



SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice

**2017**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** **5**
- ▶ **CHIFFRES CLES 2017** **6**

## 1.

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

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	13
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	15
1.4	GESTION LOCATIVE .....	22
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	23
1.6	RÉSULTATS .....	26
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	30
1.8	FISCALITÉ .....	31
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	32
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	34
1.11	PERSPECTIVES .....	35
1.12	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTION .....	36

## 2.

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017** **37**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	38
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	39
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DECEMBRE 2017 .....	39
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	40
2.5	ANNEXE .....	42
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017 .....	48

## 3.

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **67**

## 4.

### **RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017)** **71**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	72
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	74

## 5.

### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 5 JUIN 2018** **75**

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE .....	76
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	78

1

2

3

4

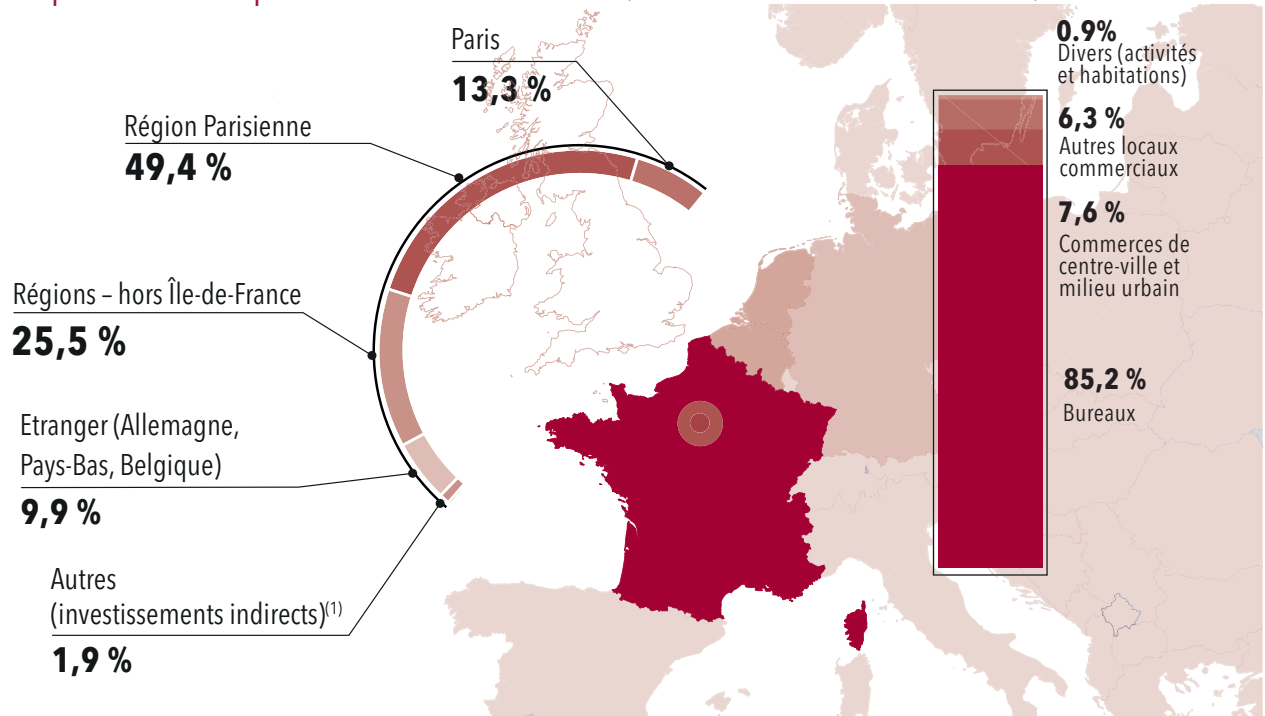
5

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

<b>PROFIL</b>	<p>EFIMMO est une SCPI à capital variable diversifiée (principalement bureaux, services, commerces). Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 15-19 du 31 Juillet 2015.</p> <p>Date de création : 1987</p>
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	<p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p>
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<p>Monsieur Michel MALARTRE (Président),</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ,</p> <p>Monsieur Paul MARTEL,</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER,</p> <p>La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER,</p> <p>La compagnie d'assurance ORADEA - VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER,</p> <p>La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET,</p> <p>Madame Sylvie TARDIEU,</p> <p>La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON.</p>
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<p>SOFIDY S.A.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société Anonyme au capital de 565 728 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<p>Titulaire : DELOITTE et Associés - Sylvain GIRAUD - 185 avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine cedex</p> <p>Suppléant : Société BEAS - 7/9 villa Houssay - 92524 Neuilly sur Seine cedex</p>
<b>DÉPOSITAIRE</b>	<p>BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin</p>
<b>INFORMATIONS</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

# CHIFFRES CLES 2017

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



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

**1 039 M€**

Capitalisation au 31/12/2017

**+4,88 %**

Taux de distribution sur valeur de marché 2017

**909**

Unités locatives

**92,37 %**

Taux d'occupation financier en 2017

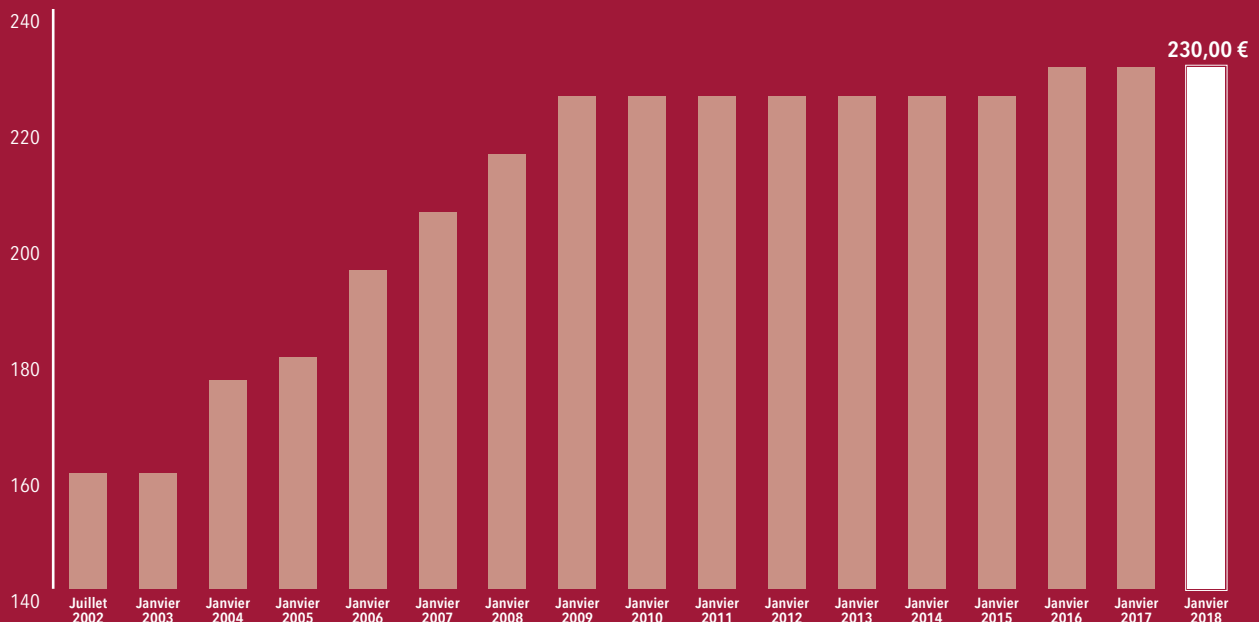
**+8,84 %**

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

**11 248**

Associés

## Historique du prix de souscription de la part





## COMpte DE Résultat

	31.12.2017		31.12.2016	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
Produits	110 180 652		101 675 434	
<i>dont loyers</i>	63 478 076		58 365 164	
Charges	61 908 364		61 748 102	
Résultat	48 272 288	11,46	39 927 333	10,63
Bénéfice distribuable	52 128 053		45 562 940	
Dividende ordinaire	45 476 929	10,80	39 666 253	10,56
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	1 748 374	0,42	2 128 371	0,54

## CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	686 486 872		623 528 472	
Total des capitaux propres	804 463 442		734 411 810	
Immobilisations locatives	1 031 446 457		887 563 504	
Dettes bancaires	243 679 165		137 719 712	
Nombre de parts	4 516 361		4 102 161	
Nombre d'associés	11 248		10 369	
Capitalisation	1 038 763 030		943 497 030	
Prix de souscription		230,00		230,00
Valeur de retrait		207,00		207,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		230,00		230,00

## PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD	1 103 503 910		921 756 700	
Valeur comptable	804 463 443	178,12	734 411 810	179,03
Valeur de réalisation	861 685 396	190,79	759 818 057	185,22
Valeur de reconstitution	1 047 145 639	231,86	918 060 377	223,80
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	457 681 m <sup>2</sup>		428 330 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	92,37 %		91,31 %	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 10 mai 2017.

(2) 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.

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

## PERFORMANCE

Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4)(5)</sup>	4,88%	4,83%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 0,00%	+ 1,58%
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(4)</sup>	4,88%	4,83%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 0,00%	+ 0,00%

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

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

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(7) (8)</sup>

TRI sur 10 ans	4,94%	5,61%
TRI sur 15 ans	8,92%	7,54%
TRI sur 20 ans	6,92%	6,82%
TRI depuis l'origine	8,84%	8,87%

(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).

(8) la gestion a été reprise par SOFIDY en 2000 et les souscriptions ont repris en juillet 2002.

1

2

3

4

5





Avenue du Général Leclerc - Bourg-la-Reine (92)

# 1

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

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10	1.8	FISCALITÉ .....	31
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	13	1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	32
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	15	1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	34
1.4	GESTION LOCATIVE .....	22	1.11	PERSPECTIVES .....	35
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	23	1.12	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTION .....	36
1.6	RÉSULTATS .....	26			
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	30			

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Contexte économique

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

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

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

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

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

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2017

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

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

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

valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relais de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France. Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

#### **BUREAUX**

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

En dehors de la région parisienne, concentrant historiquement la grande majorité des investissements, les marchés de province se sont bien comportés avec

notamment la transaction « New Age » à Lyon, permettant à la région Auvergne-Rhône-Alpes de devancer nettement les régions Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire en volume de transactions.

La baisse générale des rendements et la plus grande rareté des biens ont poussé les investisseurs à prendre davantage de risques, illustré par le volume record de VEFA (4 milliards d'euros engagés).

Grace à l'amélioration des créations nettes d'emploi, en particulier dans le tertiaire, la hausse de la demande devrait bénéficier au marché locatif en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales, permettant de garder un niveau de commercialisation robuste.

Un redressement des loyers dans les zones tendues, à Paris notamment, est attendu, cependant, la pression sur les taux de rendements s'est poursuivi, avec notamment un rendement prime de 3,0% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à fin 2017.

### COMMERCE

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

Malgré de belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « *high street retail* » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

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

### LES MARCHÉS IMMOBILIERS AUX PAYS-BAS ET EN ALLEMAGNE

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

#### Allemagne

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

maintenir en 2018 avec une progression du PIB attendue entre 2,2% et 2,6% selon les experts.

De plus, le chômage, qui est à son niveau le plus bas depuis la réunification (5,6 %) devrait continuer de baisser. Quant au moral des patrons, il a atteint en octobre son plus haut niveau depuis 2011.

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

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

#### Pays-Bas

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

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

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

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



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

- elle a conduit une politique d'investissement principalement orientée vers les bureaux situés dans des zones tertiaires attractives, bénéficiant de loyers contenus et généralement sécurisés par des baux fermes, et présentant un bon niveau de prestation et/ou de bonnes qualités environnementales,
- elle a également opéré une diversification de ses investissements avec une nouvelle participation dans le capital d'un OPCI Professionnel et avec une première acquisition en Allemagne,
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer des actifs vacants dans les meilleures conditions possibles, ainsi qu'un portefeuille de moyennes surfaces de périphérie ne correspondant plus à la stratégie d'investissement actuelle,
- elle a également multiplié les actions en matière de gestion locative avec comme objectifs premiers l'optimisation du taux d'occupation et la défense des loyers.



**Am Seestern 8 - Düsseldorf (Allemagne)**

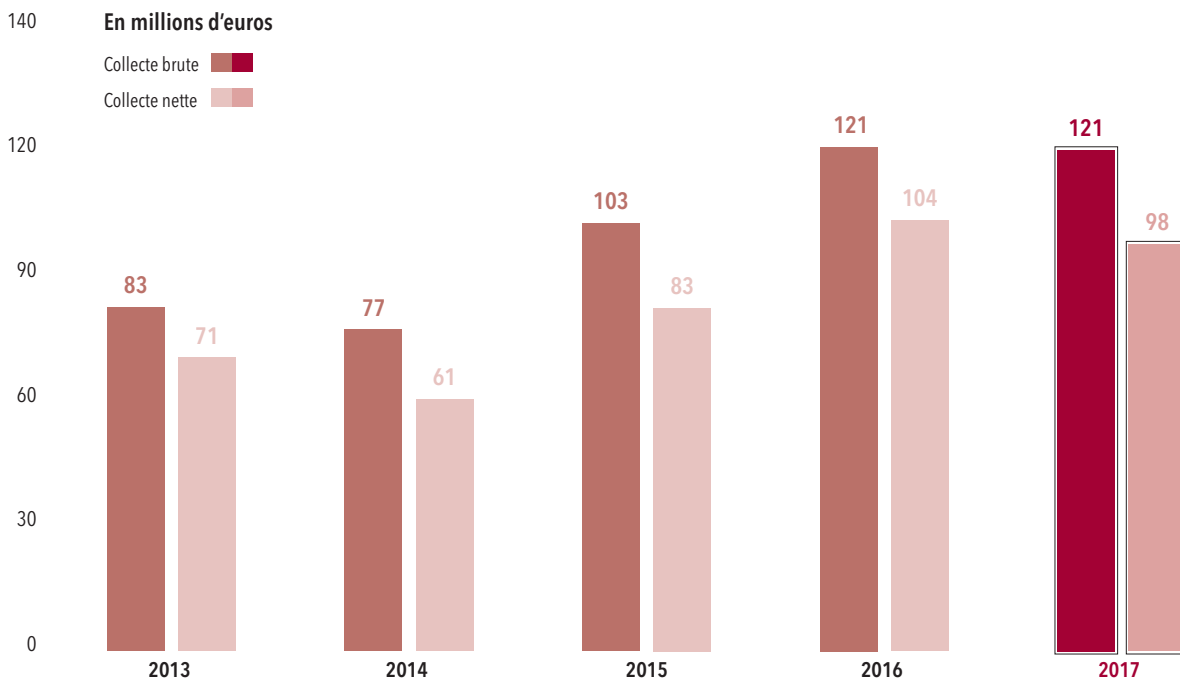
Locataires principaux : DEUTSCHE APOTHEKER UND ÄRZTBANK & VERSORGUNGSWERKE DER ZAHNÄZTEKAMMER  
NORDRHEIN

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### 1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 120,5 M€ (121,3M€ en 2016) et la collecte nette des retraits à 97,8 M€. 414 200 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur

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



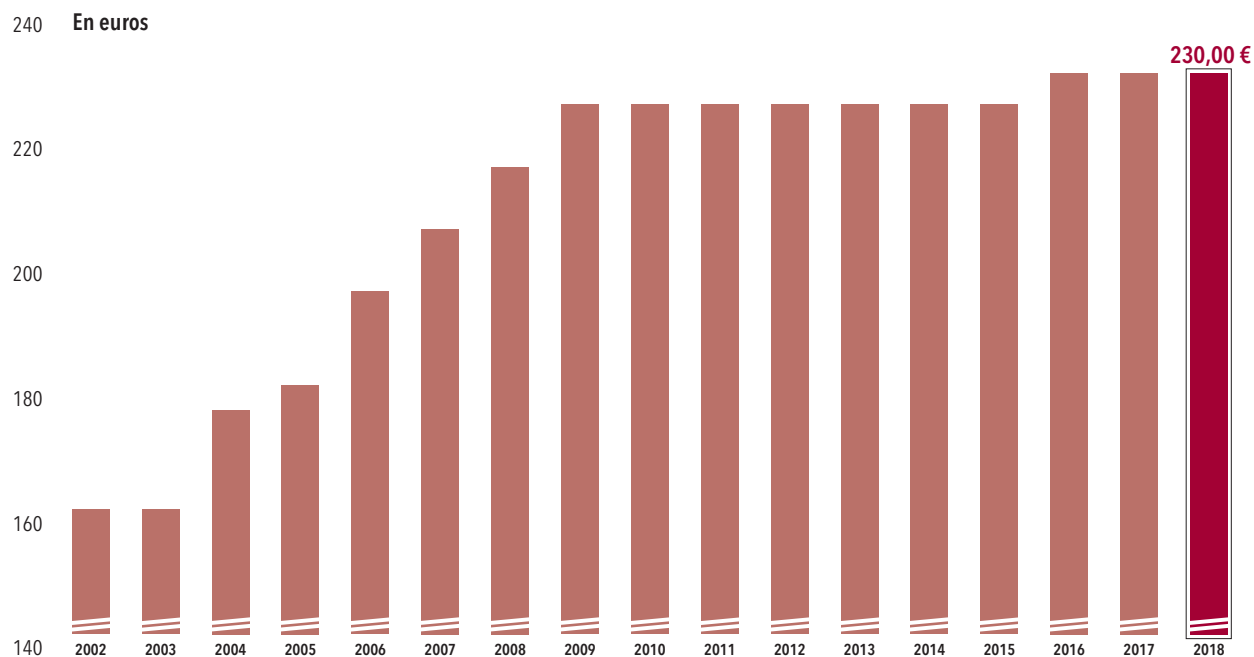
Au cours de l'exercice 2017, le nombre d'associés est passé de 10 369 à 11 248. Parmi eux, treize compagnies d'assurances détenaient 36,50 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2017 (contre 35,74 % au 31 décembre 2016) :

- ORADEA (14,68 %) notamment au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE (6,58 %) notamment au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (3,99 %) notamment au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI ACTIFS,
- AVIP (3,57 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- SPIRICA (1,54 %) au titre de divers contrats,
- SURAVENIR (1,47 %) au titre de divers contrats,
- APICIL (1,44 %) notamment au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- PREDICA-UAF (1,27 %) notamment au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- les compagnies SKANDIA (0,92 %), LA MONDIALE (0,35 %), ARCALIS (0,28 %), GENERALI (0,22 %) et CNP ASSURANCES (0,19 %) au travers de divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2013	462 696 056,00 €	82 739 475,00 €	70 556 062,50 €	3 044 053	7 904	8 273 947,50 €	225,00 €
2014	502 382 192,00 €	77 285 250,00 €	60 599 857,50 €	3 305 146	8 484	7 728 525,00 €	225,00 €
2015	556 311 640,00 €	102 904 140,00 €	82 552 804,50 €	3 659 945	9 324	10 290 414,00 €	230,00 €
2016	623 528 472,00 €	121 278 080,00 €	103 666 520,00 €	4 102 161	10 369	12 127 808,00 €	230,00 €
2017	686 486 872,00 €	120 539 320,00 €	97 793 332,00 €	4 516 361	11 248	12 053 932,00 €	230,00 €

En 2017, 9,4 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit, contre 9,0 % en 2016.

Depuis la réouverture du capital en juillet 2002 après la reprise de gestion de la SCPI par SOFIDY, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



## ► 1.2.2 Fluidité du marché secondaire des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 109 884 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2017 représentant environ 2,4 % du capital (au 31 décembre 2017). Ces parts retirées ont été largement compensées par les 524 084 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts

ayant toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 14 998 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2013	1 155	60 165	2,24%	2,01 %	15 jours	-	300 €
2014	994	82 397	2,74%	2,52 %	15 jours	-	2 583 €
2015	1 870	99 675	3,07%	2,77 %	15 jours	-	1 567 €
2016	1 763	85 080	2,37%	2,12 %	15 jours	-	2 725 €
<b>2017</b>	<b>14 998</b>	<b>109 884</b>	<b>3,04%</b>	<b>2,77 %</b>	<b>15 JOURS</b>	<b>-</b>	<b>3 442 €</b>

\* Hors décès et succession.



Immeuble LE BOSE - 26-28 rue de Winchester - Saint-Germain-en-Laye (78)

Locataire : BOSE

## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ► 1.3.1 Investissements

La SCPI a réalisé en 2017 **son plus important programme d'investissement pour un montant total de 185,0 M€**, frais inclus. Ces acquisitions ont principalement porté sur des immeubles de bureaux à Paris et dans le croissant ouest de la région parisienne, ainsi que sur un premier ensemble immobilier à usage de bureaux en Allemagne, le tout représentant 47 nouveaux baux pour 49 620 m<sup>2</sup>. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 18 % en valeur hors droit par rapport à la fin de l'exercice précédent.

**La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,0 %** (contre 6,8 % en 2016), ce qui constitue une performance légèrement supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

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

Le programme d'investissement 2017 a été pour l'essentiel orienté vers le cœur de cible de la SCPI : **les bureaux. Avec 168,2 M€ investis**, les actifs de bureaux représentent 91,0 % des investissements de l'année, à travers 8 opérations privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères géographiques et environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (notamment 7,2 % à Paris, 50,1 % dans le croissant ouest de l'île de France et 27,9 % en Allemagne), avec des flux de loyers sécurisés :

- **Immeuble 20-26 rue Vicq d'Azir à Paris (10<sup>ème</sup>) - 13,3 M€** : acquisition d'une surface de bureaux de 2 128 m<sup>2</sup> située au rez-de chaussée d'un immeuble en copropriété à proximité de la place du Colonel Fabien à Paris (10<sup>ème</sup>). Cet actif est intégralement loué à Pôle Emploi selon un bail d'une durée ferme de 9 ans signé le 1<sup>er</sup> mars 2017 ;
- **Immeuble le Kupka - 16 rue Hoche à La Défense (92) - 28,3 M€** : acquisition d'un ensemble de lots de copropriété représentant 5 487 m<sup>2</sup> au sein du bâtiment à usage de bureaux dénommé Kupka B (R+19) et situé à Puteaux (92) à proximité immédiate de l'esplanade de La Défense (92). Ces lots (correspondant principalement aux étages 9 à 12, ainsi qu'à une partie des 2<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages) sont intégralement occupés par la société Genegis 1, structure immobilière détenue par la Société Générale, selon un bail (3/6/9 ans) à échéance en 2025 ;
- **Immeuble Le Bose - 26-28 avenue de Winchester à Saint-Germain-en-Laye (78) - 23,6 M€** : acquisition d'un immeuble neuf (R+2) à usage de bureaux situé au sein d'un éco-quartier à Saint-Germain-en-Laye (78) et développant 5 082 m<sup>2</sup>. Cet actif, bénéficiant d'une certification « HQE - très bon », est intégralement occupé par le siège social en France de la société Bose (marque internationale parmi les plus réputées dans le domaine du son et de l'acoustique), selon un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans à échoir en 2025 ;



- **Immeuble 6 rue Dewoitine à Vélizy (78) - 34,1 M€ :** acquisition d'un ensemble de six immeubles (R+3 à R+4) à usage de bureaux très bien placé en plein cœur de la zone tertiaire de Vélizy (78) à proximité des campus technologiques et du centre commercial. Il développe une surface totale de 12 800 m<sup>2</sup> loués à neufs locataires selon des baux d'une durée ferme comprise entre 4 et 10 ans. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à près de 7 ans ;
- **Immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) - 51,6 M€ :** acquisition d'un immeuble indépendant (R+12) à usage de bureaux situé dans le quartier d'affaires Lörick à Düsseldorf (Allemagne) et développant une surface totale de 16 417 m<sup>2</sup>. Le bien est principalement loué à deux locataires (une banque et une caisse de retraite) selon des baux d'une durée ferme de 10 ans ;
- **Immeuble 11-13 rue Madame de Sanzillon à Clichy (92) - 6,7 M€ :** acquisition d'un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments (hôtel particulier, bâtiment principal et extension) à usage de bureaux, totalisant 1 656 m<sup>2</sup> et situé à proximité immédiate du pôle tertiaire du RER C et de la future ligne 14 à Clichy (92). Loué pour l'essentiel aux sociétés SPAC et FIDZUP, l'immeuble dispose également d'une surface vacante en cours de commercialisation de 380 m<sup>2</sup> couverte par une garantie locative pendant 18 mois ;
- **Immeuble 29 rue de Lorient à Rennes (35) - 0,6 M€ :** acquisition d'une surface de bureaux complémentaire de

320 m<sup>2</sup> à Rennes (35), louée à Altran à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, au sein d'un immeuble dans lequel votre SCPI détient déjà depuis 2007 une surface de 324 m<sup>2</sup> louée au même locataire ;

- **Participation dans l'OPCI professionnel TIKEHAU REAL ESTATE III - 10,0 M€ :** investissement indirect dans un OPCI professionnel détenant 203 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 91% par EDF ainsi que sa filiale ENEDIS et GRDF. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (4,1% du capital de l'OPCI) au côté de grands investisseurs institutionnels. Le dividende attendu procure à EFIMMO un rendement moyen prévisionnel compris entre 7,5 % et 8,4 %. Cet OPCI est géré par le Groupe TIKEHAU.<sup>(1)</sup>

A titre de diversification, EFIMMO a également acquis un portefeuille qualitatif de sept boutiques de centre-ville situées à Delft (ville de 100 000 habitants située entre La Haye et Rotterdam, le long du canal du Rhin à la Schie, aux Pays-Bas) pour un prix de revient de **10,4 M€**, ainsi qu'un immeuble mixte (à usage principal de commerce) situé à Evreux (27) pour un prix de revient de **6,4M€**. Ces actifs sont principalement loués à des activités de commerce de détail et représentent 14 nouveaux baux offrant une durée résiduelle moyenne pondérée d'environ 5 ans.

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



**11-13 rue Madame de Sanzillon - Clichy (92)**

*Locataires principaux : SPAC & FIDZUP*

(1) Cf. pages 33 et 34 sur le thème de la rémunération et de la gestion des conflits d'intérêts.

### LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT

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

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

L'emplacement des actifs a été, en 2017 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 99 % des sommes investies en bureaux (hors participation dans l'OPCI) au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés à Paris, dans le croissant ouest de la région parisienne et en Allemagne, dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et en transport collectif.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de durées fermes et de locataires de qualité tels que BOSE, POLE EMPLOI, DEUTSCHE APOTHEKER UND ÄRZTEBANK pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, EFIMMO s'attache à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et éventuellement certifiés « HQE », comme l'immeuble de Saint-Germain-en-Laye (78) acquis en 2017, afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renoms généralement sensibles aux exigences environnementales.

- **La mutualisation des risques ;**

Conformément à sa politique d'investissement, EFIMMO s'est attachée en 2017 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements de l'exercice ont porté sur 15 actifs (hors participation dans l'OPCI) et 46 nouveaux baux (hors parkings) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée de 6 ans et 9 mois.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 21) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 47,6 % des loyers répartis sur 82 unités locatives.



**18 rue de la Harpe - Evreux (27)**

Locataires principaux : BASIC FIT et plusieurs enseignes de prêt-à-porter (Cache-Cache, Camaïeu...)

### ► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2017, EFIMMO a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Six nouvelles lignes de crédit long terme pour un montant global de **118,5 M€** (dont 26,8 M€ *in fine* à 10 ans) sur des durées de 10 à 15 ans à des taux fixes compris entre 1,25 % et 1,53 %, ont été mises en place à afin de financer les acquisitions de l'année et de refinancer un immeuble de bureaux situé Terrasses Bellini à Puteaux - La Défense (92) acquis en deux temps en 2010 et en 2012 sur fonds propres.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire<sup>(1)</sup> s'élève à **243,7 M€** et présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 22,1 % au 31 décembre 2017 contre 14,9 % au 31 décembre 2016 ;
- un coût moyen de la dette de 2,40 % sur l'exercice 2017 (contre 2,62 % en 2016) et un coût instantané de 2,04 % au 31 décembre 2017 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 91,2 %, le solde (8,8 %) représentant la part à taux variable (en partie couverte par des caps Cf. infra) ;

- une durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 2 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 7 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de dix banques distinctes et sont très majoritairement amortissables.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires, sans *covenant* financier.

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

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,27 et 1,25.

### ► 1.3.3 Arbitrages

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrages active en 2017 visant essentiellement à céder des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- un portefeuille de six moyennes surfaces de périphéries représentant au global 14 190 m<sup>2</sup> et situées à Saint-Doulchard (18), Quimper (29), Châteauroux (36), Échirrolles (38), Agen (47) et Montigny-lès-Cormeilles (95), pour un prix net vendeur global de 14 208 K€ dégageant une moins-value de 397 K€ ;
- deux surface de bureaux à Evry (91) et Rosny-sous-Bois(93), ainsi qu'un commerce de

centre-ville situé à Bréviandes (10), représentant une surface globale de 873 m<sup>2</sup>, pour un prix net vendeur global de 1 230 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 164 K€ ;

- dix surfaces de bureaux vacantes représentant une surface globale de 3 628 m<sup>2</sup> et situées à Montbéliard (25), Toulouse (31), Villers-lès-Nancy (54), Horbourg-Wihr (68), Vélizy (78), Évry (91), Lisses (91) et Tremblay-en-France (93), pour un prix net vendeur de 3 372 K€ dégageant une moins-value de 386 K€ ;
- trois moyennes surfaces de périphérie et une surface de logement vacantes représentant une surface globale de 2 292 m<sup>2</sup> à Marseille (13), Fouquières-lès-Lens (62) et Angers (49), pour un prix net vendeur de 1 300 K€ dégageant une moins-value de 784 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une moins-value avant fiscalité de 1 333 161 € 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 2016)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
20 110 326 €	-1 404 597 €	20 532 176 €	-2,1%

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. Au titre des cessions 2017, cette commission s'élève à 502 758 € HT.

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

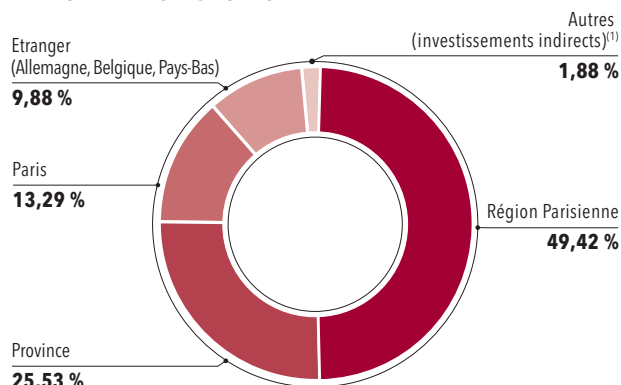
(1) La dette bancaire présentée ne prend pas en compte l'éventuelle dette bancaire des OPPCI dans lesquels votre SCPI investit indirectement.

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



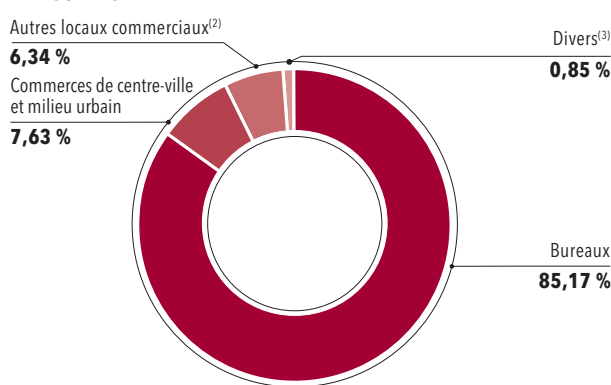
### 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2017

#### Par répartition géographique



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

#### Par typologie d'actif



(2) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie, commerces de vente aux professionnels et galeries de centres commerciaux.

(3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité et aux logements.

A fin 2017, suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 85,17 % de bureaux, de 14,75 % de murs de commerces et activités et

0,09 % de logements. La proportion d'actifs situés à Paris et à l'étranger s'établit à 23,18 % en 2017 (contre 19,19 % en 2016).

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Locaux Commerciaux et Services privés							TOTAL 2017	TOTAL 2016
	BUR&PKG <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	MSP <sup>(1)</sup>	CVP <sup>(1)</sup>	GCC <sup>(1)</sup>	ACT <sup>(1)</sup>	HAB <sup>(1)</sup>		
Paris	12,66%	0,63%			0,13%	0,36%		<b>13,29%</b>	13,56%
Région Parisienne	46,95%	1,75%	0,23%		0,13%	0,36%		<b>49,42%</b>	48,31%
Province	19,33%	2,50%	2,29%	0,63%	0,36%	0,41%		<b>25,53%</b>	31,42%
Etranger (Allemagne, Belgique et Pays-Bas)	4,35%	2,75%	2,07%		0,63%		0,09%	<b>9,88%</b>	5,63%
Autres <sup>(2)</sup>	1,88%							<b>1,88%</b>	1,08%
<b>TOTAL</b>	<b>85,17%</b>	<b>7,63%</b>	<b>4,59%</b>	<b>0,63%</b>	<b>1,13%</b>	<b>0,77%</b>	<b>0,09%</b>	<b>100,00%</b>	

(1) BUR = Bureaux / PKG = Parkings / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / ACT = Activités / HAB = Habitations / GCC = Galeries des centres commerciaux

(2) Autres = Investissements indirects dans les OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II et III

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS]

	Locaux Commerciaux et Services privés							TOTAL 2017	TOTAL 2016
	BUR&PKG <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	MSP <sup>(1)</sup>	CVP <sup>(1)</sup>	GCC <sup>(1)</sup>	ACT <sup>(1)</sup>	HAB <sup>(1)</sup>		
Paris	23 228	919			1 157	5 085		<b>24 148</b>	<b>5,28%</b>
Région Parisienne	156 176	10 416	962		1 157	5 085		<b>173 796</b>	<b>37,97%</b>
Province	145 367	13 393	27 175	9 628	2 880	6 189		<b>204 632</b>	<b>44,71%</b>
Etranger (Allemagne, Belgique et Pays-Bas)	16 417	12 309	20 979		4 629		772	<b>55 106</b>	<b>12,04%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>341 189</b>	<b>37 037</b>	<b>49 116</b>	<b>9 628</b>	<b>8 666</b>	<b>11 274</b>	<b>772</b>	<b>457 681</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>74,55%</b>	<b>8,09%</b>	<b>10,73%</b>	<b>2,10%</b>	<b>1,89%</b>	<b>2,46%</b>	<b>0,17%</b>		<b>100,00%</b>

(1) BUR = Bureaux / PKG = Parkings / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / ACT = Activités / HAB = Habitations / GCC = Galeries des centres commerciaux

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

	Au 31/12/17	Au 31/12/16
Bureaux <sup>(1)</sup>	85,17 %	82,83 %
Commerces de centre-ville	7,63 %	6,93 %
Moyennes surfaces de périphérie	4,59 %	7,27 %
Commerces de vente aux professionnels	0,63 %	0,76 %
Galeries de centre commercial	1,13 %	1,14 %
Locaux d'activité / entrepôt	0,77 %	0,95 %
Habitations / logements	0,09 %	0,11 %

(1) comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

**AUTRES INFORMATIONS**

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 210 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017 contre 2 032 €/m<sup>2</sup> à fin 2016. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 366 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2017 contre 2 129 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016.

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2017 sont les suivants :

- l'immeuble Terrasses Bellini à Puteaux (92) pour 60,5 M€,
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 48,0 M€,
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 42,7 M€,
- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 41,2 M€,
- l'immeuble rue Anatole France à Levallois pour 34,5 M€.



**6 rue Dewoitine - Velizy (78)**

Locataires principaux : CRYSTAL, ATEME, IMPRIMERIE NATIONALE et ENGINEERING CONCEPTION MAINTENANCE

### ▶ 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2017, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 909 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,74 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une grande solidité et représentent près de 47,6 % des loyers et sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers		Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
Groupe MALAKOFF MEDERIC	1	3,50%	Groupe ADECCO	3	1,28%
Groupe SOCIETE GENERALE	7	3,19%	Groupe CARREFOUR	5	1,26%
Groupe CASINO / RALLYE	13	2,40%	PÔLE EMPLOI	6	1,26%
Groupe RTL	1	2,24%	Groupe SGD	1	1,13%
Groupe ALTRAN	4	2,19%	Groupe HERTZ	1	1,13%
Groupe ASSYSTEM	4	2,18%	Groupe BOUYGUES	3	1,08%
Groupe SYMRISE	1	1,97%	MAISON DES ENTREPRISES ET DE L'EMPLOI DES HAUTS DE BIEVRES	1	1,08%
Groupe SNCF	6	1,95%	PREFECTURE DE POLICE	1	1,07%
Groupe BPCE	5	1,92%	CRYSTAL / ERCOM	1	1,02%
DEUTSCHE APOTHEKER UND ARZTEBANK	1	1,86%	Groupe INTRUM JUSTITA	1	1,01%
Groupe BOSE	1	1,83%	Groupe REGUS	3	0,92%
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES	1	1,71%	Groupe EDF	3	0,83%
Groupe OBC NEUFLIZE	1	1,67%	Groupe SCHNEIDER ELECTRIC	3	0,82%
Groupe AIR LIQUIDE	1	1,65%	VILLE DE PARIS	1	0,74%
Groupe ATLANTIC	1	1,39%	<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>47,58%</b>
Groupe SUEZ	1	1,30%			



Immeuble Le Papyrus - 29 rue Lorient à Rennes (35)

Locataire : ALTRAN

## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO progresse à 92,37 % au titre de l'exercice 2017 contre 91,31 % l'année précédente.

Cette hausse récompense l'intense activité de relocation (Cf. infra) menée par votre Société de Gestion et illustre également une dynamique retrouvée du côté de la demande, sur les meilleurs emplacements (notamment à Paris et dans les zones tertiaires prisées). Quinze actifs pèsent 54,8 % de la vacance de l'exercice et parmi les plus significatifs plusieurs sont partiellement reloués ou en cours de relocation au 31 décembre 2017, comme les surfaces de Levallois-Perret (92), de Lyon (8<sup>ème</sup>) et de Nanterre (92)

(représentant à elles seules 19,5% de la vacance financière de 2017).

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 7,63 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 5 327 604 € (dont 55% provient de 15 actifs immobiliers).

A 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 OPCI professionnels.

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

En 2017, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 70 locaux (dont 58 surfaces de bureaux, 9 commerces) portant sur 21 341 m<sup>2</sup> (dont

17 120 m<sup>2</sup> portant sur les bureaux) ainsi que 285 emplacements de parking, et en renouvelant 18 baux.

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	18	17 600 m <sup>2</sup>	1 685 846 €	1 591 176 €
Relocations	69	21 341 m <sup>2</sup>	4 026 670 €	3 858 778 €
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>38 940 M<sup>2</sup></b>	<b>5 712 516 €</b>	<b>5 449 954 €</b>
Locations	1	0 M <sup>2</sup> (1)		3 000 €

(1) places de parking

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2017 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyers, toutefois plus limitées que les années précédentes. Ces baisses doivent être appréciées au regard d'un contexte économique encore tendu mais qui amorce une sensible reprise (frémissement du marché de l'emploi, taux de vacance contrastés avec des écarts importants selon la qualité des emplacements...) qui impacte les valeurs locatives de marché des actifs selon leur situation. Par

ailleurs, les baisses consenties peuvent notamment s'expliquer par la signature de 11 relocations dont les baux comportent des durées fermes comprises entre 4 et 9 ans.

En considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les éventuels droits d'entrée obtenus, les actions de gestion de l'exercice se sont traduites par une baisse des revenus locatifs (de l'ensemble du patrimoine de la SCPI) limitée à 0,4 % en année pleine.

### ► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2017 s'établissent à 62 878 681 € contre 58 528 646 € en 2016.

### ► 1.4.4 Honoraires de relocation

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

mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à EFIMMO se sont élevés à 5 249 € tandis qu'aucun honoraire n'a été facturé par EIL en 2017.



## ▶ 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2017, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques pour litige sont à signaler :

- un locataire d'une surface de bureaux située à Nanterre (92) effectue des réclamations en compensation d'un manque de certains travaux de finition et de quelques malfaçons ; une provision de 25 000 € a été constituée au 31 décembre 2017 ;
- le liquidateur judiciaire de l'ancien locataire d'un local commercial à Angers (49) réclamait une somme de 50 000 € (plus 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédures Civiles) au motif que la relocation du local auprès d'un nouveau locataire serait intervenue avant que ne soit prononcé valablement la résiliation de l'ancien

bail ; à ce titre, une provision de 55 000 € avait donc été constituée au 31 décembre 2016. Le 24 janvier 2017, le tribunal de grande instance a condamné EFIMMO à verser 25 000 € à la partie adverse. Au 31 décembre 2017, le solde de la provision reste de 30 000 €, dans l'attente de la confirmation qu'aucun recours en appel n'a été formé par aucune des parties.

La provision de 35 000 € qui avait été constituée en 2016 au titre d'une procédure en dommages et intérêts pour des troubles subis par le locataire d'un immeuble de bureaux à Lyon (69) a été reprise au 31 décembre 2017. En effet, un protocole transactionnel signé avec le locataire a clos le litige contre le versement par EFIMMO d'une indemnité de 26 200 €.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

A compter du 1er janvier 2017, une provision pour gros entretiens (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 547 651 € au 31 décembre 2016, a été affectée en report à nouveau et la PGE est dotée à hauteur de 3 295 972 € sur la base des dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.

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

Solde de la provision (PGR) constituée au 31 décembre 2016		547 651 €
- Reprise de la provision (PGR) au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	-	547 651 €
+ Dotation de la provision (PGE) au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	+	2 588 572 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2017	+	707 400 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2017	-	416 172 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>=</b>	<b>2 879 800 €</b>

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

- la réfection de plateaux de bureaux dans le cadre de relocations, ainsi que le nettoyage des parements de l'immeuble de Campus Verrazano à Lyon (8<sup>ème</sup>) pour 128 K€,
- le nettoyage de la façade de l'immeuble de la rue Martainville à Rouen (76) pour 75 K€,
- la reprise des ouvrants et jointure de l'immeuble de l'avenue Jean Olive à Pantin (93) pour 50 K€,
- la fixation de pierres agrafées en façade de l'immeuble de la rue Mozart à Clichy (92) pour 40 K€,
- des travaux de rénovation dans le cadre d'une relocation dans l'immeuble de la villa Lourcine à Paris (14<sup>ème</sup>) pour 34 K€.

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

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 145 K€ ont concerné des travaux de rénovation de la toiture de l'immeuble de la rue Alfred Nobel à Poitiers (86).

Les immobilisations de création s'élèvent à 1 129 K€ et concernent principalement des travaux d'isolation des façades et d'amélioration de la climatisation de l'immeuble rue Henri Poincaré à Orléans (45) pour 540 K€, des travaux de restructuration de deux plateaux de bureaux avant leur relocation boulevard des Capucines à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 375 K€ et des travaux de transformation de salles d'archives en salles de réunion dans l'immeuble rue du Port à Nanterre (92) pour 112 K€.



44 allée Léon Gambetta à Clichy (92)

Locataire : POCHET

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

Les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers

pouvant être situés dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 127 989,14 € H.T. en 2017.

Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à EFIMMO en 2017.

## ► 1.5.3 Environnement et développement durable

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

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

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

A titre d'exemple, l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) a obtenu une certification BREEAM en novembre 2014 dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation qui visaient notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à améliorer le confort. D'autres immeubles bénéficient de programme de travaux leur permettant d'envisager une certification comme l'immeuble de la rue Marco Polo à Labège (31) dont la complète réhabilitation visera l'obtention d'une certification « BREEAM » et des audits ont été lancés en vue d'obtenir des certifications sur les immeubles place Verrazzano à Lyon (69) et avenue Jean-Jaurès à Colombes (92). Enfin, la politique d'investissement de votre SCPI ne néglige pas ces aspects environnementaux en ciblant notamment des immeubles certifiés pour ces qualités environnementales, comme celui acquis en 2017 à Saint-Germain-en-Laye (78) qui est certifié « HQE - Passeport niveau très bon » ou celui acquis en 2015 à Chatenay-Malabry qui est labellisé « BEPOS-Effinergie » et certifié « HQE - Passeport niveau Excellent ».

En 2017, EFIMMO a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 34 % des baux actifs situés en France. En 2018 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

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

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

Conformément au Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, EFIMMO a intégré dans sa gestion immobilière dès 2018 l'application du décret pour atteindre les économies d'énergie pour les actifs éligibles au décret. A compter de 2018, des audits environnementaux seront lancés pour tous les actifs faisant l'objet d'une rénovation.



**Immeuble Green Office - avenue de la division Leclerc - Chatenay-Malabry (92)**

Locataire : BOUYGUES IMMOBILIER

## 1.6 RÉSULTATS

Les comptes et annexes 2017 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### ► 1.6.1 Évolution du résultat par part au cours des cinq derniers exercices

Au cours de l'exercice 2017, les revenus de votre SCPI s'érodent de 2,80 % en raison de l'effet partiel sur l'exercice de l'essentiel du programme d'acquisition (78,2%) ayant été investi à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre et ce malgré l'amélioration significative du taux d'occupation et de la perception des dividendes issus des investissements indirects. Dans ce contexte de faible indexation et de hausse des charges fiscales, la maîtrise des dépenses d'exploitation, ainsi que le notable changement de plan comptable permettent d'afficher une hausse du résultat courant par part de 7,8%, s'établissant à 11,46 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'EFIMMO est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclarations de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permettent de ne pas être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI progresse de 10,75 € à 11,63 € en 2017 soit 8,2 % de hausse.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,82	99,9%	16,90	99,8%	16,56	99,9%	16,17	100,0%	<b>15,53</b>	<b>98,8%</b>
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,02	0,1%	0,04	0,2%	0,02	0,1%	0,00	0,0%	<b>0,19</b>	<b>1,2%</b>
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,84</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,94</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,58</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,17</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,72</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,66	9,9%	1,65	9,7%	1,64	9,9%	1,58	9,8%	<b>1,54</b>	<b>9,8%</b>
Autres frais de gestion	0,42	2,5%	0,52	3,1%	0,54	3,2%	0,63	3,9%	<b>0,73</b>	<b>4,6%</b>
Charges locatives non récupérées	1,17	7,0%	0,94	5,5%	1,00	6,0%	1,08	6,7%	<b>0,92</b>	<b>5,9%</b>
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,26</b>	<b>19,4%</b>	<b>3,11</b>	<b>18,3%</b>	<b>3,17</b>	<b>19,1%</b>	<b>3,30</b>	<b>20,4%</b>	<b>3,20</b>	<b>20,3%</b>
Charges financières	0,82	4,9%	0,98	5,8%	0,98	5,9%	0,96	5,9%	<b>0,87</b>	<b>5,5%</b>
Amortissements nets						0,0%		0,0%		<b>0,0%</b>
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
* autres						0,0%		0,0%		<b>0,0%</b>
Provisions	1,26	7,5%	1,33	7,9%	1,29	7,8%	1,28	7,9%	<b>0,19</b>	<b>1,2%</b>
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,09</b>	<b>12,4%</b>	<b>2,31</b>	<b>13,6%</b>	<b>2,27</b>	<b>13,7%</b>	<b>2,24</b>	<b>13,9%</b>	<b>1,06</b>	<b>6,8%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,35</b>	<b>31,8%</b>	<b>5,41</b>	<b>32,0%</b>	<b>5,44</b>	<b>32,8%</b>	<b>5,54</b>	<b>34,3%</b>	<b>4,26</b>	<b>27,1%</b>
<b>RESULTAT COURANT<sup>(1)</sup></b>	<b>11,49</b>	<b>68,2%</b>	<b>11,53</b>	<b>68,0%</b>	<b>11,14</b>	<b>67,2%</b>	<b>10,63</b>	<b>65,7%</b>	<b>11,46</b>	<b>72,9%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVT FISCALITÉ ETRANGÈRE (POUR INFORMATION)</b>							<b>10,75</b>	<b>66,5%</b>	<b>11,63</b>	<b>74,0%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,28	67,0%	11,28	66,6%	11,04	66,6%	10,56	65,3%	<b>10,80</b>	<b>68,7%</b>
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,27	66,9%	11,27	66,5%	11,04	66,6%	10,56	65,3%	<b>10,73</b>	<b>68,3%</b>
<b>VARIATION REPORT A NOUVEAU</b>	<b>0,21</b>		<b>0,25</b>		<b>0,10</b>		<b>0,07</b>		<b>0,66</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ<sup>(4)</sup></b>	<b>1,49</b>		<b>1,60</b>		<b>1,45</b>		<b>1,37</b>		<b>0,85</b>	

(1) déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) hors distribution exceptionnelle.

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



## 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	[dont commissions de la Société de Gestion]	CHARGES <sup>(1)</sup>	POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITE DE L'IMPACT DU RECOURS AU CREDIT <sup>(2)</sup>
2013	46 035 959 €		14 684 706 €	[4 676 765 €]	31,90%
2014	49 949 460 €		15 972 212 €	[5 091 574 €]	31,98%
2015	53 882 046 €		17 993 075 €	[5 510 621 €]	33,39%
2016	58 365 164 €		19 992 652 €	[5 939 931 €]	34,25%
<b>2017<sup>(3)</sup></b>	<b>63 478 076 €</b>		<b>17 933 630 €</b>	<b>[6 498 087 €]</b>	<b>28,25%</b>

(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 induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

(3) Le pourcentage charges / recettes locatives brutes est impacté positivement en 2017, par le changement de plan comptable et notamment par la fin du provisionnement automatique des grosses réparations selon un pourcentage des loyers.

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

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUEREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2013	225,00 €	225,00 €	7,48 %	7,48 %	5,37 %	5,37 %
2014	225,00 €	225,00 €	7,53 %	7,53 %	5,37 %	5,37 %
2015	225,00 €	226,42 €	7,37 %	7,32 %	5,20 %	5,17 %
2016	230,00 €	230,00 €	7,03 %	7,03 %	4,83 %	4,83 %
<b>2017</b>	<b>230,00 €</b>	<b>230,00 €</b>	<b>6,75 %</b>	<b>6,75 %</b>	<b>4,88 %</b>	<b>4,88 %</b>

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions distribuables, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 11,22 € par part ayant pleine jouissance, en hausse (+1,1%) par rapport à celui de l'exercice précédent. Il procure en outre une rentabilité

nette sur le prix moyen acquéreur de 2017 de 4,88 % (4,83 % en 2016). Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2016	2017	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,64 €	<b>2,64 €</b>	Fin avril n
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,64 €	<b>2,64 €</b>	Fin juillet n
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,64 €	<b>2,64 €</b>	Fin octobre n
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	2,64 €	<b>2,88 €</b>	Fin janvier n+1
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,54 €	<b>0,42 €</b>	mai n
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>11,10 €</b>	<b>11,22 €</b>	
<b>TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(2)</sup></b>	<b>4,83%</b>	<b>4,88%</b>	

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

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

## ► 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

### DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures

fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017, soit la somme de 3,9 M€ contre 3,4 M€ au 31 décembre 2016, est de 30 jours à date de facture.

### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2016 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2017 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	914 586 913	103 836 952	1 018 423 865
+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	49 859 346	21 443 487	71 302 832
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	18 643 759	1 404 597	17 239 162
+ Emprunts	138 251 860	105 986 026	244 237 886
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	187 821 922	30 798 073	218 619 995
- Achat d'immeubles	937 480 610	168 293 287	1 105 773 897
- divers <sup>(5)</sup>	16 930 600	2 251 132	9 181 732
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>20 891 254</b>	<b>28 519 375</b>	<b>7 628 121</b>

<sup>(1)</sup> Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

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

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



49-51 rue Vivienne - Paris (2<sup>ème</sup>)

Locataire : FREEMANTLE MEDIA (Groupe RTL)

## ▶ 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

<i>En Euros</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Résultat de l'exercice	48 272 288	39 927 333
Dotations nettes aux provisions	812 555	109 382
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>49 084 843</b>	<b>40 036 714</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>1 265 845</b>	<b>-470 242</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>50 350 688</b>	<b>39 566 472</b>
Achats d'immeubles	-176 301 613	-93 617 809
Acquisitions indirectes	-10 000 000	-10 000 000
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	19 343 037	18 529 535
Autres variations d'immobilisations	-4 498 007	-664 307
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-171 456 583</b>	<b>-85 752 580</b>
Collecte nette	97 793 332	103 666 520
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-12 053 932	-12 127 808
Dividendes versés au cours de l'exercice	-45 185 899	-40 608 213
Nouveaux emprunts contractés	118 500 000	6 000 000
Remboursements d'emprunts	-12 540 547	-10 587 267
Variations des dépôts de garantie	261 939	837 104
Autres variations financières	26 573	-49 827
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>146 801 465</b>	<b>47 130 508</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>25 695 570</b>	<b>944 400</b>
Trésorerie d'ouverture	1 954 666	1 010 265
Trésorerie disponible en fin de période	27 650 235	1 954 666
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>25 695 570</b>	<b>944 400</b>



## 1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

## ► 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, FONCIER EXPERTISE (Groupe CREDIT FONCIER), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2017, seules les

dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 28 septembre 2017 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par FONCIER EXPERTISE et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 7,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

en Euros	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE
Valeur des immeubles	1 011 692 428	1 082 770 800	1 082 770 800
Montant des droits et frais d'acquisitions	73 940 870		79 709 023
- Amortissements	-73 940 870		
- Provision pour grosses réparations	-2 879 800		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 008 812 628</b>	<b>1 082 770 800</b>	<b>1 162 479 823</b>
Agencements	17 469 328		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>17 469 328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	5 164 500	5 164 500	5 164 500
Immobilisations financières	20 322 345	21 055 455	22 092 110
Liquidités nettes à investir	-247 305 358	-247 305 358	-247 305 358
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-221 818 514</b>	<b>-221 085 404</b>	<b>-220 048 748</b>
Commission de souscription	111 678 806		104 714 564
- Amortissements	-111 678 806		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104 714 564</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>804 463 443</b>	<b>861 685 396</b>	<b>1 047 145 639</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	4 516 361	4 516 361	4 516 361
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2018 du solde du dividende 2017.	178,12	190,79	231,86
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017.	180,90	193,57	234,64

en Euros	31/12/2016	31/12/2017	2017/2016
		<b>Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N</b>	
Valeur comptable / part	179,03	<b>178,12</b>	-0,51%
Valeur de réalisation / part	185,22	<b>190,79</b>	3,0%
Valeur de reconstitution / part	223,80	<b>231,86</b>	3,60%
		<b>Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N</b>	
Valeur comptable / part	181,55	<b>180,90</b>	-0,36%
Valeur de réalisation / part	187,74	<b>193,57</b>	3,11%
Valeur de reconstitution / part	226,31	<b>234,64</b>	3,68%

## 1.8 FISCALITÉ

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

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

Revenus fonciers bruts	:	19,47 €
- Frais et charges déductibles	:	6,73 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,86 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>:</b>	<b>11,88 €</b>
dont revenus fonciers de source française	:	10,90 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	0,98 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>:</b>	<b>0,19 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	:	10,80 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	:	0,42 €

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

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

- Revenu imposable : 11,52 €

### ► 1.8.2 Régime fiscal

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

#### FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%.

#### FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

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.



**Immeuble le Futura - 23 place Wicklow - Montigny-le-Bretonneux (78)**

*Locataires : BANQUE POPULAIRE et BNP PARIBAS*

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus 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,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## ▶ 1.9.2 Contrôle interne

### OBJECTIFS

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

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

### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

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

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mars 2014 a par ailleurs ratifié la nomination de BPSS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

### DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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

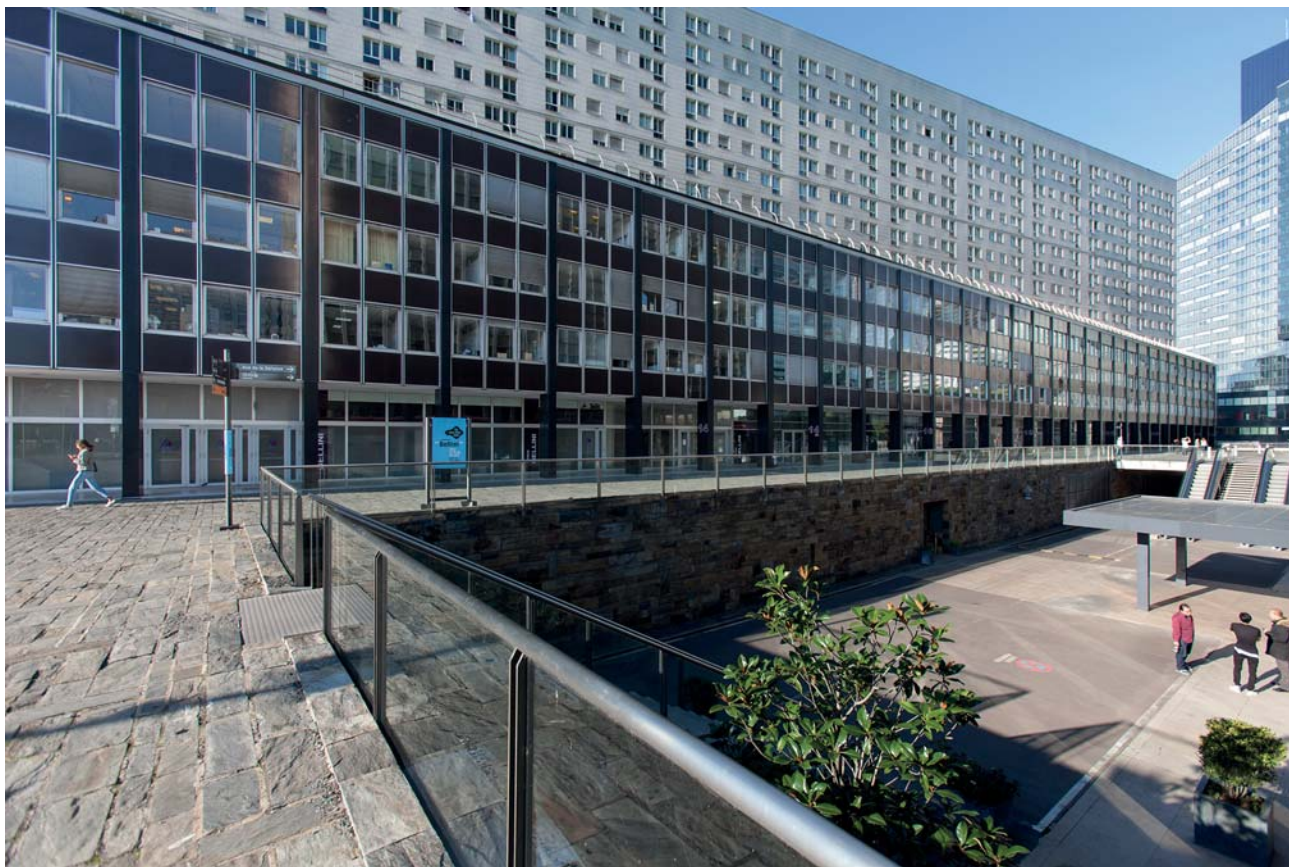
Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1<sup>er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

## ▶ 1.9.3 GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

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

Quoique non liée à la société de gestion TIKEHAU CAPITAL, SOFIDY a également décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre de la participation minoritaire réalisée dans les OPPI TIKEHAU REAL ESTATE II & III, fonds gérés par TIKEHAU CAPITAL.





**Terrasses Bellini - Puteaux (92)**

*Locataires principaux : SEPPIC, ADECCO, ALTRAN et SGD*

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

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

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

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

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

## 1.11 PERSPECTIVES

En 2018, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective, majoritairement orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires actives bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle sélectionnera des locataires de qualité, des baux aux loyers contenus portant sur des durées fermes et des immeubles aux caractéristiques techniques respectueuses du développement durable.

Les acquisitions seront réalisées avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt encore très favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO d'approuver les

autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

En fonction des opportunités, des investissements pourront être réalisés à l'étranger (Allemagne, Benelux) ou indirectement dans le cadre de participations minoritaires dans des OPCI professionnels « *club deals* ».

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2017, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi d'arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau une bonne résistance des performances en 2018.



**Campus Verrazzano - Lyon (69)**

Locataires principaux : SOLI, ALTRAN, KEYRUS, STORMSHIELD, REGUS et DYNERGIE GROUP

## 1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTION

### ► 1.12.1 QUINZIÈME RÉOLUTION – Augmentation du capital plafond

Au 31 décembre 2017, le capital nominal de la SCPI a atteint 686 486 872 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 800 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 6 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 800 000 000 € à 1 000 000 000 €.

Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- **Satisfaire la demande des épargnants :**

Les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;

- **Poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité :**

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

- **Consolider et favoriser la liquidité du titre :**

Le maintien de la variabilité du capital tend à consolider et entretenir la liquidité du titre et la bonne tenue du prix de la part.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la quinzième résolution





# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	38	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	40
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	39	2.5	ANNEXE.....	42
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DECEMBRE 2017.....	39	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017.....	48

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2017		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 029 161 756	1 082 770 800	886 898 104	911 756 700
Immobilisations en cours	5 164 500	5 164 500	665 400	665 400
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations			-	547 651
Gros entretiens	-	2 879 800		
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immo. fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers) =</b>	<b>1 031 446 457 =</b>	<b>1 087 935 300 =</b>	<b>887 015 853 =</b>	<b>912 422 100</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	20 000 000	20 733 110	10 000 000	10 000 000
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières) =</b>	<b>20 000 000 =</b>	<b>20 733 110 =</b>	<b>10 000 000 =</b>	<b>10 000 000</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	322 345	322 345	282 415	282 415
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 439 422	1 439 422	1 638 199	1 638 199
Locataires douteux	3 082 701	3 082 701	2 438 559	2 438 559
Autres créances	17 012 204	17 012 204	15 395 335	15 395 335
Provisions pour dépréciation des créances	-	2 364 996	-	1 808 669
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 650 235	27 650 235	1 954 666	1 954 666
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation) =</b>	<b>47 141 912 =</b>	<b>47 141 912 =</b>	<b>19 900 505 =</b>	<b>19 900 505</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-	55 000	-	90 000
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-	254 675 878	-	148 387 984
Dettes d'exploitation	-	39 326 723	-	34 352 892
Dettes diverses	-		-	
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation) =</b>	<b>-294 057 601 =</b>	<b>-294 057 601 =</b>	<b>-182 830 876 =</b>	<b>-182 830 876</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	3 087	3 087	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices			0	
Produits constatés d'avance	-	70 412	-	-325 131
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation) =</b>	<b>-67 325 =</b>	<b>-67 325 =</b>	<b>326 328 =</b>	<b>326 328</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>=</b>	<b>804 463 443 =</b>	<b>=</b>	<b>734 411 810 =</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>759 818 057</b>

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

en Euros	Situation 31/12/16	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/17
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	623 528 472		62 958 400	<b>686 486 872</b>
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	291 058 441		40 878 552	<b>331 936 993</b>
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-187 821 922		-30 798 073	<b>-218 619 996</b>
<b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	1 713 159		-3 741 684	<b>-2 028 524</b>
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	1 713 159		-1 942 570	<b>-1 942 570</b>
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions de titres financiers</i>				
<i>Immobilisations mises au rebut</i>			-85 954	<b>-85 954</b>
<b>RÉSERVES</b>	36 973			<b>36 973</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	5 635 607	261 079	-2 040 921	<b>3 855 766</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice n-1	39 927 333	-39 927 333		
Résultat de l'exercice			48 272 288	<b>48 272 288</b>
Acomptes sur distribution n-1	-39 666 253	39 666 253		
Acomptes sur distribution			-45 476 929	<b>-45 476 929</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>734 411 810</b>	<b>-2 040 921</b>	<b>72 092 554</b>	<b>804 463 443</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DECEMBRE 2017

	Exercice N <sup>(1)</sup>	Exercice N-1
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	<b>243 679 165</b>	137 719 712
Engagements reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	<b>4 712 000</b>	3 478 000
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(4)</sup>	<b>23 793 500</b>	19 977 400
Engagements donnés sur les instruments financiers	<b>20 226 900</b>	22 513 284
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) le détail des engagements hors bilan est donné en annexe

(2) capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

(3) engagements d'achat de biens immobiliers (promesses, offres fermes acceptées, VEFA)

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

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	Exercice N clos le 31-déc.-17	Exercice N clos le 31-déc.-16
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	63 478 076	58 365 164
Charges facturées	17 438 754	17 386 578
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 919 199	1 488 507
Reprises de provisions pour créances douteuses	802 597	746 293
Reprises de provisions pour gros entretiens	416 172	3 854 892
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	24 754 453	19 197 026
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>108 809 252</b>	<b>101 038 461</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 438 754	17 386 578
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	1 614 105	2 047 613
Travaux de gros entretiens	416 172	3 854 892
Commission de souscription	12 053 932	12 127 808
Frais d'acquisitions	12 700 521	7 069 218
Dotations aux provisions pour gros entretiens	707 400	3 966 144
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	1 358 924	757 163
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 622 266	3 605 304
Autres charges immobilières	1 862 319	1 967 136
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>51 774 393</b>	<b>52 781 856</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>57 034 859</b>	<b>48 256 605</b>
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	60 000	81 000
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	502 758	489 660
Autres produits	2	8
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>562 761</b>	<b>570 668</b>
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	6 498 087	5 939 931
Diverses charges d'exploitation	3 514 135	2 926 256
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 093	1 094
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	25 000	90 000
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>10 038 315</b>	<b>8 957 281</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-9 475 555</b>	<b>-8 386 613</b>



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

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N clos le 31-déc.-17	Exercice N clos le 31-déc.-16
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	803 000	
Produits d'intérêts des comptes courants	5 440	16 248
Autres Produits financiers	199	1 812
Reprises de dépréciations		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>808 639</b>	<b>18 060</b>
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	39 290	5 965
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>Total des charges financières</b>	<b>39 290</b>	<b>5 965</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>769 349</b>	<b>12 095</b>
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	48 245
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des charges financières</b>	<b>0</b>	<b>48 245</b>
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	56 366	3 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>56 366</b>	<b>3 000</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-56 366</b>	<b>45 245</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>48 272 288</b>	<b>39 927 333</b>

## 2.5 ANNEXE

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

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

**CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE**

Le Règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, redéfinit les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La première application du règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé en Report à Nouveau au sein des capitaux propres, conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié.

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

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

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

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR constituée au 31 décembre 2016 (547 651 €) a été reprise et la PGE à constituer au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (2 588 572 €) a été dotée, le différentiel constituant l'impact net du changement de méthode venant diminuer le Report à Nouveau de 2 040 921 €.

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

Résultat net de l'exercice 2017 (nouveau plan comptable avec PGE)	48 272 288 €
Retraitement de la dotation aux PGE	+707 400 €
Retraitement de la dotation aux PGR (ancien plan comptable)	-3 808 685 €
<b>Résultat net retraité (ancien plan comptable avec PGR)</b>	<b>45 171 003 €</b>

**MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION**

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

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

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

L'expert immobilier (la société FONCIER EXPERTISE) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2017, les actifs acquis après le 28 septembre 2017 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 7,0 % de la valeur totale du patrimoine.

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

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

en Euros	31/12/16	Entrées	Sorties	31/12/17
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	886 955 865	163 601 092	21 336 346	1 029 220 610
Immobilisations en cours	665 400	14 588 806	9 424 306	5 164 500
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	10 000 000	10 000 000		20 000 000
Fonds de roulement	282 415	54 987	15 057	322 345
	<b>897 903 680</b>	<b>188 244 884</b>	<b>30 775 709</b>	<b>1 054 707 455</b>

#### ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

en Euros	31/12/16	Dotations	Reprises	31/12/17
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Concessions	57 761	1 093		58 854
<b>PROVISIONS SUR CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	1 808 669	1 358 924	802 597	2 364 996
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	90 000	25 000	60 000	55 000
Pour gros entretiens (*)		3 295 972	416 172	2 879 800
Pour grosses réparations (*)	547 651		547 651	0
	<b>2 504 081</b>	<b>4 680 989</b>	<b>1 826 420</b>	<b>5 358 650</b>

(\*) Réforme du plan comptable SCPI au 01/01/2017

Au 31 décembre 2017, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques pour litige sont à signaler :

- un locataire d'une surface de bureaux située à Nanterre (92) effectue des réclamations en compensation d'un manque de certains travaux de finition et de quelques malfaçons ; une provision de 25 000 € a été constituée au 31 décembre 2017 ;
- le liquidateur judiciaire de l'ancien locataire d'un local commercial à Angers (49) réclamait une somme de 50 000 € (plus 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédures Civiles) au motif que la relocation du local auprès d'un nouveau locataire serait intervenue avant que ne soit prononcé valablement la résiliation de l'ancien

bail ; à ce titre, une provision de 55 000 € avait donc été constituée au 31 décembre 2016. Le 24 janvier 2017, le tribunal de grande instance a condamné EFIMMO à verser 25 000 € à la partie adverse. Au 31 décembre 2017, le solde de la provision reste de 30 000 €, dans l'attente de la confirmation qu'aucun recours en appel n'a été formé par aucune des parties ;

La provision de 35 000 € qui avait été constituée en 2016 au titre d'une procédure en dommages et intérêts pour des troubles subis par le locataire d'un immeuble de bureaux à Lyon (69) a été reprise au 31 décembre 2017. En effet, un protocole transactionnel signé avec le locataire a clos le litige contre le versement par EFIMMO d'une indemnité de 26 200 €.

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 011 681 693 €) et des agencements non amortis (17 469 328 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (10 735 € en valeur nette).

#### IMMOBILISATIONS EN COURS

Elles comprennent :

- les immobilisations en cours sur travaux (4 151 133 €),
- les acomptes versés et les frais engagés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (1 013 367 €)

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles sont constituées :

- du coût d'achat des titres de participation non contrôlés (OPPCI TIKEHAU REAL ESTATE II & III) pour 20 000 000 €,
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 322 345 €.

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

en Euros	Au 31 décembre 2017				
	Valeur comptable 31/12/17	Valeur estimée 31/12/17 <sup>(1)</sup>	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	10 747 360	16 021 753	195 247 209	5,50 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 985 750	729 522	237 515 413	4,20 %
<b>TOTAL</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 733 110</b>			

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

### PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les provisions pour gros entretien ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2016	547 651 €
- Reprise provision grosses réparations au 01/01/17*	- 547 651 €
+ Dotation provision gros entretien au 01/01/17*	2 588 572 €
+ Nouvelle provision constituée en 2017	707 400 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2017	- 416 172 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>2 879 800 €</b>

\* Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2017
Dépense de l'exercice N	416 172		416 172	
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	1 341 600	335 400		1 677 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	531 000	177 000		708 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	221 600	110 800		332 400
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	78 200	78 200		156 400
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		6 000		6 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 588 572</b>	<b>707 400</b>	<b>416 172</b>	<b>2 879 800</b>

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières s'élèvent à 254 675 878 € au 31 décembre 2017 et sont constituées par :

Dettes bancaires long terme :	243 679 165 €
Intérêts courus :	371 553 €
Rentes viagères capitalisées :	187 168 €
Dépôts de garantie :	10 431 585 €
Fonds de roulement refacturés :	6 407 €

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû de la dette bancaire (243 679 165 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	14 120 798,59	59 028 743,52	92 538 817,02	165 688 359,13
Emprunts « in fine »			36 350 000,00	36 350 000,00
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	4 420 265,23	18 335 546,43		41 640 805,69
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>18 541 063,82</b>	<b>77 364 289,95</b>	<b>128 888 817,02</b>	<b>243 679 164,82</b>

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

(2) avant prise en compte des couvertures de taux

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2017, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 439 422 €,

- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 3 082 701 €, provisionnés à hauteur de 2 364 996 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la



constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT - dépôt de garantie HT).

**AUTRES CRÉANCES**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redevances annuelles de comptes pour 12 928 255 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 12 713 045 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redevances annuelles ;
- des créances fiscales pour 2 672 742 €, correspondant principalement à un crédit de TVA à reporter pour 2 030 791 €, la TVA déductible pour 438 354 € (dont 515 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas et 35 862 € au titre de la TVA pour l'Allemagne) et à la TVA sur factures non parvenues pour 131 776 €.

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 27 650 235 €.

**DETTES D'EXPLOITATION**

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 39 326 723 € au 31 décembre 2017 et sont constituées par :

Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) :	6 999 613 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redevances de comptes) :	12 713 045 €
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 209 183,60 €) :	3 953 428 €
Dettes fiscales et sociales :	706 234 €
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	97 535 €
Dividendes à payer :	13 136 312 €
Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures) :	1 720 556 €

**PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

Ils s'élèvent à 70 416 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2017.

**CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE**

Elles s'élèvent à 3 087 € et correspondent essentiellement à une charge d'assurance allant du 16/04/2017 au 15/04/2018.

**Informations relatives aux capitaux propres**

**PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION**

Depuis l'origine de la SCPI, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

En Euros	Mouvements en 2017	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	103 236 519	
- Ecart sur remboursements de parts	40 878 552	331 936 993
- Ecart sur dépréciation d'actifs	- 6 043 620	33 000 319
- Frais d'achats	- 12 700 521	73 940 870
- Commission de souscription	- 12 053 932	111 678 806
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2017</b>	<b>113 316 998</b>	<b>113 316 998</b>

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

Au 31 décembre 2017, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 2 028 524 € qui se décomposent en :

<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	1 713 159 €
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2017	1 333 161 €
- Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2017 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	- 71 437 €
- Distribution exceptionnelles des plus-values sur cessions (résolution n°8 de la prochaine Assemblée Générale)	- 1 748 374 €
- Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2017)	- 502 758 €
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>-1 942 570 €</b>
- Immobilisations mises au rebut	- 85 954 €
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>- 2 028 524 €</b>

**RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

<b>LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 RESSORT À :</b>	48 272 288 €
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 32 919 985 €
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à :	- 12 556 944 €
<b>LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLI DONC À :</b>	<b>2 795 358 €</b>

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

**PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Ils sont constitués principalement par :

les loyers :	63 478 076 €
les charges et taxes refacturées :	17 438 754 €
les produits annexes :	1 919 199 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (522 474 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, aux indemnités et droits d'entrée facturés (1 068 663 €), aux forfaits de charges (143 844 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (175 789 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 24 754 453 € correspond aux frais d'acquisitions pour 12 700 521 € et à la commission de souscription pour 12 053 932 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

On distingue principalement :

les charges et taxes récupérables sur les locataires :	17 438 754 €
dont charges récupérables :	9 310 200 €
dont taxes récupérables (bureaux et foncières) :	8 128 554 €
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	2 228 423 €
dont les gros entretiens couverts par une provision :	416 172 €
dont charges locatives sur locaux vacants :	1 015 438 €
dont charges de copropriété non refacturables :	796 813 €
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière :	3 622 266 €
les autres charges immobilières :	1 967 136 €
dont taxes non récupérables (bureaux et foncières) :	1 726 589 €
dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) :	36 398 €
dont assurances :	99 331 €

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

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : 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 immobilières » (Cf. produits de l'activité immobilière). Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

frais de souscription :	12 053 932 €
frais d'achat du patrimoine :	12 700 521 €

**PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 502 758 € correspond aux provisions (nettes des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) d'honoraires sur les arbitrages 2017 dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

**CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2017 à ce titre s'élève à 6 498 087 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 3 514 135 € sont constituées notamment :

des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise :	296 341 €
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	40 131 €
des honoraires divers (dont honoraires de relocation : 366 245 €) :	1 098 719 €
des honoraires du dépositaire :	77 954 €
de frais d'actes et de contentieux :	85 159 €
de la TVA non récupérable :	216 807 €
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	18 000 €
la Contribution Economique Territoriale :	777 694 €
des autres frais bancaires :	78 803 €
des pertes sur créances irrécouvrables :	97 305 €
des impôts étrangers :	705 472 €
dont impôt Allemagne :	49 151 €
dont impôt Belgique :	94 314 €
dont impôt Néerlandais (dont 23 302€ de régularisation au titre de 2016) :	562 007 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 777 694 € en 2017.

**DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ET REPRISES**

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 707 400 € et les reprises à 416 172 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 358 924 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 802 597 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessus dans les diverses charges d'exploitation),
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 1 093 €,
- les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 25 000 € et les reprises de provisions pour risques à 60 000 € (Cf. état des amortissements et des provisions p.43).

**RÉSULTAT FINANCIER**

Les produits financiers correspondent essentiellement aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement (5 440 €) et aux dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCV TIKEHAU REALESTATE II & III (803 000 €). Les

charges financières correspondent principalement aux intérêts débiteurs des comptes courants.

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les charges exceptionnelles (56 366 €) correspondent principalement à :

- une indemnité transactionnelle de 26 200 € versé au locataire d'un immeuble de Lyon (69) qui clos une procédure en réparation d'une perte de jouissance subie qui avait été entamée par ce dernier ; et
- à une somme de 25 000 € que la SCPI EFIMMO a été condamnée à verser au mandataire judiciaire d'un locataire dans le cadre d'un litige sur l'immeuble d'Angers (49).

## 2.5.4 Autres informations

#### ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2017, une promesse était signée en vue d'acquérir un immeuble situé à Bonn (Allemagne), pour un prix de revient de 23,8 M€.

La SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 4,7 M€ net vendeur.

#### DETTES GARANTIES

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions situées rue Jean Perrin à Luisant (28), place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace Lorraine à Toulouse

(31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92), rue Vivienne à Paris (2<sup>ème</sup>), rue de la redoute à Guyancourt (78), rue Mozart à Clichy (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), terrasses Bellini à Puteaux (92), rue Danjou à Boulogne-Billancourt (92), 11 boulevard Brune à Paris (14<sup>ème</sup>), avenue Aristide Briand à Antony (92), avenue de la division Leclerc à Chatenay-Malabry (92), rue Vicq d'Azir à Paris (10<sup>ème</sup>), Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne), rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78) et avenue de Winstchester à Saint-Germain-en-Laye (78) il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles sur les actifs financés (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque).

#### ENGAGEMENTS DONNÉS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

EFIMMO a couvert une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés de manière parfaite aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel au 31/12/2017	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € amortissable	1 377 778 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € amortissable	2 666 667 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € amortissable	6 582 455 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € amortissable	9 600 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

Par ailleurs, EFIMMO s'est couvert contre le risque d'une forte hausse des taux d'intérêts en souscrivant des caps de taux :

Nominal	Notionnel au 31/12/2017	Durée	Taux couvert
3 000 000 € <i>in fine</i>	3 000 000 €	3 ans du 01/01/2015 au 31/12/2017	Euribor 3 mois plafonné à 2 %
1 500 000 € <i>in fine</i>	1 500 000 €	3 ans du 01/01/2016 au 31/12/2018	Euribor 3 mois plafonné à 2 %

#### AVALS, CAUTIONS

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, EFIMMO est bénéficiaire de cautions bancaires.

- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles, soit 502 758,15 € HT.

#### INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Au cours de l'exercice 2017, SOFIDY, Société de Gestion d'EFIMMO a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 12 053 932,00 € HT ;
- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 6 498 086,96 € HT ;

D'autre part, le bail commercial signé par EFIMMO au profit de la S.A SOFIDY a eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 13 086,69 € HT au titre de l'exercice 2017.

Enfin, la SCPI EFIMMO détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE également gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Evry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), Carré Vauban à Toulon (83), allée Léon Gambetta à Clichy (92) et rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78)).

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE  
AU 31 DECEMBRE 2017

## ▶ 2.6.1 Inventaire détaillé des placements immobiliers directs

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

En euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2016		
	Prix d'achat etagencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat etagencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	872 388 440	919 119 800	46 731 360	734 424 414	753 524 422	19 100 008
Commerces de centre-ville et milieu urbain	78 939 352	84 205 000	5 265 648	59 572 849	63 876 678	4 303 829
Moyennes surfaces de périphérie	50 249 867	50 605 000	355 133	66 443 681	67 049 000	605 319
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 960 000	1 048 974	5 852 000	6 990 000	1 138 000
Galeries de Centre Commercial	11 720 000	12 450 000	730 000	10 400 000	10 550 000	150 000
Activités	9 173 025	8 461 000	-712 025	9 171 134	8 716 600	-454 534
Habitations	838 900	970 000	131 100	1 091 787	1 050 000	-41 787
<b>TOTAL</b>	<b>1 029 220 610</b>	<b>1 082 770 800</b>	<b>53 550 190</b>	<b>864 655 865</b>	<b>911 756 700</b>	<b>24 800 897</b>

## ▶ 2.6.2 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects

En euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2016		
	Prix d'achat etagencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat etagencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II <sup>(1)(2)</sup>	10 000 000	10 747 360	747 360	10 000 000	10 000 000	0
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III <sup>(1)(3)</sup>	10 000 000	9 985 750	-14 250			
<b>TOTAL</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 733 110</b>	<b>733 110</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

(1) Valeur liquidative communiquée par TIKEHAU.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail 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 % TTC 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.

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate III, 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 1,01 % TTC 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.



## ▶ TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition	
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Proman 078	-	16/12/1988	27 389		543	27 932	
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Libre	84	05/04/1989	157 899		3 495	161 393	
			OFII	90	01/02/1990					
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/1989	1 635 006		77 775	1 712 781	
			Concession 25 ans	-	01/02/1993					
			Parkings	-						
			Red Pill	256	26/09/1989					
			Blue Bird Formation	-						
Blue Bird Formation	40									
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau Concession 4 parkings	A.D.I.E	130	11/07/1990	174 945	3 454	5 968	184 367	
				-		30 490			30 490	
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/1991	396 367			396 367	
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/1991	73 176		15 096	88 271	
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/1992	929 366	39 184		968 549	
			On Line	434						
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Libre	160	17/05/1993	135 006		27 642	162 648	
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/1993	172 988		30 931	203 920	
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/2002	201 000		13 414	214 414	
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/2002	559 488		37 325	596 812	
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/2002	191 000		12 523	203 523	
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/2002	70 400		5 085	75 485	
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	Libre	526	03/10/2002	324 000		27 843	351 843	
						301 087		13 409	314 496	
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/2002	377 098		23 404	400 502	
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa SARL DJ Company	557 405	14/02/2003	995 001			995 001	
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000	
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2107	29/07/2003	1 247 520		21 654	1 269 174	
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/2003	573 254		32 688	605 942	
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	EDF	488	15/09/2003	1 344 420	181 738	78 335	1 604 493	
			Trésorerie Générale Essonne	122						
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	123						
			Irfase	65						
			Libre	189						
			Libre	68						
			Institut KALLOPE	123						
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	67						
			Amphia	125						
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	21						
			Pôle Emploi	91						
			Pôle Emploi	167						
			ANPA	68						
			Libre	-						

1

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2

## TABLEAU DU PATRIMOINE

3

4

5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	Libre	1077	07/10/2003	1 321 580		76 624	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances Libre Assurance 2000	186 15 26	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/2003	1 534 000			1 534 000
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1861	27/01/2004	500 000		61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	MV2P Libre Téléassurance	5 3 114	30/01/2004	1 540 560	153 885	92 619	1 787 065
		16 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	52					
		4 - 22 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4-22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	180					
		22 rue Léon Paulet	Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	128					
		10 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision	42					
		16 rue Léon Paulet	Libre	66					
		22 rue Léon Paulet	Libre	169					
			Libre	58					
		16 rue Léon Paulet	Libre	87					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	19					
		10 rue Léon Paulet	Libre	-					
		04 rue Léon Paulet	Libre	10					
		4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	14					
				-					
		22 rue Léon Paulet	Libre	63					
		4-22 rue Léon Paulet	Libre	-					
		4 rue Léon Paulet	Libre	47					
			Libre	-					
			Libre	7					
			Serenity Coach	10					
			Libre	26					
		22 rue Léon Paulet	Banque Populaire	50					
		4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	-					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	14					
		4 rue Léon Paulet	Libre	33					
			Emerson's	20					
		4 à 22 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D.	138					
		22 rue Léon Paulet	Libre	13					
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg Sogecap Sogecap SAS Ingeus APEC Agefiph SAS Keolis Orleans Val de Loire Vitalliance Infinim	129 152 214 171 219 395 206 174 443	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies JLC Libre Libre O 2 Game Samsah Leader Interim 78 AFEC	340 53 299 180 22 178 176 150 180	17/03/2004	1 525 000		185 124	1 710 124

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Libre	35					
			Transwater	257					
			Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA	151					
			Libre	72					
			Libre	105					
			JLC	110					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom	2281	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			ASPTT	4034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1040	22/04/2004	1 107 000	40 544	65 174	1 212 718
NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/2004	840 000		50 445	890 445
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	480	25/06/2004	510 382	71 919	47 345	629 646
			DTPJJ	231					
TOULON	83000	Carré Vauban	Ennovia	229	01/07/2004	1 400 000	47 057	138 307	1 585 364
			Toulon Var Technologies	348					
			Libre	287					
			Caisse de Crédit Municipal de Toulon	357					
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	Libre	300	06/09/2004	897 600	152 067	87 998	1 137 664
			Libre	664					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre	254	15/09/2004	292 920		6 510	299 430
			Libre	55					
			Libre	-					
			Libre	-					
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés	245	22/09/2004	5 530 000	11 240	434 848	5 976 088
			Atoumod	250					
			Voxens	351					
			Cours Pasteur	485					
			GIP Seinari	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			GIP Seinari	366					
			Segmo	400					
			UFCV	422					
			Libre	544					
			Théolia France	247					
			Théolia France	114					
			Libre	259					
			UNEDIC	375					
			Crédit Foncier	546					
			Escape Max	385					
			Parkings (28)	-					
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/2004	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1945	19/11/2004	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1414	22/12/2004	735 000		45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation	15	30/12/2004	1 900 000	8 650	65 000	1 973 650
			Aquitaine développement innovation	344					
			SA IGT	44					
			Aquitaine développement innovation	134					
			StatExpert	90					
			SAS Efficient Innovation	100					
			SA IGT	186					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Rhodia Laboratoire du futur	350					
			Aquitaine développement innovation	26					
			Pyraïne	92					
			KI-Lab	62					
			KI-Lab	244					
			Terre & Watts	44					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3084	11/03/2005	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
			Direction régionale des finances publiques	717					
			Bordeaux Metropole	66					
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Coraso	1042	23/03/2005	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
			Coraso	1521					
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2800	23/03/2005	2 050 000	1 907 291	181 068	4 138 360
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre	1164	23/03/2005	2 250 000		198 733	2 448 733
			Westinghouse Electrique France SAS	943					
			Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)	623					
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier	3035	23/03/2005	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	SA Clestra Hauserman	944	20/05/2005	2 163 019	4 260	126 965	2 294 244
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicerie de la Bourse	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	Libre	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Libre	62	17/06/2005	61 100		5 602	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44	150	17/06/2005	895 000		82 057	977 057
			Menu et Juhel	215					
			Biotope	234					
			Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44"	320					
			Libre	131					
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Au repère des héros	113	17/06/2005	242 435		22 227	264 662
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Libre	3408	07/07/2005	4 070 000	354 928	238 791	4 663 718
LOGNES	77185	12 - 20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina	450	20/07/2005	950 000	47 250	56 724	1 053 974
			Roland Central Europe France	191					
			Gi-Bat	73					
			Libre	187					
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis Aquitaine	815	20/07/2005	961 480		25 000	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3306	08/08/2005	3 800 000	1 050	222 344	4 023 394
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1095	09/08/2005	1 999 286			1 999 286
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	MIGT	328	20/09/2005	8 000 000		459 388	8 459 388
			CPII	832					
			DIR Est	1365					
			Dreal	531					
			Cerema	4071					
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre	133	21/09/2005	646 043		71 188	717 231
			Libre	-					
			Libre	93					
			SARL Cadence Voyages	127					
			Libre	276					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Libre	1389	27/09/2005	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Libre	1222	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
		Chemin Robespierre Bat 2	Libre	25					
		Chemin Robespierre Bat 3	Libre	70					
		Chemin Robespierre Bat 4	Libre	21					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
GRENOBLE		Chemin Robespierre Bat 5	Libre	21					
		Chemin Robespierre Bat 6	Libre	85					
		Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1520		1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est Aquitaine Rhône Gaz	579 779	30/09/2005	1 226 851		134 347	1 361 199
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre	848	05/10/2005	4 000 000		233 956	4 233 956
			Prompt	403					
			GFI Informatique	210					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/05	2 701 473		214 770	2 916 243
			Libre	90					
			AGF	248					
			Challenger Event	179					
			Libre	110					
			Qualiconsult	227					
			Libre	38					
			Association ORE	334					
			Semences de France	80					
			OPCA Transports et Services	31					
			Libre	130					
			SARL David-Com	104					
			Libre	104					
			NXTO France	213					
Libre	24								
Libre	169								
Libre	98								
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2220	26/10/2005	2 460 000	600 000	193 265	3 253 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Restoria	129	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351					
			Restoria	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1360	08/02/2006	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Data Concept Informatique	112	13/02/2006	140 586		12 846	153 432
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club	380	19/04/2006	424 038		47 008	471 047
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Wecom4u	235	20/04/2006	1 248 319		127 178	1 375 496
			Libre	609					
			GCG	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	SARL des Sport et Mode	1087	23/05/2006	645 000	390 454	27 430	1 062 884
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Sandipains	286	03/07/2006	262 832		15 979	278 810
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective	163	03/07/2006	1 001 423		60 798	1 062 220
			E.T.B	81					
			Libre	12					
			BAT S	19					
			Association des Artisans Taxis	13					
			Association d'Aide aux Personnes Handicapées et Agées (A.P.H.A)	12					
			Inter Appro	266					
			Captair	260					
			Ce Snecma	70					
			Verspective	234					
Verspective	244								
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Un sourire pour l'espoir	87	03/07/2006	1 265 445		76 803	1 342 249
			CTC-La procure	148					

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Association Latitude 91	37					
			Libre	40					
			Asso C.C.F.D.	40					
			Flynails	122					
			ANPEA	90					
			Asei	65					
			Asei	70					
			Un sourire pour l'espoir	215					
			Un sourire pour l'espoir	70					
			Asei	70					
			Coallia	200					
			Construcsols	90					
			ANPEA	90					
			Asei	45					
			Libre	127					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage	193	03/07/2006	1 129 050		68 475	1 197 525
			Union Technique du Bâtiment	158					
			Electricité IDF	105					
			Prestanim	112					
			Dips	57					
			Experticim	60					
			Libre	56					
			Universal paysage	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Randrianaby Patrick	105					
			Libre	105					
			LD CAR	166					
			Perspective JDMM 2 panneaux publicitaires	-					
			Panorama AJFM 1 panneau publicitaire	-					
			Affi-Sage 1 panneau publicitaire	-					
			Prestiactes SAS	-					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2908	03/07/2006	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	MSA d'Armorique	242	11/07/2006	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1546	13/07/2006	2 310 000		139 934	2 449 934
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Société ATHANOR	190	13/07/2006	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Euro-Enviro	186	26/07/2006	6 642 820		633 411	7 276 231
			Pw Lenzen France	100					
			RC Prestige	217					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			Libre	199					
			Libre	219					
			National Tours Groupes	38					
			AluMétalGlass	72					
			Bureau Veritas	19					
			EuroTherm Atomation	36					
			Sécuritas	42					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Coges	25					
			MCD Info	22					
			Cooper Menvier	111					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			SAS Pan Dur	80					
			Libre	306					
			Libre	196					
			Libre	315					
			Dallmayr	311					
			Libre	153					
			National Tours Groupes	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			Odéolis	101					
			HKW Coated products	432					
			Libre	169					
			Libre	494					
			Libre	209					
			CGMI	90					
			Libre	225					
			Libre	91					
			SARL MUREXIN France	28					
			Libre	51					
			Libre	562					
			Libre	196					
			Led linear	172					
			Apave Alsacienne	109					
			Editions Selz	218					
			Libre	156					
			Labo C. Muller	108					
			Libre	98					
			Ahlers France	268					
			Libre	296					
			SCP Del Nero et Wintzenrieth	108					
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Cogestar	399	28/09/2006	810 000		82 179	892 179
			Assystem France	420					
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	La Poste	217	24/10/2006	1 310 000		88 601	1 398 601
			SARL Bapi	90					
			Constructys	223					
			IAKA	48					
			DRASS TCI	246					
			GAN	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1031	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Société Publique Régionale	343					
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	Libre	420	31/10/2006	865 000		103 074	968 074
			Libre	600					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines	280	16/11/2006	1 210 000		136 046	1 346 046
			AGF VIE	322					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Libre	206	08/12/2006	1 723 000			1 723 000
			Région des Pays de la Loire	688					
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
			ACSEA	1029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/2006	138 000		9 382	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119	15/12/2006	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
			F.P.S.R	431					
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/2006	367 000		23 264	390 264

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
		2 rue Edouard Vaillant	Libre	130					
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/2006	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/2006	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/2006	320 000		20 418	340 418
			Libre	325					
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/2006	881 000		54 488	935 488
			SASU Ingeus	134					
MACON	71000	Clos Bigeonnière Cours Moreau Cours Moreau	Pôle emploi GMF Assurances Banque Populaire	172 137 278	15/12/2006	547 365		33 880	581 245
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1129	15/12/2006	832 000		51 507	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances Libre Imprim Repro SAGE Olivier Mme Lambert Nathalie	148 41 274 41 43	15/12/2006	455 000		28 656	483 656
NEVERNS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF DRASS	191 74	15/12/2006	250 000		16 130	266 130
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiers	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse La Ville de Toulouse	291 242	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel SA Cofely Airport and Logistics Services Libre Cabinet Gérard Rabec Desautel NJPA SAS Hesnault ACMS	855 729 124 310 389 255 476 306	28/12/2006	4 550 000	105 001	274 784	4 929 785
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre Aubert Vétir Libre	500 500 1400 700	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste Olivier Mazurie Pharmacie SARL OA Distribution	100 93 97 924	25/01/2007	700 000	5 926	74 486	780 412
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino France	1691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Libre	1333	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Libre	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE Hamamouche	2935 111	14/06/2007	4 380 000	589 875	396 348	5 366 224
		4 boulevard de l'Oise	Banque de France	101	15/06/2007				
		5 boulevard de l'Oise	Libre	60	16/06/2007				
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks	245	28/06/2007	1 300 346			1 300 346
			SA SII	206					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	151					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	141					
			Libre	10					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitenciaires	320	29/06/2007	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Sogetrel	312	29/06/2007	2 556 969	182 875	155 002	2 894 846
			Sogetrel	312					
			Proxiline	265					
			Proxiline	282					
			Sogetrel	265					
			Julie K	265					
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/2007	808 738		49 900	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse	220	29/06/2007	792 421		48 795	841 216
			Libre	167					
			MAAF Assurances	164					
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Egybat	182	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
			Cube	189					
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Video Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	47 603	118 941	2 128 617
			Atelier Kaba	104					
			Audatex	212					
			SAS Kid's Cool	288					
			Libre	11					
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	Libre	122	29/06/2007	583 535		35 065	618 600
			Libre	122					
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505		51 369	884 874
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre	231	29/06/2007	927 357		57 322	984 679
			MAAF Assurances	250					
			La Poste	89					
			Libre	119					
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1532	29/06/2007	1 258 195	1 400	77 007	1 336 602
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France VSC Technologie	938 1556	29/06/2007	4 424 752	431 249	266 703	5 122 704
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/2007	941 620		57 856	999 476
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre	100	23/07/2007	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991
			Libre	72					
			Régie Networks	225					
			Kursus SARL	105					
			SAS Econocom	826					
			Libre	353					
			Libre	90					
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Altran technologies	324	28/09/2007	633 775	76 314	32 951	743 040
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Euro Sec Com bvba	110	30/08/2007	312 554			312 554
			Euro Sec Com bvba	80					
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1822 -	31/10/2007	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitenciaire	149	14/03/2008	236 000		14 517	250 517
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/2008	342 500		37 659	380 159
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	La Halle	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	1113 39	01/07/2008	2 842 500	2 301 033	255 255	5 398 789
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	CGI France	309	10/07/2008	3 170 000		273 549	3 443 549
			A Propos	219					
			Libre	240					

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Euro Information	1144					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle E-PAYE Adecco	110 366 267	23/10/2008	940 000	26 225	89 938	1 056 163
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services SAS Ingram micro Bouygues Energies Services	1799 111 154	24/10/2008	3 052 500	92 829	283 195	3 428 524
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation Conseil Départemental Services Sociaux Centre Ouest International Campus Direction des Sports Libre Centre Ouest International Campus	195 239 160 274 188 229	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école Autour du pain Distriparc SCM Jacques Monod La Poste Pharmacie Gilles Jemo Planète Sésame Métisse	40 133 352 187 145 100 96 104	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle BNP PARIBAS	77 172	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard NKBR	117 139	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/2009	1 221 000			1 221 000
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Basic Fit II	1524	09/07/2009	1 140 000			1 140 000
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	sarl Tiamo Voyages	35	24/09/2009	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	La Roquebrunoise	366	01/12/2009	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleberge	Distribution Casino	1336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/2009	208 107			208 107
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino Société Générale ( DAB) en sous location	5651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2622	01/12/2009	3 160 552			3 160 552
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/2010	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Chez Like M.Nébil Rezgui (Carré Mon Bon)	90 45	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/2010	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Libre	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts Flat Gestion	32 66	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	SENCO	1315	11/06/2010	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Senco Saint-André des Arts	40	11/06/2010	80 000		7 126	87 126

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Senco Vaugirard	480	11/06/2010	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	750 Gr LA TABLE DE BOULOGNE	800	11/06/2010	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Senco Bougival	1210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	Performance Vision  Flexmind	306  272	21/07/2010	4 400 000	374 816	266 819	5 041 635
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank SNC Hôtel Dieu Réalisation Libre Mc Kinsey & Company Crédit Agricole Centre Est Quadratur Select TT	253 388 139 398 270 398 227	10/09/2010	6 300 000	83 987	385 525	6 769 512
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Web-Id La Maison Lejaby Publicité Truche Oasys Lyon Oasys Lyon GIE Search & Partners Libre P ET A Avocats DPG Libre SA Sofidy Althea Rhone Alpes Alsei SA Siaci Saint Honoré M. Crouzet Libre Magazine SARL Scotch & Soda Retail SAS	110 132 180 152 138 212 79 77 219 40 72 72 81 138 25 182 80 226	10/09/2010	6 200 000		379 886	6 579 886
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France BWT France SAS Ufifrance Patrimoine Sopra Group Sopra Group Libre	288 39 93 163 298 291	29/10/2010	1 800 000		133 204	1 933 204
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés  La Poste Un Look pour Tous	354  240 76	25/11/2010  28/11/2011	1 562 344		34 990	1 597 334
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini 22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini  Terrasse Bellini	Seppic Adecco  Adecco SA SGD SAS Altran CIS (1er Etage) SAS Altran CIS (2ème Etage)	3135 109  2214 1573 2406 459	14/12/2010 14/12/2010  12/06/2012 15/12/2014	53 936 037		3 164 330	57 100 367
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	Libre	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	Libre	215	03/03/2011	400 000		78 748	478 748
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	DDFIP de Seine Saint Denis	7485	17/03/2011	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale SARL CO.DI.MA Eutektic Société Générale SEPI SAS Immo de France SAS 4 CAD PLM	2017 70 55 96 70 314 160	16/03/2011	9 520 000		576 562	10 096 562

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			SAS Immo de France	495					
			SARL Direct Info Service	211					
			Financière Beauguerlange	70					
			SAS Immo de France	63					
			Selarl Bertolotti Decocq Trouiller	161					
			Libre	116					
			SASU Ergalis	194					
			SARL Team Inside	272					
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	M. Vanantwerpen Frederic	85	31/03/2011	491 000		90 475	581 475
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	APEC	906	05/04/2011	8 750 000	632 599	556 272	9 938 870
			Zara France	50					
			Zara France	338					
			Morvilliers Sentenac	720					
			BVA	317					
			Vinci Park services	278					
			Unofi	223					
			Nouveau Monde DDB	311					
			Morvilliers Sentenac	257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies	1761	13/04/2011	34 000 000	345 032	2 129 994	36 475 026
			DC-Lyon	194					
			Keyrus	1344					
			Keyrus	378					
			Stormshield	1008					
			Stormshield	59					
			Berger Levrault	947					
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1322					
			Dynergie Group	1270					
			Altran technologies	702					
			Exakis	912					
			Libre	168					
			U10	28					
			SQLI	2675					
			U10	637					
			Dynergie Group	55					
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	SAS FPS Towers	527	22/06/2011	4 700 000		383 080	5 083 080
			SAS FPS Towers	351					
			L'agence de la Biomedecine	330					
			SAS FPS Towers	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	Libre	171	28/07/2011	275 000	26 887	32 200	334 087
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium	3109	12/10/2011	6 250 000		798 783	7 048 783
			Euro Shoe Discount	503					
			M.Segretario Salvatore	49					
			Francesco Buscerni	51					
			In Bev Belgium	153					
			LGC SPRL	50					
			M. Obez Patrick	51					
			M. Maene Yves	50					
			Laute Anne	50					
			Alpex et décor	53					
			JVP	170					
			BDG sprl	170					
			X - Sun	170					
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Naturalia France	236	10/11/2011	11 800 000	8 882	956 180	12 765 062
			UFIFRANCE Patrimoine	231					
			Trésorerie Municipale de Sceaux	425					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Foncier Construction	322					
			Epoch d'enfance	104					
			Epoch d'enfance	103					
			Medi-Sup	206					
			France Bati Courtage	170					
			Takata-Petri AG	327					
			Takata-Petri AG	149					
			Olips	170					
			Flamma	103					
			Alyce	174					
			Opal-RT Europe	272					
			Epoch d'enfance	175					
			BNP PARIBAS	592					
			Numérical Engineering & Consulting Services	323					
			Numérical Engineering & Consulting Services	103					
			Alycesofreco	187					
			Alycesofreco	41					
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	Alixio Mobilité	152	14/11/2011	6 050 000		491 691	6 541 691
		12 Rue de la Renaissance / 1 Avenue Général De gaulle	Icopal	1813					
			Bonar (ENKASOLUTIONS)	230					
			Ingeus	195					
Canet en Roussillon	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasso	SGBG 2 Optic	306	22/12/2011	3 432 000			3 432 000
			Picard Surgelés	350					
			Sport International Distribution (100% Des Marques)	559					
			CASA France	604					
			Libre	717					
			Mc Donald's	344		718 000			718 000
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000			591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Burette	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Espace Coiffure	65	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
			Libre	103					
			MAAF Assurances	279					
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGES	62520	76 rue Saint-Jean	Surf Line	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Libre	50	19/03/2012	33 100 000	404 936	2 483 178	35 988 113
			E.ON Connecting Energies	406					
			Laboratoires Polive	585					
			Levallois Anatole Business Centre	453					
			Mphasis Wyde SAS	40					
			Levallois Anatole Business Centre	796					
			Global Blue Holding	842					
			Cube Creative Computer Company	552					
			Mphasis Wyde SAS	847					
			Libre	49					
			INTM	422					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			INTM	424					
			Libre	126					
			SARL Zend	112					
			Libre	84					
			Libre	50					
			Libre	-					
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3864	31/05/2012	28 800 000		1 824 913	30 624 913
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group	769	17/07/2012	14 323 500		847 209	15 170 709
			Consuel	233					
			Libre	30					
			Orsys	397					
			SASU VSC Group (SNCF)	1015					
			ASL 4 (Local de stockage)	47					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	370	11/12/2012	17 000 000		1 061 682	18 061 682
			CETI	148					
			AURISPHERE	800					
			RAPS EPICES	141					
			SARL Capital Ressources	313					
			Care Promotion	168					
			EDITIALIS	1222					
			Fiderec Audit	128					
			Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	99					
			EREC ASSOCIES	207					
			EUROTAXGLASS'S France	394					
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3943	21/12/2012	6 500 000		5 741	6 505 741
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	Association de Moyens Malakoff Médéric (A3M)	10624	03/06/2013	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4239	02/08/2013	23 000 000		1 472 238	24 472 238
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeekstraat 2	AIB-Ago Interim	575	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			Tollet Iwan	-					
			Mr Luc Froidebise	-					
			Mr Diddens	-					
			Mme Van Hoof	-					
			Mr Henri Voet Goris	-					
			M. Vanhove Auguste Victor J	-					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	-					
			Libre	-					
			Mr Mme Bartholomeus	-					
			VME Torino	-					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6380	02/12/2013	21 851 000		1 621 926	23 472 926
			BNP PARIBAS	1456					
			NEXITY LAMY	299					
			RISE SAINT QUENTIN	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2635	18/12/2013	7 330 000		186 469	7 516 469
			Ericsson IT Solutions & Services	530	23/07/2014				
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/2014	447 059		71 578	518 637
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Hertz	3215	25/04/2014	30 500 000		1 997 015	32 497 015
			Assystem E.O.S	4187					
			Assystem France	1431					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5030	14/10/2014	11 192 224		254 682	11 446 906
VENLO	05911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4472	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240



## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Newsco	1323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Association Apogée	152	16/12/2015	16 464 000		1 398 515	17 862 515
			Chem Finance	331					
			CMI	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Libre	326					
			Le Fournil de Paris	67					
			Libre	172					
			Landot & Associés	670					
			Libre	70					
			Selas Santé Bio	170					
			SFDOC.A (Docapost)	654					
ANTONY	92160	40-42 avenue Aristide Briand	Maison des Entreprises et l'Emploi des Hauts de Bièvres	3201	14/12/2015	12 222 000		1 164 750	13 386 750
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967
NIJMEGEN	6538 SX	Wychenseweg	Jysk B.V.	1391	16/06/2016	22 300 000		1 803 797	24 103 797
			Nijman Internation B.V.	622					
			Rofra Meubelen Projecten B.V.	609					
			Bruynzeel Keukens en Kastens B.V.	641					
			Nova Sofa	957					
			Nijman Internation B.V.	1468					
			Bedmarketing B.V.	954					
			Brugman Keukens & Badkamers B.V.	1244					
			Swiss Factory B.V.	971					
			Beddenreus	596					
			Hai Nijmegen B.V.	664					
			Stokker Vastgoed B.V.	1596					
			Holland 2 B.V.	634					
			Keukensale	536					
			Kwantum Nederland B.V.	2232					
			Beter Bed B.V.	1527					
			Carpet-Land B.V.	1202					
			Leen Bakker Nederland B.V.	2078					
			Libre	259					
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerie Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	06400	2 rue des Mimosas	MAAF Assurances SCP	110	06/07/2016	5 517 117		141 000	5 658 117
			Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synaniant-Detheve	738					
PARIS	75014	28/32 rue de l'Amiral Mouchez	Interface Europe SAS	1157	26/07/2016	5 100 000		534 063	5 634 063
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	Mutuelle d'Argenson et SMFEP	168	03/08/2016	21 070 000		1 967 998	23 037 998
			LCIP	245					
			GIP Fun Mooc	280					
			Agir	406					
			EGEE	135					
			UFAP	220					
			Socorpi	1380					
			Axigate	495					
			Fleurus Presse	968					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			Aidicall	81					
			Ipag	270					
			Libre	606					
			IEPP	702					



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			IEPP IEPP Estimages IEPP Libre Bepark France	485 - 157 600 208 -					
COLOMBES	92700	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber-Avenue de Stalingrad	Engie  Tetra Pak Services Arelis Broadcast Schott France	1847  2176 1732 438	17/10/2016	16 480 000		1 411 721	17 891 721
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5213	19/12/2016	12 420 000	112 330	918 866	13 451 195
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Fidzup  Spac Libre	369  907 380	01/02/2017	6 055 000		607 800	6 662 800
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	Pôle emploi	2128	04/05/2017	12 424 140		947 060	13 371 200
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1	New Fashions B.V.	194	22/05/2017	1 457 711		138 995	1 596 706
DELFT	2611 DC	Vestpoort 51	Paprika Nederland B.V.	105	22/05/2017	682 673		65 094	747 767
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2	ME&P Retail Operations B.V.	507	22/05/2017	1 624 120		160 883	1 785 003
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1b	Hunkemöller International B.V.	180	22/05/2017	993 894		94 769	1 088 663
DELFT	2611 DC	Bastiaanpoort 2	Zeeman textielSupers B.V.	244	22/05/2017	1 332 242		127 032	1 459 273
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2-6	Faillissementsverkoop D & F B.V.	913	22/05/2017	2 087 177		199 016	2 286 193
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1a	Gerry Weber Retail B.V.	210	22/05/2017	1 272 184		121 305	1 393 489
EVREUX	27000	18 rue de la Harpe-9 rue Dulong	Basic Fit II  Cache cache Camaïeu International Cash Eco Evreux Diderot Holding Stock J Boutique Jennyfer ANPAA Libre	1188  290 222 133 276 556 273 460	07/09/2017	5 818 000		550 500	6 368 500
DUSSELDORF	40547	Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG MPA Miet- und Pachtagentur GmbH Versorgungswerke der Zahnärztekammer Nordrhein ApoData Service GmbH Nippon Steel Corporation Bergfeld Software GmbH Bergfeld Software GmbH Citic Pacific Special Steel International Trading Co. Ningbo Fotile Kitchen Ware Co. Sial Inter GmbH JSR Elastomer Europe GmbH Deutsch-niederländische Beratungsagentur Zeitgeist Media GmbH Nippon Electric Glass Europe GmbH DNL Real Invest AG	4968 2995 1652 2722 1492 453 75 263 348 43 32 221 104 96 149 351	21/09/2017	48 060 000		3 505 165	51 565 165

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés-	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Deutsche Apotheker- und Arztebank Düsseldorf	454					
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Genegis 1	5192	28/09/2017	26 000 000		2 295 105	28 295 105
			Genegis 1	295					
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme	2801	12/12/2017	31 188 200		3 008 900	34 197 100
			Engineering Conception Maintenance	1360					
			Imprimerie Nationale	2022					
			Fraudbuster	499					
			Itemis France	320					
			On Semiconductor	788					
			Crystal	4245					
			G2 Mobility	492					
Libre	-								
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5082	15/12/2017	22 720 200		842 950	23 563 150
RENNES	35000	29 rue de Lorient	Libre	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>457 681</b>		<b>1 011 692 256</b>	<b>17 528 354</b>	<b>69 456 490</b>	<b>1 098 677 100</b>



Avenue Jean-Jaurès - Colombes (92)

# 3

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

# 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'EFIMMO 1 nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2017.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, les 7 mars, 6 juin, 14 septembre, 5 décembre 2017 et le 6 mars 2018 pour examiner l'activité et les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le Rapport Annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication au cours de chacune de nos réunions. 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 près de 98 M€ en 2017, en très léger retrait par rapport à celle de 2016, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue d'un peu plus de 10 % et représente, au 31/12/2017, 1 039 M€ répartie sur plus de 11200 associés (973 M€ / 10600 associés en 2016). Pendant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2017, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Au 31 décembre 2017, treize compagnies d'assurance détenaient 36,50 % du capital de notre société contre 35,74 % en 2016. Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler leur participation au capital de notre SCPI afin d'assurer une bonne liquidité du marché de nos parts. Elle nous a également confirmé que l'essentiel des dividendes trimestriels a bien été réinvesti par les Assureurs sur les contrats en cours. Ces réinvestissements contribuent à assurer une bonne liquidité aux associés souhaitant céder leurs parts.

### INVESTISSEMENTS

En 2017, notre SCPI a réalisé un important programme d'acquisition de 185 M€ qui procure une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,0%, en France (pour 66,5 %) avec des actifs de bureaux principalement situés à Paris et dans le croissant ouest de la région parisienne, en Allemagne (pour 27,9 %) avec un premier actif de bureau multi-locataire situé à Düsseldorf et aux Pays-Bas (pour

5,6 %) avec un portefeuille de 7 commerces de centre-ville principalement loués à des activités de prêt-à-porter et situés à Delft (entre Rotterdam et La Haye). Ces investissements représentent 46 nouveaux baux signés avec des locataires de qualité comportant, en général, des durées fermes. EFIMMO a également pris une participation à hauteur de 4,1% du capital dans un nouvel OPCI professionnel géré par TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT détenant 203 actifs de bureaux/stockage occupés à 91% par EDF ou ses filiales. Avec ce second investissement indirect, la part des deux OPCI gérés par TIM représente, à fin 2017, 1,9 % de la totalité de nos actifs.

SOFIDY nous a confirmé que les revenus reçus de ces OPCI ne faisaient pas l'objet de facturation de frais de gestion de sa part.

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de renforcer sa présence dans les bassins d'emplois actifs (57,4% des investissements sont situés à Paris et en région Parisienne) et, via son premier investissement en Allemagne de mutualiser mieux encore les risques liés à la répartition géographique. Arbitrages Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage sélectif dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Vingt-trois cessions portant principalement sur des surfaces de bureaux vacantes et/ou arrivées à maturité ainsi que des moyennes surfaces de périphérie ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisés cette année. Ces arbitrages dégagent une moins-value de 6,5% du prix d'acquisition global. Malgré le poids d'une charge significative d'honoraires facturés sur cet exercice et des sacrifices sur des biens difficilement relouables, cette stratégie est une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

### ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage sélectif dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Vingt-trois cessions portant principalement sur des surfaces de bureaux vacantes et/ou arrivées à maturité ainsi que des moyennes surfaces de périphérie ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisés cette année. Ces arbitrages dégagent une moins-value de 6,5 % du prix d'acquisition global. Malgré le poids d'une charge significative d'honoraires facturés sur cet exercice et des sacrifices sur des biens difficilement relouables, cette stratégie est une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

### GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 92,37 % contre 91,31 % en 2017. Cette hausse, complétée par les effets de la politique d'arbitrage évoquée ci-dessus, récompense les efforts de relocation de l'année dans un contexte qui, quoique toujours dégradé, retrouve des signaux positifs (retour des indexations à la hausse, amélioration des valeurs locatives de marché sur les meilleurs emplacements, diminution des mesures

d'accompagnements pour sécuriser un locataire...). L'écart constaté ces dernières années entre les anciens loyers et les loyers de relocation se resserre, diminuant sensiblement l'érosion des loyers limitée à 0,4 % en année pleine contre 1,4 % l'an dernier.

#### RÉSULTATS

L'impact des cessions d'actifs loués, celui des actions de gestion (relocation et renouvellements) de l'exercice, des concessions accordées pour ajuster nos offres aux conditions du marché ainsi que l'effet dilutif du manque de recette qu'aurait dû produire la part de la collecte en attente d'investissement en fin d'année se retrouvent dans une érosion de 2,8 % des revenus locatifs de 2017 à 15,72 € par part contre 16,17 € en 2016. Cette tendance s'est, en revanche, accompagnée d'une diminution très sensible des charges globales (-23,1 %) due, en majeure partie, à l'application de nouvelles règles de gestion des travaux provisionnés imposées par un changement de plan comptable. Ces dispositions non récurrentes ont produit un résultat courant de 11,46 €, en hausse de 7,8 % sur celui de 2016 (10,63 €).

Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 10,80 € par part ayant pleine jouissance en 2017 tout en dotant le report à nouveau de 0,66 €. D'autre part, les plus-values dégagées par les cessions antérieures à l'exercice ont également permis de conforter cette distribution d'un dividende complémentaire de 0,42 € (net de fiscalité) contre 0,54 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende global ressort donc à 11,22 € en progression (+1,6 %) par rapport à 2016. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2017, le revenu global distribué procure néanmoins une rentabilité de 4,88 %, qui reste dans la moyenne haute du secteur.

Enfin, signe de la qualité de nos actifs immobiliers, la valeur de réalisation par part progresse de + 3,0 % à 190,79 € contre 185,22 € à fin 2016.

#### PERSPECTIVES 2018

La progression du taux d'occupation, le relèvement parfois sensible des indices de référence de révision des loyers, la moins forte pression conduisant à une réduction des mesures d'accompagnement en relocation et à l'engagement de nouveaux baux ainsi que les investissements importants réalisés en fin d'année 2017 ont permis d'entamer 2018 dans de bonnes conditions.

#### 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.

Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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 pour l'exercice de notre mandat.

**Michel MALARTRE**  
**Président du Conseil de Surveillance**



1

2

3

4

5



Parc Woodstock - Saint-Priest (69)

# 4

## RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2017)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	72	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLMENTÉES.....	74
-----	--	----	-----	---	----

### 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

#### 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 SCPI EFIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### *Référentiel d'audit*

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

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

##### *Indépendance*

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

#### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de méthode comptable » de la note 2.6.1 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous

n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Méthodes de comptabilisation et d'évaluation » de la note 2.6.1 de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'est pas communiquée dans le rapport de gestion

#### 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable

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

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

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

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

Paris La Défense, le 20 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
**Sylvain GIRAUD**

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

Aux associés,

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 certaines 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

- Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts mis à jour le 4 juin 2015, votre société verse à SOFIDY :
  - 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. Cette rémunération est prélevée sur la prime d'émission.  
A ce titre, un montant de 12 053 932,00 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2017.
  - 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI.  
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 6 498 087 € HT pour l'exercice 2017.
  - -2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles. Cette rémunération est prélevée sur les réserves de plus-values réalisées.  
A ce titre, un montant de 502 758 € HT a été provisionné au titre de l'exercice 2017.
- Bail commercial signé par EFIMMO au profit de la S.A SOFIDY :

Votre conseil réuni le 4 mai 2015 a été informé de la convention de bail avec la S.A SOFIDY.

Ce bail porte sur une surface de bureaux de 72 m<sup>2</sup> située au 4ème étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2ème). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et il affiche un loyer annuel HT/HC de 12 960.

Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 13 087 € HT pour l'exercice 2017.

Paris La Défense, le 20 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
**Sylvain GIRAUD**





Avenue de Lunca - Montigny-le-Bretonneux (78)

# 5

---

## PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 5 JUIN 2018

## 3 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### 4 PREMIÈRE RÉOLUTION

5 L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

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

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

- résultat de l'exercice 2017	48 272 287,77 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	3 855 765,58 €
Soit un bénéfice distribuable de	52 128 053,35 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 45 476 929,34 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 6 651 124,01 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 10,80 €.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

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

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO 1 au 31 décembre 2017, à savoir :

valeur comptable : 804 463 443 € soit 178,12 € par part ;  
valeur de réalisation : 861 685 396 € soit 190,79 € par part ;  
valeur de reconstitution : 1 047 145 639 € soit 231,86 € par part.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » le solde de la moins-value globale réalisée au titre des cessions intervenues en 2017, soit -2 028 524,27 €.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 748 374,32 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 10 mai 2017 par le versement de 0,42 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 6 juin 2017 en sa 9<sup>ème</sup> résolution.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

### DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 400 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts.

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

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 20 000 € pour l'année 2017, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Michel MALARTRE (Président), Monsieur Paul MARTEL, et Madame Sylvie TARDIEU, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Monsieur MALARTRE n'ayant pas fait acte de candidature, il a été décidé en accord avec le Conseil de Surveillance de ne pas pourvoir à son remplacement, donc 2 mandats sont à pourvoir. Au vu des candidatures exprimées de :

- Monsieur Alain BASLESDENT
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Claude BOULAND
- Monsieur Jacques CHATAIN
- Monsieur Alain CHENAL
- SCI DES CASTA représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET
- Monsieur Christian DESMARET
- Monsieur Marc GALLET
- Monsieur Eric PAPON
- SARL TV PATRIMOINE représentée par son gérant Monsieur Thibault VANHOUTTE
- Monsieur Bruno RAIMOND
- Monsieur Eric SCHWARTZ
- Monsieur Paul MARTEL
- Madame Sylvie TARDIEU

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de trois ans, les deux candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

- 
- 

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

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet DELOITTE et Associés, représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD, arrive à échéance et décide de le renouveler, pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de la Société BEAS arrive à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

3  
4  
5  
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

**QUINZIÈME RÉSOLUTION**

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

Surveillance, décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts, conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERETS	TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERETS
<p><b>6. CAPITAL SOCIAL</b></p> <p>6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros. Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p>6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 €</p> <p>6.3. Le montant du capital plafond est de 800.000.000 €</p> <p>6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.</p> <p><b>7. VARIABILITE DU CAPITAL</b></p> <p>7.1. Dans la limite du capital plafond de 800.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.</p> <p>7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 800.000.000 €.</p> <p>7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.</p>	<p><b>6. CAPITAL SOCIAL</b></p> <p>6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros. Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p>6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 €</p> <p>6.3. Le montant du capital plafond est de <b>1 000.000.000 €</b></p> <p>6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.</p> <p><b>7. VARIABILITE DU CAPITAL</b></p> <p>7.1. Dans la limite du capital plafond de <b>1 000.000.000 €</b>, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.</p> <p>7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de <b>1 000.000.000 €</b>.</p> <p>7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.</p>

**SEIZIÈME RÉSOLUTION**

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







**SOFIDY SA**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 square des Champs Élysées 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01