d'investissement prudent et diversifié, combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier. En outre, l'exécution du programme d'arbitrage permettra de capter des plus-values, de recentrer le patrimoine d'IMMORENTE sur les meilleurs actifs, et de réinvestir les produits des cessions sur des opportunités attractives, notamment en profitant des conditions de financement améliorées et des opportunités offertes par un marché en reprise.

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

EN CONCLUSION

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

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

Laurent GRAVEY

Président du Conseil de Surveillance

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2024)

5

5.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 110

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 112

5.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 3.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense, le 1er avril 2025

KPMG S.A.

Christophe COQUELIN

Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

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

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

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2024, votre société a pris en charge à ce titre un montant de €.25 524 319 hors taxes.

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

Au cours de l'exercice 2024, un montant de €.9 266 155 a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

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

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

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

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

Votre société a enregistré une commission à payer de 1 106 155 € hors taxes en diminution des plus ou moins-values réalisées au titre des cessions d'immeubles intervenues en 2024 et de €.166 111 en diminution des plus ou moins-values réalisées sur les cessions de parts de sociétés.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2014

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2024, un loyer de €.34 278 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits à en 2024, un loyer de €.6 165 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2024, un loyer de €.27 188 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2017

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2024, un loyer de €.49 133 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2021

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2024, un loyer de €.34 925 hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2022

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2024, un loyer de €.11 255 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 1er avril 2025

KPMG S.A.

Christophe Coquelin

Associé

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Rapport périodique SFDR

6

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

☐ Oui

☒ Non

☒ Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 60 % d'investissements durables

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

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

☐ ayant un objectif social.

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

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

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

Le fonds IMMORENTE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

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

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds IMMORENTE, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en $KgCO_2eq/m^2$;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs*	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m2 , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	187 kWhEF/m²	190 kWhEF/m²	194 kWhEF/m²	Données réelles : 15% Données estimées : 85% Calculé sur 100% des actifs
Intensité carbone en KgCO2eq/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	23,6 KgCO2eq /m²	24,9 KgCO2eq /m²	24,9 KgCO2eq /m²	Données réelles : 15% Données estimées : 85% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	83%	ND	ND	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0%	0%	0%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	80%	0%	0%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.	2%	0%	0%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100%	100%	100%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.	100%	100%	50%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs

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

Le fonds IMMORENTE s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir un minimum de 60 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associés à l'horizon 2030 :

5. Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
6. Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
7. Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Sur l'exercice 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Indicateurs	2024	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	68%	0%	0%	0%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Le résultat de 2024 inclut donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédentes est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Les investissements réalisés durant l'exercice ont permis d'atteindre ces objectifs, notamment par la réalisation d'études écologiques ces deux dernières années pour un déploiement en cours et futur, la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétiques des actifs, la poursuite de la réalisation des audits énergétiques ou le travail sur les éco-gestes avec les preneurs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur la page 50.

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

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

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

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

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

Une fois les actifs inclus dans le fonds IMMORENTE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

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

Sur l'exercice 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

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

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

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

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

Sofidy a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en $kgCO_2eq$).

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

Incidence négative sur la durabilité	2024	2023	2022	Taux de Couverture
Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	0,06%	0,07%	0,07%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Exposition aux actifs énergétiques non efficients	77%	82%	86%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs
Émissions de GES (kgCO2eq)	Scope 1 : 1767789 Scope 2 : 1915623 Scope 3 : 38774634 Total : 42458046	Scope 1 : 817222 Scope 2 : 1257341 Scope 3 : 39830618 Total : 41905181	Scope 1 : 468881 Scope 2 : 1249799 Scope 3 : 37714663 Total : 39433343	Données réelles : 15% Données estimées : 85% Calculé sur 100% des actifs
Intensité énergétique (pondérée par la valeur)	195 kWhEF/m²	200 kWhEF/m²	204 kWhEF/m²	Données réelles : 15% Données estimées : 85% Calculé sur 100% des actifs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

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

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement, Emissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Aulnay Sous-Bois - O'Parinor	Commerce		France
Chesnay-Rocquencourt - Parly 2	Commerce		France
Toulouse - Place du Capitole	Commerce		France

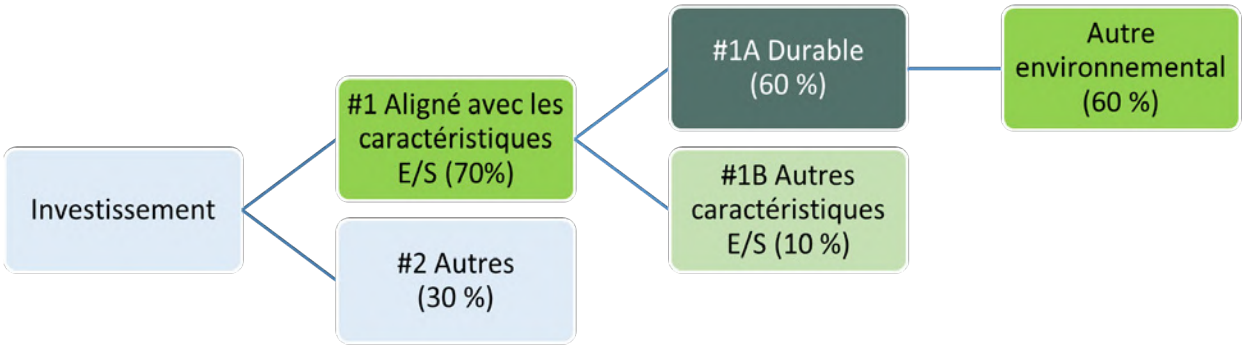
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

- 30 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 70 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 10 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 60 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
- 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
- 60 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

- 89,9 de commerce;
- 3,7 % de coliving ;
- 5,8 % d'hôtellerie de plein-air ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SCPI IMMORENTE n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxonomie de l'UE.

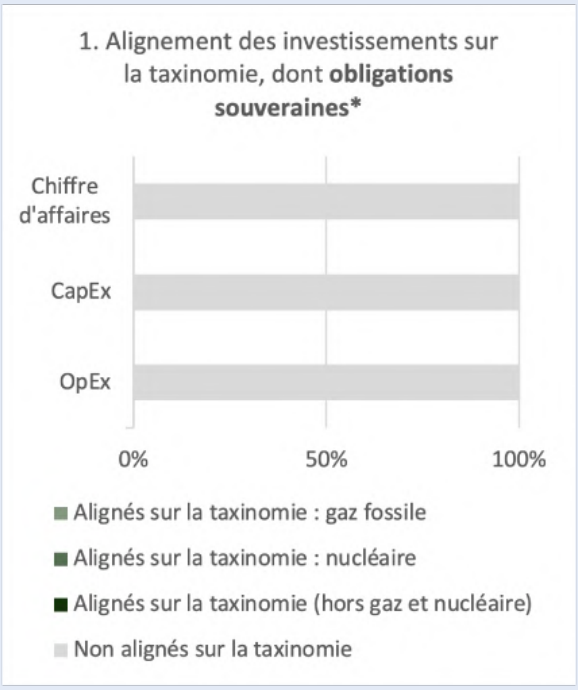
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

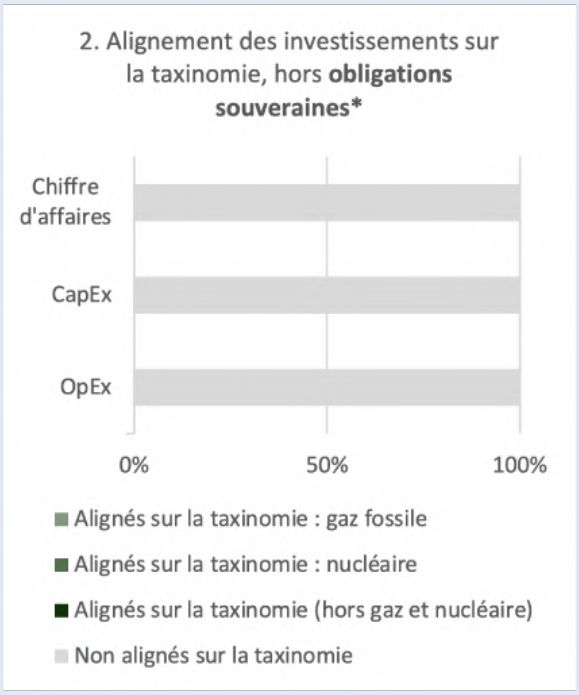
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

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

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





Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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

Toute activité économique éligible à la Taxonomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

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

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

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

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

Par nature, la SCPI IMMORENTE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 60 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus

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

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

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Les **indices de référence** sont des indices permettantde mesurer si le produit financieratteint les caractéristiques environnementalesou sociales qu'il promeut.

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

7

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

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	Le Groupe Tikehau Capital s'est engagé dans une trajectoire de décarbonation compatible avec l'accord de Paris. Validé en avril 2023, l'objectif initial de Tikehau Capital est de gérer environ 40 % des actifs sous gestion conformément à l'objectif mondial de zéro émission nette d'ici 2050. SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m² avec la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), à horizon 2030. Les actifs concernés par cet objectif ont défini des plans d'action spécifiques et ont commencé à les déployer, afin d'atteindre l'objectif d'ici 2030.
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans et les résultats sont communiqués annuellement dans le rapport périodique du fonds. Les émissions GES du fonds se trouvent sur la page 138 du rapport périodique SFDR.
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992	IMMORENTE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, IMMORENTE artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050. Le Groupe Tikehau Capital et Sofidy ont développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. Pour plus d'informations, se référer aux pages 51-52 du rapport annuel.
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	SOFIDY veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville, comme mentionné ci-dessus.
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine. Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs : • Présence et pourcentage des espaces verts sur site • Nombre d'actions favorisant la biodiversité (équipements ou processus de gestion) • Réalisation d'un diagnostic écologique par un écologue
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont : • Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes) ; • Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiment, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.). Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ; • Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse). Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, SOFIDY a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le nombre d'actions favorisant la biodiversité mises en place. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par SOFIDY et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation. Pour les risques climatiques, IMMORENTE utilise en particulier l'outil Bat'adapt/R4RE. changement climatique, une analyse était déjà réalisée sur 100% des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE. R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. En 2024, cette approche a été renforcée pour prendre en compte la vulnérabilité des actifs, en plus de leur exposition. En 2025, la démarche sera encore renforcée avec la définition de plans d'adaptation à ces risques physiques liés au changement climatique.
Article 1, III 9° Plan d'amélioration continue	
Démarche d'amélioration et mesures correctives	Les plans d'action prévus à date par SOFIDY pour les thématiques clés sont décrits ci-dessus, dans les paragraphes concernés. Ces plans d'action couvrent notamment la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les plans d'action favorisant la biodiversité autour des actifs de SOFIDY (en déploiement) et les plans d'actions sur les risques physiques (un travail de fonds engagé en 2024).

SOFIDY 04-2024 | DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET, SHUTTERSTOCK | RA-IR-032025-FR-2-2130

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

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

BY TIKEHAU CAPITAL