



EFIMMO 1

SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2018



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** **5**
- ▶ **CHIFFRES CLÉS 2018** **6**

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018 **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	29
1.8	FISCALITÉ	30
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	34
1.12	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS	35

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018 **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 DÉCEMBRE 2018	39
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	40
2.5	ANNEXE	42
2.6	GESTION IMMOBILIÈRE	44
2.7	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018	48

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **69**

4.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018) **73**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	74
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	76

5.

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 JUIN 2019 **77**

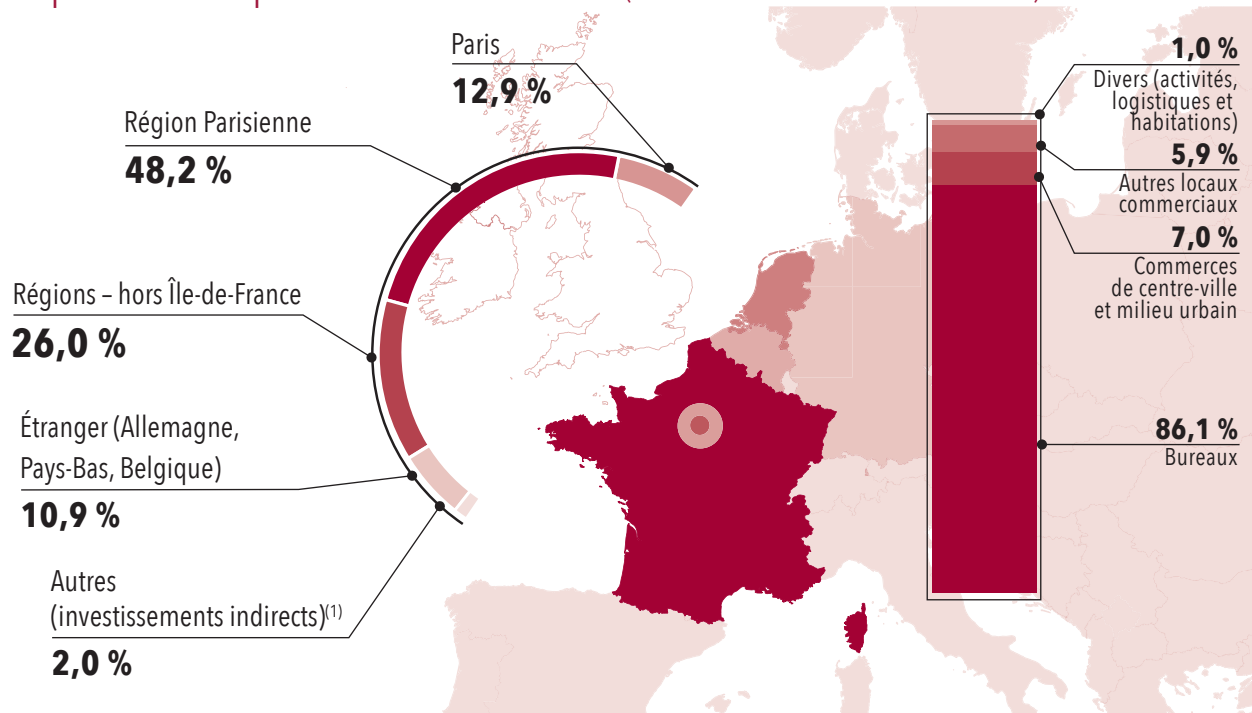
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	78
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	80

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. 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>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018	<p>La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (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>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S</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 par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : DELOITTE et Associés - Sylvain GIRAUD - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p> <p>Suppléant : Société BEAS - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p>
DÉPOSITAIRE	<p>BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

CHIFFRES CLÉS 2018

Composition du patrimoine à fin 2018 (en % des valeurs vénale Hors Droits)



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transposée au 31 décembre 2018.

1 144 M€

Capitalisation au 31/12/2018

+5,06 %

Taux de distribution sur valeur de marché 2018

917

Unités locatives

94,21 %

Taux d'occupation financier en 2018

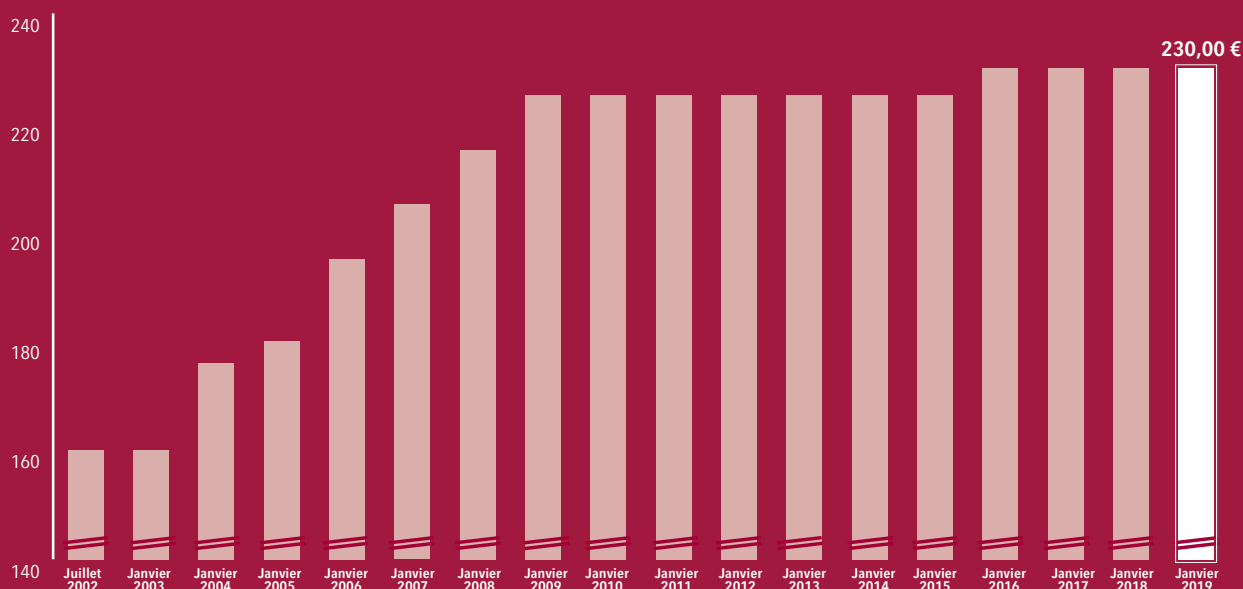
+8,81 %

Taux de rendement interne au 31/12/2018 depuis l'origine de la SCPI

12 392

Associés

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



COMPTE DE RÉSULTAT

	31.12.2017		31.12.2018	
	En Euros	Par part ⁽²⁾	En Euros	Par part ⁽²⁾
Produits	110 180 652		116 969 943	
<i>dont loyers</i>	63 478 076		72 640 820	
Charges	61 908 364		62 484 000	
Résultat	48 272 288	11,46	54 485 943	11,83
Bénéfice distribuable	52 128 053		62 618 094	
Dividende ordinaire	45 476 929	10,80	53 543 009	11,64
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel ⁽¹⁾	1 748 374	0,42	-	-

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	686 486 872		756 114 424	
Total des capitaux propres	804 463 442		896 980 278	
Immobilisations locatives	1 029 161 756		1 076 445 353	
Immobilisations financières contrôlées	-		12 874 737	
Immobilisations financières non contrôlées	20 000 000		22 598 749	
Dettes bancaires	243 679 165		249 901 383	
<i>dont dettes bancaires des participations contrôlées ⁽³⁾</i>			13 241 030	
Nombre de parts	4 516 361		4 974 437	
Nombre d'associés	11 248		12 392	
Capitalisation	1 038 763 030		1 144 120 510	
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 ⁽⁴⁾	1 103 503 910		1 200 434 472	
<i>dont valeurs HD des immeubles des participations contrôlées</i>			24 139 478	
Valeur comptable	804 463 443	178,12	896 980 278	180,32
Valeur de réalisation	861 685 396	190,79	969 832 181	194,96
Valeur de reconstitution	1 047 145 639	231,86	1 174 025 865	236,01
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁴⁾	457 681		483 047	
<i>dont surface des immeubles des participations contrôlées (m²)</i>			7 017	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾	92,37 %		94,21 %	

(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) montant de la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(4) inclus les immeubles des participations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1

(5) 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'ASPIIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE

	2017	2018
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	4,88 %	5,06 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁷⁾	0,00 %	0,00 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1er janvier ⁽⁸⁾	4,88 %	5,06 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	0,00 %

(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 part acquéreur moyen de l'année N.

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

(8) 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 1er janvier de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁹⁾

	2017	2018
TRI sur 10 ans :	4,94 %	4,89 %
TRI sur 15 ans :	8,92 %	7,86 %
TRI sur 20 ans :	6,92 %	7,03 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987) :	8,84 %	8,81 %

(9) 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).



Immeuble « Canopée » - Siège social de SODEXO - Rue de la Redoute - Guyancourt (78)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10	1.8 FISCALITÉ.....	30
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.....	34
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE.....	23	1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS.....	35
1.6 RÉSULTATS.....	26		
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	29		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Contexte économique

À la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7 % (estimé par le FMI) contre 3,8 % en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux Etats-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8 % en 2018, après 2,4 % en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5 % en 2018, après une hausse de 2,3 % en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8 % contre 1,1 % en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9 % contre 4,7 % en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défiscalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

La Banque Centrale Européenne a entamé, en 2018, sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire, notamment avec un arrêt de sa politique d'injection de liquidités avec son programme de « Quantitative Easing ». Néanmoins, les menaces qui s'accumulent sur la conjoncture au sein de la zone euro a conduit à un changement notable de ton début 2019 pour revenir à un discours plus accommodant.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés stables à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,33 % fin 2017 à -0,31 % fin 2018 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,79 % fin 2017 à 0,71 % fin 2018.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017.

Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé.

De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne long terme).

BUREAUX (EN FRANCE)

Avec près de 23 milliards d'euros d'investissements en 2018, le marché des bureaux en France enregistre une année record en partie due au nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (3,0 % pour Paris QCA⁽¹⁾), Paris intra-muros reste le marché favori des investisseurs puisqu'avec 9,5 milliards d'euros investis, la capitale concentre près de la moitié des investissements franciliens (19,1 milliards d'euros).

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions se sont bien comportés avec un volume investi en 2018 de plus de 3 milliards d'euros, en hausse de 33 % par rapport à l'an passé. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les VEFA⁽²⁾ précommercialisées recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes et par la vente par Gécina de deux portefeuilles pour 0,8 milliard d'euros environ.

(1) Quartier Central des Affaires

(2) Vente en l'État Futur d'Achèvement

En raison d'une stabilisation des taux de rendement en Ile de France et d'une compression continue des taux en régions, le différentiel de taux entre ces marchés s'est réduit en 2018.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans à 5,5 % à fin 2018. La faible vacance francilienne a ainsi provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5 % sur 2 ans.

COMMERCES (EN FRANCE)

L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente, venant rompre avec la tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et

restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Après une année record en 2017, le volume transaction se stabilise au même niveau en 2018, dépassant toujours le million de transactions dans le neuf et l'ancien. Des taux d'intérêts toujours particulièrement bas, ainsi qu'un regain de confiance des ménages ont permis de maintenir ce volume de transaction.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,4 % (au 30 septembre 2018). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+4,2 %) qu'en province (+2,6 %). À Paris, la progression a été de +6,2 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 9 500 € / m² en moyenne (source Notaires de France).

L'entrée en vigueur de la loi ELAN devrait permettre d'offrir une nouvelle dynamique au marché en 2019, à condition que celle-ci soit en capacité d'accroître l'offre de logements neufs.

▶ 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne et aux Pays-Bas

Toujours assises sur des fondamentaux très solides, les économies allemandes et néerlandaises font partie des marchés cibles d'EFIMMO 1.

ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB croître de 1,5 % en 2018, après une progression particulièrement soutenue de 2,5 % en 2017. La croissance allemande a quelque peu décéléré au 2^{ème} semestre 2018, notamment en raison des turbulences politiques et économiques mondiales.

L'évolution du taux de chômage, qui s'établit à un taux historiquement bas de 4,9 % fin 2018 contre 5,3 % un an plus tôt, confirme l'excellente santé du marché de l'emploi en Allemagne, qui peine même de plus en plus à répondre à la demande, et contribue ainsi à limiter la croissance de la valeur ajoutée du pays.

Dans ce contexte porteur, les investisseurs ont confirmé en 2018 leur appétence pour l'immobilier allemand, avec un volume record d'investissements à plus de 61 milliards d'euros pour l'immobilier commercial (58 milliards d'euros en 2017), et pour la 4^{ème} année consécutive supérieur à 50 milliards d'euros (source : BNP Real Estate).

Cet afflux de capitaux continue de comprimer les rendements des différents secteurs, dont les taux *prime* ont atteint, en 2018, 3,1 % pour le bureau et les boutiques de centre-ville, 4 % pour les *retail park* et 4,2 % pour les centres commerciaux et la logistique (source : Savills).

Ces taux faibles à l'acquisition cachent toutefois des marchés sensiblement différents :

- Pour les bureaux, les taux de rendement faibles restent compensés par des perspectives de croissance forte des

loyers, avec des loyers *prime* qui ont progressé en 2018 de plus de 10 % dans Berlin, 12 % dans Francfort et 13 % dans Munich. Ces hausses de loyer sont également visibles dans les taux de vacance historiquement faibles notamment à Hambourg (3,8 %), Munich (2,7 %) et surtout Berlin (1,6 %) (source : Cushman & Wakefield) ;

- Pour le commerce, les taux de rendement réduits ne sont plus compensés par des hausses de loyers, qui stagnent dans la plupart des grandes villes allemandes depuis 5 ans.

Le marché résidentiel allemand se porte lui aussi très bien et affiche un volume d'investissement sur 2018 de 15,1 milliards d'euros, contre 15,5 milliards d'euros en 2017 (source : Savills).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU PAYS-BAS

Les Pays-Bas disputent sans doute à l'Allemagne le titre de meilleur élève de l'Europe avec une progression du PIB de 2,6 % en 2018, un taux de chômage de 3,9 % à fin 2018 et une inflation contenue à 1,6 % (source : Fonds Monétaire International). Pour autant, aucun signe de surchauffe ne semble menacer cette économie qui a connu son 17^{ème} trimestre consécutif de croissance ininterrompue, les Pays-Bas ayant déjà vécu des périodes prolongées de prospérité, comme entre 1994 et 2001 où le PIB a crû de 35 %.

Dans ce contexte, les Pays-Bas ont connu un marché immobilier dynamique en 2018, avec un volume d'investissements de 23,1 milliards d'euros (source : Cushman & Wakefield), le plus élevé jamais atteint, malgré le manque d'offres disponibles pour contenter tous les investisseurs qui souhaiteraient pénétrer ce marché.

Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux s'établissent à 7,4 milliards d'euros, stable par rapport à 2017. Les taux de rendement prime poursuivent leur compression et atteignent notamment 3,25 % à Amsterdam Central, 5,25 % à Rotterdam et 5,25 % à Utrecht, avec des loyers prime qui évoluent significativement à la hausse dans plusieurs villes (+5,9 % à Amsterdam Central et +14,3 % à Utrecht).

Côté commerces, les volumes d'investissement ont atteint un niveau historiquement élevé à 2,8 milliards d'euros en 2018 démontrant l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs. Comme en Allemagne, les taux de rendement prime à l'acquisition continuent de se comprimer pour atteindre 2,85 % à Amsterdam, 3,50 % à Rotterdam et 3,85 % à Utrecht, malgré une stagnation sur un an des loyers, voire même une légère diminution sur 5 ans.

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 dynamiques et 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 seconde acquisition en Allemagne et, une participation dans un *club deal* dédié à la logistique aux côtés d'investisseurs institutionnels ;
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer dans les meilleures conditions possible, des actifs vacants et ne correspondant plus à la politique 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 niveaux de loyers.



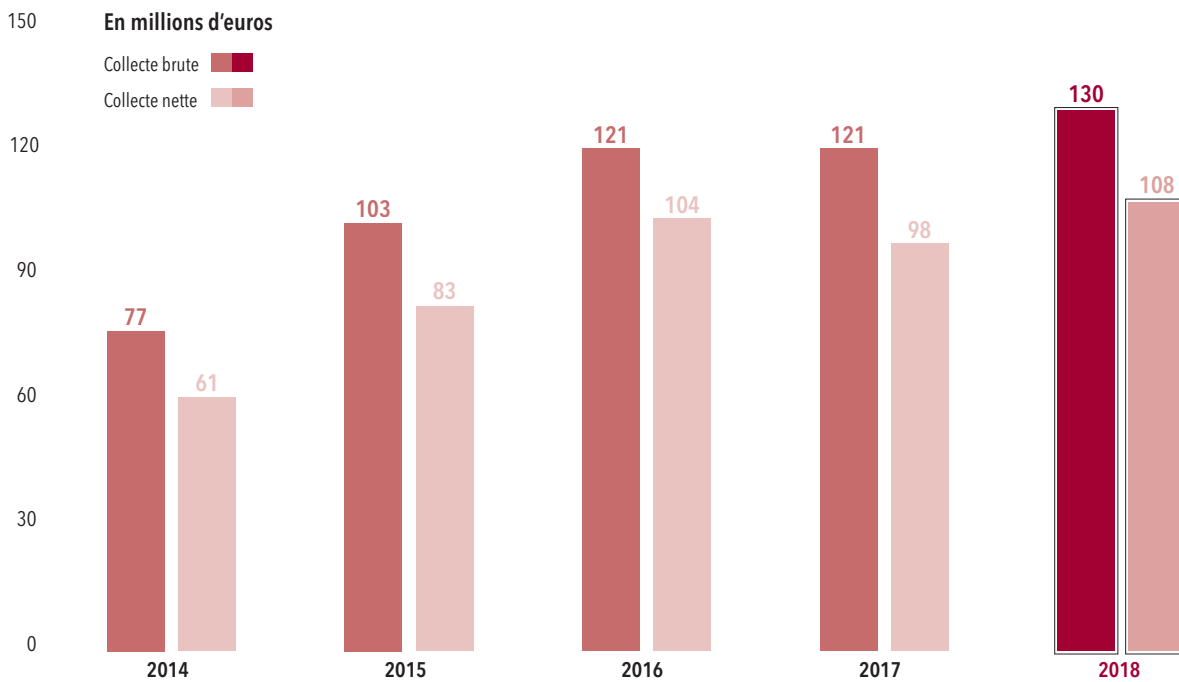
Immeuble Le Futura - Place Wicklow - Montigny-Le-Bretonneux (78)
Locataires principaux : Informatique Banque Populaire et BNP PARIBAS

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 130,1 M€ (120,5 M€ en 2017) et la collecte nette des retraits à 107,8 M€ (97,8 M€ en 2017). 458 076 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 2018, le nombre d'associés est passé de 11 248 à 12 392. Parmi eux, quinze compagnies d'assurances détenaient 37,03 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2018 (contre 36,50 % au 31 décembre 2017) :

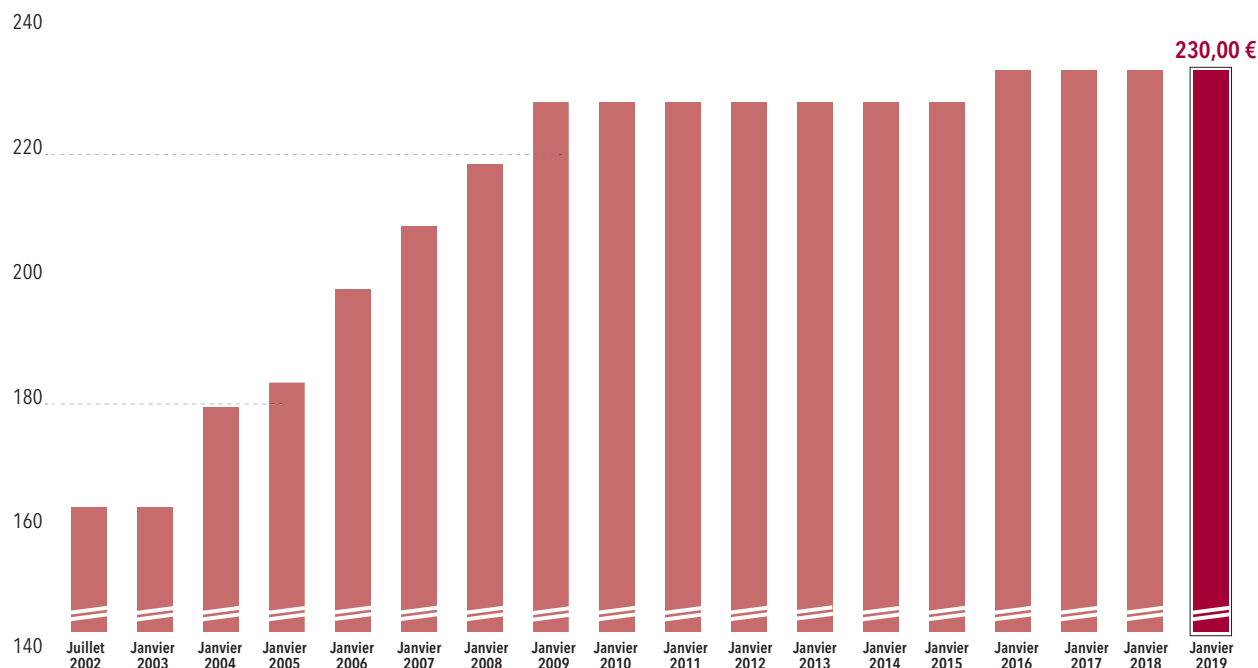
- ORADEA (14,92 %) notamment au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE (6,59 %) notamment au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (3,63 %) notamment au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI ACTIFS,
- AVIP (3,18 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- SURAVENIR (2,03 %) notamment au titre de divers contrats,
- SPIRICA (1,73 %) notamment au titre de divers contrats,
- APICIL (1,38 %) notamment au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- PREDICA-UAF (1,15 %) notamment au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- les compagnies SKANDIA (0,90 %), CNP ASSURANCES (0,48 %), LA MONDIALE (0,32 %), ARCALIS (0,25 %), HSBC ASSURANCE (0,21 %), GENERALI (0,20 %), et NATIXIS (0,06 %), 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
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 €
2018	756 114 424,00 €	130 068 220,00 €	107 828 554,00 €	4 974 437	12 392	13 006 822,00 €	230,00 €

En 2018, 5,4 % de la collecte brute correspond à des souscriptions réalisées à crédit, contre 9,4 % en 2017.

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 :

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 107 438 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2018. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 565 514 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 ont 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, 2 650 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 2,2 % du capital au 31 décembre 2018.

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 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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 €
2017	14 998	109 884	3,04 %	2,77 %	15 jours	-	3 442 €
2018	2 650	107 438	2,44 %	2,21 %	15 jours	-	3 150 €

* Hors décès et succession.



Rue Vivienne - Paris (2^{ème})
Locataire : Groupe RTL

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

La SCPI a poursuivi en 2018 son développement avec un **programme d'investissement sélectif et diversifié de 81,4 M€**, frais inclus. Ces acquisitions ont porté principalement sur des immeubles de bureaux (96,8 % du montant investis soit 78,8 M€) privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères géographiques et environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (notamment 39,2 % en région, 33,2 % en Ile-de-France et 27,5 % en Allemagne) et bénéficiant de flux de loyers sécurisés. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO 1 de 6,8 % en valeur hors droit par rapport à la fin de l'exercice précédent.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,1 % (contre 6,0 % en 2017), 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 2018

Ces acquisitions ont porté sur 6 acquisitions d'immeubles de bureaux totalisant 32 322 m² et une prise de participation minoritaire dans un fonds d'investissement de diversification :

- **Immeuble 49 Vorgebirgsstrasse à Bonn (Allemagne) - 21,7 M€** : acquisition d'un immeuble à usage de bureaux développant une surface⁽¹⁾ de 12 415 m² et loué à 92 % à trois locataires de renom : Deutsche Post, BIMA

(l'agence gouvernementale allemande chargée de fournir des services immobiliers aux entités publiques - équivalent des Services des Domaines en France) et BMW, engagés via des baux de longue durée (durée moyenne résiduelle de 5,9 ans au 31 décembre 2018); L'immeuble dispose d'un silo de 263 emplacements de parking loué à BMW. Cet immeuble est situé dans le centre-ville de Bonn, ville importante où le taux de vacance est très faible (2 % environ) ;

- **Immeuble 61 rue J.Briaud à Mérignac (33) - 5,1 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 3 025 m² situé dans le parc Tertiopole de Mérignac (33). L'immeuble récemment rénové, est loué à 100 % auprès de 8 locataires. La durée résiduelle des baux au 31 décembre 2018 est de 6,1 ans ;
- **Immeuble Le Tasta - 9 Avenue Raymond Manaud à Bruges (33) - 9,3 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Bruges est situé en façade du lac de Bordeaux et bénéficie d'une accessibilité aisée et d'un environnement urbain mixte (résidentiel, tertiaire et commercial) et dynamique dont plus de 420 000m² de bureaux répartis entre 1000 utilisateurs. L'immeuble développe 3 819 m² et est loué à 92 % auprès de 6 locataires dont MMA représentant 36 % des revenus locatifs.
- **Immeuble Les Salorges - Boulevard Allende à Nantes (44) - 10,3 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux

(1) Hors surface au R-1 non valorisée dans le prix d'acquisition

de 3 726 m² situé à Nantes et loué en totalité à BNP Paribas Personal Finance (Cetelem) dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans ;

- **Immeuble 7 route de Galice à Aix-en-Provence (13) - 6,3 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux situé à quelques centaines de mètres de l'hypercentre d'Aix-en-Provence. L'immeuble développe 2 320 m² et est loué à 89 % auprès de 3 locataires dont ASP représentant près de 72 % du flux locatif dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans ;

- **Immeuble Canopée - 6 rue de la redoute à Guyancourt (78) - 26,2 M€** : acquisition de l'ensemble immobilier « Canopée » au travers de la SCI SYREF 3 détenue à 40 % par la SCPI EFIMMO 1 et à 60 % par la SCPI IMMORENTE, toutes deux gérées par la Société de Gestion SOFIDY. Cet actif développe au total une surface utile de 17 542 m² répartie sur 3 corps de bâtiment reliés. Cet immeuble est entièrement occupé par le siège social de SODEXO en France dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Par

ailleurs, cet ensemble construit en 2009, bénéficie du label environnemental HQE ;

À titre de diversification vers la grande logistique, votre SCPI a pris par ailleurs une participation dans le fonds d'investissement suivant :

- **SCI Cargo - 2,6 M€** : Investissement indirect dans une SCI détenant 20 actifs logistiques de dernière génération, situés en France et occupés à 100 % par Carrefour. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (0,9 % du capital de la SCI) aux côtés de grands investisseurs institutionnels. Au 31 décembre 2018, il demeure un engagement d'investissement résiduel de près de 4,5 M€ qui seront appelés au cours de l'exercice 2019. Le dividende attendu procure à EFIMMO 1 un rendement moyen prévisionnel d'environ 5,5 %. Cette SCI est gérée par le groupe Carrefour par ailleurs actionnaire à 29,6 % de celle-ci.

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



Vorgebirgsstrasse - Bonn (Allemagne)

Locataires : Deutsche Post Immobilien GmbH, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben et Bayerische Motoren Werke

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 est resté, en 2018 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi,

100 % des sommes investies en bureaux (hors participation dans la SCI Cargo) au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés en région parisienne, en province dans les métropoles régionales attractives (Nantes, Bordeaux) 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 en commun.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité tels que SODEXO, BNP PARIBAS, BMW, MMA, CARREFOUR, DEUTSCHE POST pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, EFIMMO 1 s'attache à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et potentiellement certifiés « HQE », comme l'immeuble de Guyancourt (78) acquis en 2018, afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renom généralement sensibles aux exigences environnementales.

• **La mutualisation des risques :**

Conformément à sa politique d'investissement, EFIMMO 1 s'est attachée en 2018 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements de l'exercice ont porté sur 6 actifs (hors investissement dans les participations non contrôlées) et 22 nouveaux baux (hors parkings) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée de 6 ans et 1 mois au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 21) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 47,0 % des loyers répartis sur 81 unités locatives.



Campus Verrazzano - Lyon (69)

Locataires principaux : SQLI, Altran, Keyrus, Stormshield, Lyon Vaise Business Centre et Dynergie Group

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2018, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Trois nouvelles lignes de crédit long terme pour un montant global de **24,9 M€** (intégralement amortissables) sur des durées allant 12 à 15 ans à des taux fixes compris entre 1,38 % et 1,64 %, ont été mises en place afin de financer une partie des acquisitions de l'année.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'élève à 236,7 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 249,9 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 20,8 % au 31 décembre 2018 contre 22,1 % au 31 décembre 2017 ;
- un coût moyen de la dette de 2,01 % sur l'exercice 2018 (contre 2,40 % en 2017) et un coût instantané de 1,97 % au 31 décembre 2018 ;

- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 92,3 %, le solde (7,7 %) représentant la part à taux variable (en partie couverte par un cap Cf. infra) ;
- une durée de vie moyenne (duration)⁽¹⁾ de 5 ans et 8 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 1 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 1 a par ailleurs souscrit en octobre 2014 un cap de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2 % sur l'Euribor 3 mois) 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⁽²⁾ au 31 décembre 2018 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,21 et 1,19.

► 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 2018 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'arbitrages réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- trois surfaces de bureaux situées à Lisses (91), dont une vacante depuis 2014, représentant une surface globale de 394 m² pour un prix net vendeur global de 474 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 156 K€ ;
- deux moyennes surfaces de périphérie situées à Vezin-Le-Coquet (35), dont une vacante depuis 2012, représentant une surface globale de 1 020 m² pour un prix net vendeur de 515 K€ dégageant une moins-value nette de 350 K€ ;
- une surface de bureaux de 964 m² vacante depuis 2017 située à Trappes (78) pour un prix net vendeur de 1 250 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 186 K€ ;
- une surface de bureaux de 55 m² vacante depuis 2016 située à Orléans (45) pour un prix net vendeur de 50 K€ dégageant une moins-value de 8 K€ ;
- une surface de bureaux de 721 m² vacante depuis 2017 située à Nanterre (92) pour un prix net vendeur de 1 213 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 370 K€ ;
- une surface de bureaux de 244 m² vacante depuis 2017 située à Bourg-la-Reine (92) pour un prix net vendeur de 590 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 6 K€ ;
- deux surfaces de bureaux situées à Saint Genis Laval (69), dont une vacante depuis 2015, représentant une surface globale de 225 m² pour un prix net vendeur global de 203 K€ dégageant une moins-value de 28 K€ ;
- une surface de bureaux de 233 m² vacante depuis 2011 située à Rennes (35) pour un prix de 305 K€ dégageant une moins-value de 38 K€ ;
- une surface de bureaux de 84 m² vacante depuis 2015 située à Grenoble (38) pour un prix de 60 K€ dégageant une moins-value de 41 K€ ;
- une surface de bureaux de 526 m² vacante depuis 2016 située à Hellemmes-Lille (59) pour un prix de 605 K€ dégageant une moins-value de 20 K€ ;
- trois surfaces de bureaux situées à Horbourg-Whir (68), dont une vacante depuis 2015, représentant une surface globale de 645 m² pour un prix net vendeur global de 570 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 51 K€ ;
- une surface de bureaux de 1 077 m² vacante depuis 2016 située à Montpellier (34) pour un prix de 965 K€ dégageant une moins-value de 356 K€ ;

(1) La durée de vie moyenne ou duration d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier d'EFIMMO 1 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.

- une surface de bureaux de 226 m² vacante depuis 2006 située à Béziers (34) pour un prix de 46 K€ dégageant une moins-value de 92 K€ ;
- des locaux utilisés en bureaux et espace de stockage situés à Paris (75) pour une surface totale de 160 m²

vacante depuis 2017 pour un prix net vendeur de 700 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 545 K€ ;

- une surface de bureaux de 167 m² vacante depuis 2015 située à Melun (77) pour un prix net vendeur de 198 K€ dégageant une moins-value de 51 K€.

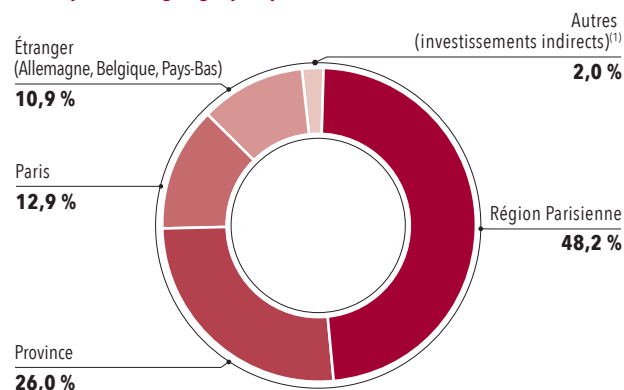
Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 403 993 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2017)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
7 743 026 €	+331 792 €	6 845 180 €	+13,1 %

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 2018, cette commission s'élève à 193 576 € HT.

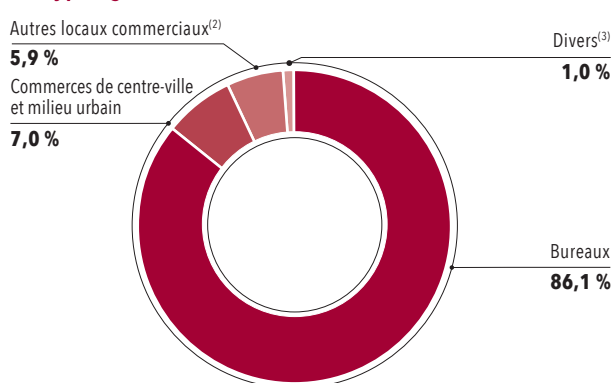
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2018

Par répartition géographique



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparisée.

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.

À fin 2018, suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 86,1 % de bureaux, de 13,6 % de murs de commerces et activités, 0,2 % de surfaces logistiques et 0,1 % de logements.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Locaux Commerciaux et Services privés								TOTAL 2018	TOTAL 2017
	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	LOG ⁽¹⁾		
Paris	12,4 %	0,6 %	-	-	-	-	-	-	12,9 %	13,3 %
Région Parisienne	45,8 %	1,6 %	0,2 %	-	0,1 %	0,3 %	-	-	48,2 %	49,4 %
Province	20,3 %	2,4 %	2,0 %	0,6 %	0,3 %	0,4 %	-	-	26,0 %	25,5 %
Étranger (Allemagne, Belgique et Pays-Bas)	5,9 %	2,4 %	1,9 %	-	0,6 %	-	0,1 %	-	10,9 %	9,9 %
Autres (2)	1,8 %	-	-	-	-	-	-	0,2 %	2,0 %	1,9 %
TOTAL	86,1 %	7,0 %	4,2 %	0,6 %	1,0 %	0,7 %	0,1 %	0,2 %	100,0 %	
Total 2017	85,2 %	7,6 %	4,6 %	0,6 %	1,1 %	0,8 %	0,1 %	-		100,0 %

(1) BUR = Bureaux / 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 / LOG = Logistique

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	Locaux Commerciaux et Services privés							TOTAL 2018	
	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾		
Paris	23 068	919	-	-	-	-	-	23 988	5,0 %
Région Parisienne	160 484	10 416	962	-	1 157	5 085	-	178 104	36,9 %
Province	155 252	13 393	26 094	9 628	2 880	6 189	-	213 435	44,2 %
Etranger (Allemagne, Belgique et Pays-Bas)	28 832	12 309	20 979	-	4 629	-	772	67 521	14,0 %
TOTAL	367 636	37 037	48 035	9 628	8 666	11 274	772	483 047	100,0 %
TOTAL (%)	76,1 %	7,7 %	9,9 %	2,0 %	1,8 %	2,3 %	0,2 %		100,0 %

(1) BUR = Bureaux / 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

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 230 €/m² au 31 décembre 2018 contre 2 210 €/m² à fin 2017. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 436 €/m² à la fin de l'exercice 2018 contre 2 366 €/m² à la fin de l'exercice 2017.

À titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- l'immeuble Terrasses Bellini à La Défense - Puteaux (92) pour 60,1 M€,
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 48,4 M€,
- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2^{ème}) pour 46,1 M€,
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 43,4 M€,
- l'immeuble rue Anatole France à Levallois pour 34,2 M€.



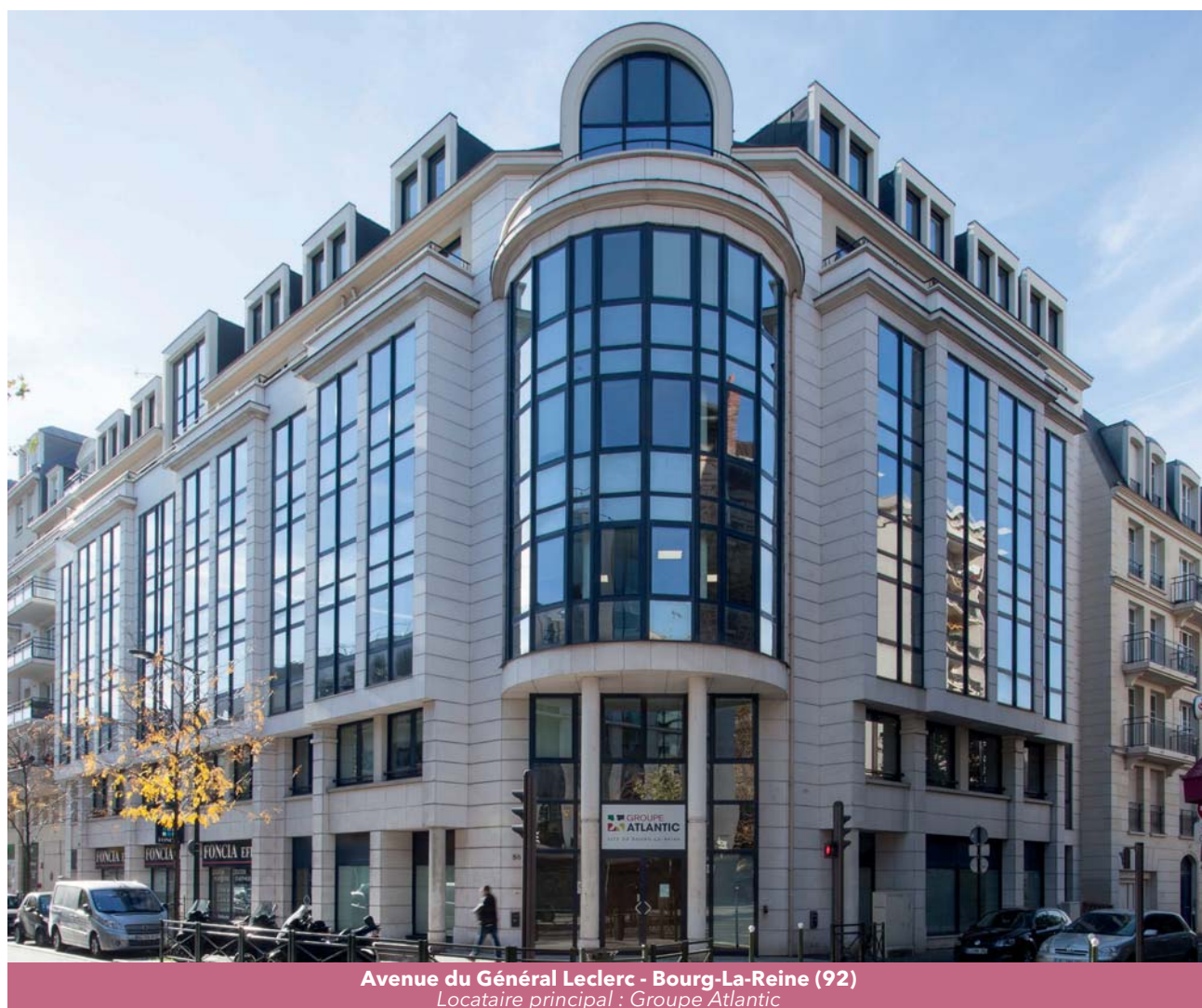
Rue des Mimosas - Cannes (06)

Locataires : MAAF Assurances et SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Sinanyan-Detheve

► 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2018, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 917 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,9 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une grande solidité et représentent près de 46,4 % 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	3,3 %	Groupe BNP PARIBAS	4	1,4 %
Groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	5	2,6 %	Groupe ATLANTIC	1	1,3 %
Groupe RALLYE / CASINO	12	2,2 %	Groupe SAFEGE	1	1,2 %
Groupe ASSYSTEM	4	2,1 %	Groupe ADECCO	3	1,2 %
Groupe RTL	1	2,1 %	Groupe CARREFOUR	5	1,2 %
Groupe ALTRAN	4	2,1 %	POLE EMPLOI	5	1,2 %
Groupe SODEXO ⁽¹⁾	1	2,0 %	Groupe HERTZ	1	1,1 %
Groupe SYMRISE	1	1,9 %	Groupe SGD	1	1,1 %
Groupe SNCF	6	1,9 %	Groupe BOUYGUES	3	1,0 %
Groupe BPCE	5	1,8 %	MAISON DES ENTREPRISES ET DE L'EMPLOI DES HAUTS DE BIEVRES	1	1,0 %
DEUTSCHE APOTHEKER UND ARZTEBANK	5	1,8 %	PREFECTURE DE POLICE	1	1,0 %
Groupe BOSE	1	1,7 %	Groupe CRYSTAL / ERCOM	1	1,0 %
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES	1	1,6 %	Groupe INTRUM JUSTITIA	1	1,0 %
Groupe NEUFLIZE	1	1,6 %	Groupe REGUS	3	0,9 %
Groupe AIR LIQUIDE	1	1,6 %	TOTAL	81	47,0 %
DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH	1	1,5 %			



Avenue du Général Leclerc - Bourg-La-Reine (92)
Locataire principal : Groupe Atlantic

(1) Montant du loyer Sodexo au prorata du pourcentage de détention d'EFIMMO 1 dans la SCI SYREF 3

1.4 GESTION LOCATIVE

▶ 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 progresse à 94,21 % au titre de l'exercice 2018 contre 92,37 % l'année précédente.

Cette hausse récompense l'intense activité de relocation et d'arbitrage (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 50,5 % de la vacance financière de l'exercice et parmi les plus significatifs, plusieurs sont partiellement reloués ou en cours de relocation au 31 décembre 2018. L'immeuble situé à Labège (31), faisant actuellement l'objet

d'une restructuration lourde, représente 6,4 % de la vacance financière de 2018.

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 financière de 5,79 % correspond à un manque à gagner locatif de 4 631 084 € (dont 50,5 % provient de 15 actifs immobiliers) et dont l'essentiel fait l'objet d'actions de relocation ou de restructuration.

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

▶ 1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

En 2018, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 48 locaux (dont 38 surfaces de bureaux, 8 commerces) portant sur 16 193 m² (dont 15 194 m² portant sur les bureaux) ainsi que 363 emplacements de parking, et en renouvelant 10 baux.

Du 1er janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	10	6 084 m ²	258 628 €	239 119 €
Relocations	45	16 062 m ²	3 168 778 €	3 366 196 €
TOTAL	55	22 145 m²	3 427 406 €	3 605 316 €
Locations	3	131 m ²		30 445 €

Parmi les 45 relocations réalisées au cours de l'exercice 2018, les initiatives de gestion ont notamment permis :

- Boulogne - Rue d'Anjou :
 - Relocation de 1 323 m² de bureaux à un loyer de 377 K€ HT HC, en baisse de 5,4 % par rapport au loyer précédent ;
 - Relocation de 1 284 m² de bureaux à un loyer de 350 K€ HT HC, en hausse de 19,7 % par rapport au loyer précédent ;
- Lille - Rue des Arts : Relocation de 2 229 m² de bureaux à un loyer de 421 K€ HT HC, en hausse de 14,8 % par rapport au loyer précédent ;
- Paris - Rue de l'Amiral Mouchez - Relocation de 1 136 m² de bureaux à un loyer de 440 K€ HT HC, en hausse de 45,2 % par rapport au loyer précédent.

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2018 ont parfois permis d'obtenir des hausses sensibles de loyers. Ces hausses de loyers doivent être appréciées au regard d'un contexte économique qui a continué de s'améliorer au cours des 9 premiers mois de l'année 2018 et des conditions de marché plus favorables aux bailleurs pour les biens situés dans des zones tertiaires établies. Par ailleurs, certains renouvellements de baux ou relocations, ont permis d'augmenter le loyer en place tout en sécurisant une longue durée d'engagement ferme comprises entre 6 et 9 ans, venant ainsi confirmer les conditions favorables de marché lorsque les locaux sont situés dans des zones à forte demande.

En considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, les actions de gestion réalisées au cours de l'exercice se sont traduites par une hausse des revenus locatifs (de l'ensemble du patrimoine de la SCPI) de +0,3 % en année pleine.

► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2018 s'établissent à 70 811 614 € contre 62 878 681 € en 2017.

► 1.4.4 Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO 1 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. Cependant, au titre de l'exercice 2018, aucun honoraire n'a été facturé par GSA ou EIL.

► 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2018, 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 sur un immeuble de bureaux situé dans les Yvelines a demandé un dédommagement pour troubles de jouissance liés aux dysfonctionnements des installations de Chauffage - Ventilation - Climatisation. Face à cette situation, un audit a été lancé et il s'est avéré que certaines pompes à chaleur étaient défectueuses; une provision de 255 140 € pour risque a été constituée au 31 décembre 2018 ;
- dans le cadre du renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29), le locataire réclame un loyer inférieur et une prise d'effet rétroactive au 01/01/2016. Compte tenu du risque encouru, une provision de 60 000 € a été constituée au 31 décembre 2018.

La provision pour risque de 55 000 € constituée au 31 décembre 2017 a été intégralement reprise au 31 décembre 2018:

- la provision de 25 000 € constituée au titre des réclamations d'un locataire d'une surface de bureaux située à Nanterre (92) en compensation d'un manque de certains travaux de finition et de quelques malfaçons a été reprise suite à un accord trouvé avec ce locataire (EFIMMO 1 s'est engagé à réaliser des travaux complémentaires prévus dans le plan pluriannuel) ;
- en 2017, EFIMMO 1 a été condamné par le tribunal de grande instance à verser 25 000 € à l'ancien locataire d'un local commercial situé à Angers (49) réclamant une indemnité de 55 000 € au motif que la relocation du local auprès d'un nouveau locataire serait intervenue avant que ne soit prononcée valablement la résiliation de l'ancien bail. La provision de 30 000 € correspondant au solde du risque encouru a été reprise suite à un accord par lequel l'ancien locataire abandonne la procédure.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

► 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretiens (PGE) est désormais, 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. »

Au 31 décembre 2018, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2017	2 879 800 €
Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-1 771 466 €
Nouvelle provision (PGE) constituée en 2018	1 868 931 €
Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2018	-390 534 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2018	2 586 731 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2018 au titre des gros entretiens ont concerné :

- le ravalement du patio de l'immeuble boulevard de la liberté à Lille (59) pour 183 K€ dont 43 K€ ont été enregistrés directement en charge suite au dépassement de la PGE prévue pour ces travaux,
- le ravalement de la façade de l'immeuble rue de Vivienne Paris (75) pour 85 K€,
- le ravalement de la façade de la cour intérieure de l'immeuble rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31) pour 42 K€,
- le ravalement de la façade de l'immeuble de la ZAC de Chantrerie à Nantes (44) pour 40 K€,
- la réfection de la toiture de l'immeuble place Victor Hassebroucq à Tourcoing pour 25 K€.

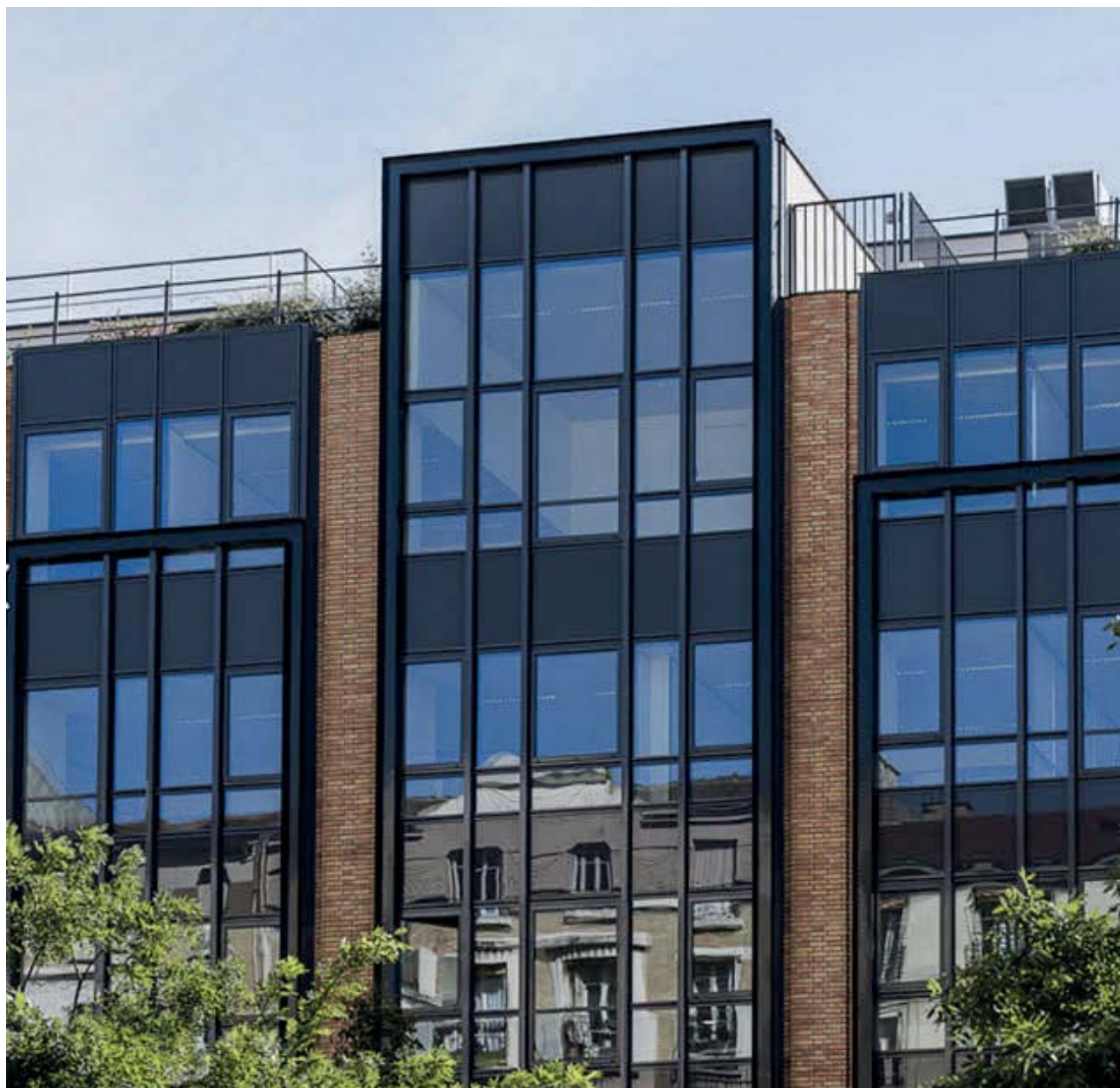
Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de

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 3 431 K€ ont concerné principalement les travaux de rénovation des locaux de l'immeuble rue Nationale à Lille (59) pour 510 K€, le remplacement de la centrale de traitement d'air de l'immeuble avenue du Maréchal Juin à Pessac (33) pour 370 K€ et une participation du bailleur aux travaux d'aménagement du locataire de l'immeuble rue d'Anjou à Boulogne (92) pour 370 K€.

Les immobilisations de création s'élèvent à 3 534 K€ et concernent principalement la rénovation de l'immeuble de Nanterre rue du port pour 3 380 K€, la modification de la façade et la création d'ascenseurs PMR sur l'immeuble de Marseille rue Leon Paulet pour 86,8 K€, la création d'un circuit de VMC sur l'immeuble de Cergy pour 46,4 K€ et la création d'une clôture sur l'immeuble de Paris rue de Cabanis pour 10,2 K€.

Concernant la rénovation de l'immeuble de Nanterre rue du port, cette opération était prévue dès l'acquisition de l'immeuble en 2016 et le bail d'une durée ferme de 12 ans prévoit un surloyer venant compenser le montant desdits travaux.



Allée Léon Gambetta - 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 généralement être situés en région parisienne, 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 141 105 € en 2018.

Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à EFIMMO 1 en 2018.

► 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) puis la loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) font figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 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 1 anticipe ces obligations et mène une veille sur son patrimoine en procédant à des analyses techniques des actifs, des diagnostics de performance énergétique (environ 36 % des baux ont fait l'objet de DPE à fin 2018) et des audits environnementaux pour les actifs faisant l'objet d'un projet de rénovation. 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 1 travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

À titre d'exemple, l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) a obtenu une certification BREEAM Exploitation 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 des occupants. D'autres immeubles bénéficient d'ores et déjà de labels environnementaux comme par exemple les immeubles situés à Nantes (Rte de Gachet - HQE - BBC Rénovation) et à Guyancourt (2 rue de la Redoute - HQE - THPE⁽¹⁾) ou viseront l'obtention d'une certification dans le cadre de programme de travaux de réhabilitation comme l'immeuble de la rue Marco Polo à Labège (31). Enfin, la politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociétale en ciblant des immeubles certifiés pour leurs qualités environnementales, comme le siège de SODEXO acquis en 2018 à Guyancourt (78) qui est certifié « HQE - THPE ».

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 m². 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, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais intégré dans les processus de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

(1) Très Haute Performance Énergétique

1.6 RÉSULTATS

Les comptes et annexes 2018 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 2018, les revenus de votre SCPI ont progressé de 4,7 % en raison de l'amélioration significative du taux d'occupation, du retour de l'inflation ayant un impact positif direct sur l'indexation des loyers et de l'effet plein des investissements réalisés fin 2017. Bien que les charges fiscales soient toujours orientées à la hausse, la maîtrise des dépenses d'exploitation et la hausse du taux d'occupation permettent d'afficher une hausse du résultat courant par part de 3,2 %, s'établissant à 11,83 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'EFIMMO 1 est située dans des pays européens

voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt (souvent inférieur) 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 11,63 € en 2017 à 12,04 € en 2018 soit une hausse de 3,5 %.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,90	99,8 %	16,56	99,9 %	16,17	100,0 %	15,53	98,8 %	16,16	98,2 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,04	0,2 %	0,02	0,1 %	0	0,0 %	0,19	1,2 %	0,30	1,8 %
TOTAL DES REVENUS	16,94	100,0 %	16,58	100,0 %	16,17	100,0 %	15,72	100,0 %	16,46	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,65	9,7 %	1,64	9,9 %	1,58	9,8 %	1,54	9,8 %	1,59	9,7 %
Autres frais de gestion	0,52	3,1 %	0,54	3,2 %	0,63	3,9 %	0,73	4,6 %	0,74	4,5 %
Charges locatives non récupérées	0,94	5,5 %	1,00	6,0 %	1,08	6,7 %	0,92	5,9 %	0,89	5,4 %
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,11	18,3 %	3,17	19,1 %	3,3	20,4 %	3,20	20,3 %	3,22	19,6 %
Charges financières	0,98	5,8 %	0,98	5,9 %	0,96	5,9 %	0,87	5,5 %	1,04	6,3 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	1,33	7,9 %	1,29	7,8 %	1,28	7,9 %	0,19	1,2 %	0,37	2,2 %
Sous-total CHARGES INTERNES	2,31	13,6 %	2,27	13,7 %	2,24	13,9 %	1,06	6,8 %	1,41	8,5 %
TOTAL DES CHARGES	5,41	32,0 %	5,44	32,8 %	5,54	34,3 %	4,26	27,1 %	4,62	28,1 %
RESULTAT COURANT ⁽¹⁾	11,53	68,0 %	11,14	67,2 %	10,63	65,7 %	11,46	72,9 %	11,83	71,9 %
RESULTAT COURANT AVT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)					10,75	66,5 %	11,63	74,0 %	12,04	73,2 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,28	66,6 %	11,04	66,6 %	10,56	65,3 %	10,80	68,7 %	11,64	70,7 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,27	66,5 %	11,04	66,6 %	10,56	65,3 %	10,73	68,3 %	11,55	70,2 %
VARIATION REPORT A NOUVEAU	0,25		0,10		0,07		0,66		0,19	
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ⁽⁴⁾	1,60		1,45		1,37		0,85		1,63	

(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	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITE DE L'IMPACT DU RECOURS AU CREDIT ⁽²⁾
2014	49 949 460 €	15 972 212 € [5 091 574 €]	31,98 %	27,59 %
2015	53 882 046 €	17 993 075 € [5 510 621 €]	33,39 %	28,89 %
2016	58 365 164 €	19 992 652 € [5 939 931 €]	34,25 %	31,00 %
2017 ⁽³⁾	63 478 076 €	17 933 630 € [6 498 087 €]	28,25 %	24,24 %
2018	74 113 169 €	21 286 589 € [7 338 053 €]	28,72 %	23,80 %

(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 à partir de 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⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR	PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR
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 %
2017	230,00 €	230,00 €	6,83 %	6,83 %	4,88 %	4,88 %
2018	230,00 €	230,00 €	7,16 %	7,16 %	5,06 %	5,06 %

(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 du résultat distribuable, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2018 s'est élevé à 11,64 € par part ayant pleine jouissance, en hausse (+3,7 %) par rapport à celui de l'exercice précédent. Il procure en outre une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2018 de 5,06 % (4,88 % en 2017). Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre :

	2017	2018	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,64 €	2,64 €	Fin avril n
Acompte 2 ^e trimestre	2,64 €	2,67 €	Fin juillet n
Acompte 3 ^e trimestre	2,64 €	2,70 €	Fin octobre n
Acompte 4 ^e trimestre	2,88 €	3,63 €	Fin janvier n+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,42 €	-	mai n
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,22 €	11,64 €	
TAUX DE DISTRIBUTION⁽²⁾	4,88 %	5,06 %	

(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

La Société précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées est de 30 jours, à date de facture,

soit 7,1 M€ au 31 décembre 2018 contre 3,9 M€ au 31 décembre 2017. Le montant des créances clients est de 18,0 M€ au 31 décembre 2018 contre 12,9 M€ à fin 2017.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

En Euros	Total au 31/12/2017 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2018 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 018 423 865	113 737 644	1 132 161 509
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	71 302 832	7 362 064	78 664 897
Plus / moins-values sur cession d'immeuble	17 239 162	403 993	17 643 155
Emprunts	244 237 886	-7 050 595	237 187 291
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-218 619 995	-22 804 615	-241 424 610
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 105 704 307	-56 724 051	-1 162 428 359
Investissements immobiliers indirects	-20 000 000	-15 473 486	-35 473 486
Dépôts et cautionnements	297 720	-19 340	278 380
Divers ⁽⁵⁾	-19 181 732	-265 777	-19 447 509
SOMMES RESTANT À INVESTIR	-12 004 570	19 165 838	7 161 268

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

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

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

▶ 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2017	2018
Résultat de l'exercice	48 272 288	54 485 943
Dotations nettes aux provisions	812 555	1 024 477
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	49 084 843	55 510 420
VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	1 265 845	5 380 210
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	50 350 688	60 890 630
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-176 301 613	-59 513 034
Acquisitions indirectes	-10 000 000	-15 473 486
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	19 343 037	7 500 281
Autres variations d'immobilisations	-4 498 007	-1 099 721
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-171 456 583	-68 585 960
Collecte nette	97 793 332	107 828 554
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-12 053 932	-13 006 822
Dividendes versés au cours de l'exercice	-45 185 899	-49 005 742
Nouveaux emprunts contractés ⁽¹⁾	118 500 000	11 700 000
Remboursements d'emprunts	-12 540 547	-18 718 812
Variations des dépôts de garantie	261 939	560 306
Autres variations financières	26 573	-31 783
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	146 801 465	39 325 702
VARIATION DE TRÉSORERIE	25 695 570	31 630 372
Trésorerie d'ouverture	1 954 666	27 650 235
Trésorerie disponible en fin de période	27 650 235	59 280 607
VARIATION DE TRÉSORERIE	25 695 570	31 630 372

(1) hors emprunt contracté par les participation indirectes contrôlées ou non contrôlées

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 2018 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, FONCIER EXPERTISE (Groupe BPCE), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2018, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 31 octobre 2018 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 1,4 % de la valeur totale du patrimoine immobilier détenu en direct) ;

- **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.

Concernant la valeur du patrimoine immobilier, celle-ci croît de 2,4 % à périmètre constant sur un an en raison de la compression des taux de capitalisation pour les immeubles *core ou* ayant fait l'objet d'actions de gestion qui ont permis de sécuriser ou augmenter les flux locatifs notamment lors de relocations ou renouvellement.

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 détenus en direct	1 055 594 081	1 152 537 000	1 152 537 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	77 829 573		84 996 662
Amortissements	-77 829 573		
Provision pour grosses réparations	-2 586 731		
SOUS TOTAL	1 053 007 350	1 152 537 000	1 237 533 662
Agencements	20 851 272		
Amortissements			
SOUS TOTAL	20 851 272	0	0
Immob. en cours travaux / sous promesse de vente	6 264 221	0	0
Immobilisations financières dont participations contrôlées	35 806 251	36 243 998	38 038 434
Liquidités nettes à investir	-218 948 817	-218 948 817	-218 948 817
SOUS TOTAL	-176 878 345	-182 704 819	-180 910 383
Commission de souscription	124 685 628		117 402 587
Amortissements	-124 685 628		
SOUS TOTAL	0	0	117 402 587
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	896 980 278	969 832 181	1 174 025 865
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	4 974 437	4 974 437	4 974 437
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2019 du solde du dividende 2018.	180,32	194,96	236,01

En Euros	31/12/2017	31/12/2018	2018/2017
	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	178,12	180,32	1,23 %
Valeur de réalisation / part	190,79	194,96	2,19 %
Valeur de reconstitution / part	231,86	236,01	1,79 %



Vestpoort - Delft (Pays-Bas)
Locataire : Paprika

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	20,42 €
Frais et charges déductibles	-7,22 €
Intérêts d'emprunts	-1,04 €
REVENUS FONCIERS NETS	12,16 €
dont revenus fonciers de source française	11,24 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,91 €
DONT REVENUS NETS OUVRANT DROIT AU CIMR	10,17 €
% des revenus ouvrant droit au CIMR	89,38 %
PRODUIT FINANCIERS	0,30 €
Rappel dividende ordinaire versé	11,64 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	0,00 €

* 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 : 12,64 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	193,32 €
Pour les non-résidents fiscaux	172,02 €

(1) Cf. méthodologie présentée dans la partie 1.8.2

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

▶ 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).

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 %). 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.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

Pour éviter aux contribuables d'acquitter deux fois l'impôt en 2019 (sur les revenus 2018 et 2019), un mécanisme de Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source, réalisés et perçus en 2018 (déterminés par la Société de Gestion).



Am Seestern - Düsseldorf (Allemagne)

Locataires principaux : Deutsche Apotheker- und Ärztebank et Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein

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 1, 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 1 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) 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 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 comptes rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd 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'INTÉRÊTS

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

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre de la participation minoritaire réalisée dans les OPPI TIKEHAU REAL ESTATE II & III, fonds gérés par TIKEHAU CAPITAL.

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 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,1 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (32,5 équivalents temps plein sur l'exercice) s'élève à 4 091 717 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2019, 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 1 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 ou autres « club deals » apportant un surcroît de diversification.

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2018, 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 de bonnes performances en 2019.



Immeuble Green Office - Avenue de la Division Leclerc - Châtenay-Malabry (92)
Locataire : Bouygues Immobilier

1.12 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

▶ 1.12.1 ONZIÈME RÉSOLUTION

Nomination du nouvel expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier

La société de gestion a été informée le 26 mars 2019 que l'expert immobilier de votre SCPI EFIMMO 1 à savoir, Crédit Foncier Expertise, par suite d'une phase de restructuration du Groupe BPCE n'était pas en mesure de réaliser sa mission au titre de l'exercice 2019, et a démissionné de son mandat d'évaluateur du patrimoine immobilier à compter de la même date.

Dans ce cadre, la société de gestion a immédiatement initié une procédure d'appel d'offres auprès des principaux

évaluateurs immobiliers indépendants de la place visant à sélectionner le nouvel expert de votre SCPI EFIMMO 1.

En application de la réglementation AMF et des statuts de la société, la nomination du nouvel expert est proposée à l'assemblée générale. En conséquence et il vous est proposé d'approuver la onzième résolution.

▶ 1.12.2 DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement initiale

La société de gestion a procédé à un travail de réécriture de la politique d'investissement de votre SCPI afin de l'adapter à la réalité et aux opportunités offertes par l'immobilier d'entreprise européen, sans changement sur la politique d'investissement actuellement conduite par votre SCPI.

Conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), il convient de

soumettre à votre approbation en assemblée générale extraordinaire cette nouvelle rédaction de la politique d'investissement.

En conséquence et il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.

▶ 1.12.3 TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social

Par suite de la fusion des villes d'Evry et de Courcouronnes, il est proposé de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau

nom de la ville d'EVRY devenu Evry Courcouronnes à compter du 1er janvier 2019.

1

2

3

4

5



Siège social de BOSE - Avenue de Winchester - Saint-Germain-en-Laye (78)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

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 DÉCEMBRE 2018.....	39	2.6	GESTION IMMOBILIÈRE.....	44
			2.7	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	48

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2017		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2018	
	Valeur bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	69 589		69 589	
Amortissements concessions	-58 854		-59 152	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 029 151 021	1 082 770 800	1 076 434 916	1 152 537 000
Immobilisations en cours	5 164 500	5 164 500	6 264 221	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-2 879 800		-2 586 731	
Autres provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées			12 852 220	12 130 721
Dépréciation exceptionnelle des immo. fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	1 031 446 457	1 087 935 300	1 092 975 064	1 164 667 721
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	20 000 000	20 733 110	22 598 749	23 757 994
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées			22 517	22 517
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	20 000 000	20 733 110	22 621 266	23 780 511
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	322 345	322 345	332 766	332 766
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	4 522 123	4 522 123	6 146 200	6 146 200
Autres créances	17 012 204	17 012 204	20 103 093	20 103 093
Provisions pour dépréciation des créances	-2 364 996	-2 364 996	-1 941 078	-1 941 078
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement			5 000 000	5 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 650 235	27 650 235	54 280 607	54 280 607
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	47 141 912	47 141 912	83 921 589	83 921 589
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-55 000	-55 000	-315 140	-315 140
DETTES				
Dettes financières	-254 675 878	-254 675 878	-248 196 010	-248 196 010
Dettes d'exploitation	-39 326 723	-39 326 723	-53 984 745	-53 984 745
Dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-294 057 601	-294 057 601	-302 495 895	-302 495 895
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 087	3 087	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-70 412	-70 412	-42 942	-42 942
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-67 325	-67 325	-41 745	-41 745
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	804 463 443		896 980 278	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		861 685 396		969 832 181

2.2 TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation 31/12/17	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/18
CAPITAL				
Capital souscrit	686 486 872		69 627 552	756 114 424
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	331 936 993		44 110 092	376 047 085
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-218 619 995		-22 804 615	-241 424 610
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	-2 028 524		-840 154	-2 868 678
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	-1 942 570		138 217	-1 804 353
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions de titres financiers</i>				
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	-85 954		-978 371	-1 064 325
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	3 855 766	2 795 358	1 481 027	8 132 151
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice			54 485 943	54 485 943
Résultat de l'exercice n-1	48 272 288	-48 272 288		
Acomptes sur distribution	-45 476 929	45 476 929	-53 543 009	-53 543 009
TOTAL GÉNÉRAL	804 463 443		92 516 836	896 980 278

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

En Euros	2017	2018 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	243 679 165	249 900 353
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	4 712 000	2 069 091
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	23 793 500	10 894 813
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	20 226 900	17 925 462

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

(2) capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus

(3) engagements de céder des biens immobiliers hors droit (promesses, offres fermes acceptées)

(4) engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA)

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

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/17	Exercice N clos le 31/12/18
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	63 478 076	72 640 820
Charges facturées	17 438 754	21 618 009
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 919 199	1 472 349
Reprises de provisions pour créances douteuses	802 597	1 762 748
Reprises de provisions pour gros entretiens	416 172	667 553
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	12 700 521	3 888 703
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	96 755 320	102 050 182
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 438 754	21 618 009
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	1 614 105	1 983 957
Travaux de gros entretiens	416 172	220 395
Frais d'acquisitions	12 700 521	3 888 703
Dotations aux provisions pour gros entretiens	707 400	1 855 511
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	1 358 924	1 338 829
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 622 266	4 763 235
Autres charges immobilières	1 862 319	2 544 779
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	39 720 461	38 213 418
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	57 034 859	63 836 764

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/17	Exercice N clos le 31/12/18
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	60 000	55 000
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	12 556 690	13 200 398
Autres produits	2	13 324
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	12 616 693	13 268 721
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	6 498 087	7 338 053
Diverses charges d'exploitation	3 514 135	3 586 490
Commission de souscription	12 053 932	13 006 822
Dotation aux provisions d'exploitation	1 093	298
Dotation aux provisions pour risques et charges	25 000	315 140
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	22 092 247	24 246 804
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-9 475 555	-11 978 083
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	803 000	1 378 301
Produits d'intérêts des comptes courants	5 440	14 685
Autres Produits financiers	199	5 286
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	808 639	1 398 272
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	39 290	18 779
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	39 290	18 779
RÉSULTAT FINANCIER	769 349	1 379 493
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	252 767
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	252 767
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	56 366	5 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	56 366	5 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-56 366	247 767
RÉSULTAT NET	48 272 288	54 485 943

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 plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement

des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

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

L'expert immobilier (la société 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 2018, les actifs acquis après le 31 octobre 2018 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 1,4 % de la valeur totale du patrimoine immobilier détenu en direct.

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

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/17	Entrées	Sorties	31/12/18
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 011 751 282	57 121 091	13 219 140	1 055 653 233
Agencement (des terrains et constructions locatives)	17 469 328	3 534 010	152 067	20 851 272
Immobilisations en cours	1 013 367	7 182 285	8 195 652	0
Immobilisations travaux en cours	4 151 133	5 492 885	3 379 797	6 264 221
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	-	12 874 737	-	12 874 737
Immobilisations financières non contrôlées	20 000 000	2 598 749	-	22 598 749
Fonds de roulement	322 345	51 916	41 495	332 766
TOTAL	1 054 707 455	88 855 674	24 988 151	1 118 574 978

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 055 583 644 €) et des agencements non amortis (20 851 272 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (10 437 € en valeur nette).

IMMOBILISATIONS EN COURS

Elles comprennent les immobilisations en cours sur travaux (6 264 221 €).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles sont constituées :

- du coût d'achat des titres de participation non contrôlés (OPPCI TIKEHAU REAL ESTATE II & III, CARGO) pour 22 598 749 €,
- du coût d'achat de l'actif Canopée situé à Guyancourt via la participation de 40 % dans la SCI SYREF 3 pour 12 874 737 € dont 22 517 € en créances sur participation,
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 332 766 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

En Euros	Au 31 décembre 2018					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou Moins Values Latente	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux Propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 (hors créances sur participation)	12 852 220	12 130 721	-721 499	192 170	32 322 470	40,00 %
TOTAL	12 852 220	12 130 721	-721 499	192 170	32 322 470	

(1) pour 100 % des actifs

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

En Euros	Au 31 décembre 2018					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou Moins Values Latente	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	11 173 330	1 173 330	10 813 305	127 320 082	5,50 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	10 023 840	23 840	16 600 553	179 426 993	4,20 %
CARGO	2 598 749	2 560 824	-37 925	n.d.	n.d.	0,92 %
TOTAL	22 598 749	23 757 997	1 159 245	n.d.	n.d.	

(1) source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées

(2) pour 100 % des actifs

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/17	Dotations	Reprises	31/12/18
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	58 854	298	-	59 152
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	2 364 996	1 338 829	1 762 748	1 941 078
PROVISIONS				
Pour risques et charges	55 000	315 140	55 000	315 140
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	2 879 800	1 868 931	2 162 000	2 586 731
Pour grosses réparations ⁽¹⁾	-	-	-	-
TOTAL	5 358 650	3 523 198	3 979 748	4 902 101

(1) Réforme du plan comptable SCPI au 01/01/2017

Au 31 décembre 2018, 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 sur un immeuble de bureaux situé dans les Yvelines a demandé un dédommagement pour troubles de jouissance liés aux dysfonctionnements des installations de Chauffage - Ventilation - Climatisation. Face à cette situation, un audit a été lancé et il s'est avéré que certaines pompes à chaleur étaient défectueuses ; une provision de 255 140 € pour risque a été constituée au 31 décembre 2018 ;
- dans le cadre du renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29), le locataire réclame un loyer inférieur et une prise d'effet rétroactive au 01/01/2016. Compte tenu du risque encouru, une provision de 60 000 € a été constituée au 31 décembre 2018.

La provision pour risque de 55 000 € constituée au 31 décembre 2017 a été intégralement reprise au 31 décembre 2018 :

- la provision de 25 000 € constituée au titre des réclamations d'un locataire d'une surface de bureaux située à Nanterre (92) en compensation d'un manque de certains travaux de finition et de quelques malfaçons a été reprise suite à un accord trouvé avec ce locataire (EFIMMO 1 s'est engagé à réaliser des travaux complémentaires prévus dans le plan pluriannuel) ;
- en 2017, EFIMMO 1 a été condamné par le tribunal de grande instance à verser 25 000 € à l'ancien locataire d'un local commercial situé à Angers (49) réclamant une indemnité de 55 000 € au motif que la relocation du local auprès d'un nouveau locataire serait intervenue avant que ne soit prononcée valablement la résiliation de l'ancien bail. La provision de 30 000 € correspondant au solde du risque encouru a été reprise suite à un accord par lequel l'ancien locataire abandonne la procédure.

2.6 GESTION IMMOBILIÈRE

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2018	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2018
Dépense de l'exercice N	1 677 000		1 677 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	708 000	1 599 931	479 000	1 828 931
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	332 400	190 800		523 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	156 400	78 200		234 600
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	6 000		6 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	0			0
TOTAL	2 879 800	1 868 931	2 162 000	2 586 731

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2018, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 679 612 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 2 466 588 €, provisionnés à hauteur de 1 941 078 €. 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 17 997 024 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 18 087 111 € (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 1 016 592 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 458 910 € (dont 12 808 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas et 99 832 € au titre de la TVA pour l'Allemagne), à la TVA collectée pour 358 074 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 196 802 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 54 280 607 € et 5 000 000 € en certificats de dépôt.

DETTES D'EXPLOITATION

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 53 984 745 € au 31 décembre 2018 et sont constituées par :

Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	6 150 133 €
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redevances de comptes) :	18 087 111 €
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 180 814 €) :	7 073 342 €
Dettes fiscales et sociales :	901 878 €
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	117 156 €
Dividendes à payer :	17 653 958 €
Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures) :	4 001 167 €

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils s'élèvent à 42 942 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2018.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent à une prime d'assurance allant du 01/07/2018 au 30 juin 2019.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 248 196 010 € au 31 décembre 2018 et sont constituées par :

Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	236 660 353 €
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	360 418 €
Rentes viagères capitalisées :	166 520 €
Dépôts de garantie :	11 002 312 €
Fonds de roulement refacturés :	6 407 €

(1) Hors dette des participations financières qu'elles soient contrôlées ou non

Les dettes financières des participations contrôlées s'élèvent à 13 256 257 € au 31 décembre 2018 et sont constituées par :

Dettes bancaires long terme :	13 241 030 €
Intérêts courus :	15 227 €

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû de la dette bancaire (236 660 353 € hors dette des participations contrôlées ou non) d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	15 322 804	71 990 864	75 807 707	163 121 374
Emprunts « in fine »			36 350 000	36 350 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	4 461 718	17 852 740	14 874 520	37 188 979
Emprunts « in fine »				
TOTAL	19 784 523	89 843 604	127 032 227	236 660 353

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

(2) avant prise en compte des couvertures de taux

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû de la dette bancaire (13 241 030 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables			13 241 030	13 241 030
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL			13 241 030	13 241 030

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

(2) avant prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2018	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	113 316 998	
Augmentation de la prime d'émission	44 110 092	376 047 085
- Écarts sur remboursements de parts	-5 909 090	-38 909 409
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats	-3 888 703	-77 829 573
- Commission de souscription	-13 006 822	-124 685 628
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2018	134 622 475	134 622 475

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017	-1 942 570 €
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2018	403 993 €
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2018 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	-72 201 €
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	0 €
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2018)	-193 576 €
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-1 804 353 €
Immobilisations mises au rebut	-1 064 325 €
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-2 868 679 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 RESSORT À :	54 485 943 €
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-36 468 418 €
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	-17 074 590 €
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	942 934 €

2.6.1 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

	2018
les loyers :	72 640 820 €
les charges et taxes refacturées :	21 618 009 €
les produits annexes :	1 472 349 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (590 709 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, aux indemnités et droits d'entrée facturés (647 449 €), aux forfaits de charges (35 232 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (192 058 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 3 888 703 € correspond aux frais d'acquisitions 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 :

	2018
les charges ayant leur contrepartie en produits :	21 618 009 €
<i>dont charges récupérables :</i>	12 716 737 €
<i>dont taxes récupérables :</i>	8 901 271 €
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	1 983 957 €
les travaux de gros entretiens :	220 395 €
les frais d'acquisitions :	3 888 703 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	1 855 511 €
les dépréciations pour créances douteuses :	1 338 829 €
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	4 763 235 €
le poste « autres charges immobilières » :	2 544 779 €
<i>dont taxes non récupérables</i>	1 745 852 €
<i>dont assurances</i>	116 418 €
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	682 509 €

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 1 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'acquisitions 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).

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 13 200 398 € correspond à la commission de souscription pour 13 006 822 € et aux provisions (nettes des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) d'honoraires sur les arbitrages 2018 pour 193 576 € et 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 2018 à ce titre s'élève à 7 338 053 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 3 586 490 € sont constituées notamment :

	2018
des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise :	223 459 €
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	41 051 €
des honoraires divers (<i>dont honoraires de relocation : 290 649 €</i>) :	901 728 €
des honoraires du dépositaire :	83 021 €
de frais d'actes et de contentieux :	93 234 €
de la TVA non récupérable :	237 731 €
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	20 000 €
la Contribution Economique Territoriale :	980 960 €
des autres frais bancaires :	26 752 €
des impôts étrangers :	942 424 €
<i>dont impôt Allemagne (dont 39 827€ de régularisation au titre de 2017) :</i>	287 944 €
<i>dont impôt Belgique :</i>	139 381 €
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	515 099 €
des autres frais divers (frais postaux, réceptions,...)	36 131 €

Depuis le 1^{er} 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 980 960 € en 2018.

La commission de souscription de 13 006 822 € et la provisions (nettes des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) d'honoraires sur les arbitrages 2018 de 193 576 € sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : elles sont en effet amorties intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrites en produits sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (Cf. produits d'exploitation).

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ET REPRISES

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 1 855 511 € et les reprises à 667 553 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 338 829 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 762 748 € ; 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 298 €,
- les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 315 140 € et les reprises de provisions pour risques à 55 000 € (Cf. état des amortissements et des provisions).

RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers correspondent essentiellement aux dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPC I TIKEHAU REAL

ESTATE II & III et la SCI CARGO (1 378 301 €) et aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement (14 685 €). Les charges financières correspondent principalement aux intérêts débiteurs des comptes courants.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel s'élève à 252 767 € correspondant principalement à :

- une indemnité de 250 000 € due par le vendeur de l'immeuble situé à Boulogne rue d'Anjou à EFIMMO 1

suite au départ d'un des locataires durant la période de garantie ;

- d'autres indemnités versées par des tiers s'élevant 2 767 € dont des condamnations au titre de l'article 700.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles correspondent à une indemnité de 5 000 € versée à un locataire de l'immeuble rue des 4 chapeaux à Lyon dans le cadre d'un protocole d'accord suite à un trouble de jouissance en raison de travaux initiés par le bailleur.

2.6.2 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2018, votre SCPI est engagée à hauteur de 4,4 M€ pour l'acquisition du solde de la participation dans la SCI CARGO (fonds dédié à la logistique du groupe Carrefour), de 6,4 M€ pour l'acquisition de deux actifs de bureaux situés dans le centre-ville de Bordeaux, de 0,1 M€ pour un lot de copropriété situé à Paris (75).

La SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 2,1 M€ net vendeur.

DETTES GARANTIES

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions situées rue Jean Pierre 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^{ème}), 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 d'Anjou à Boulogne-Billancourt (92), 11 boulevard Brune à Paris (14^{ème}), avenue Aristide Briand à Antony (92), avenue de la division Leclerc à Chatenay-Malabry (92), rue Vicq d'Azir à Paris (10^{ème}), Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne), rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78), avenue de Winstchester à Saint-Germain-en-Laye (78), 9 avenue Raymond Manaud à Bruges (33) et boulevard Allende à Nantes (44), 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 1 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 31/12/2018	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € Amortissable	1 119 444 €	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	5 959 351 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € Amortissable	8 680 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

Par ailleurs, EFIMMO 1 s'est couvert contre le risque d'une forte hausse des taux d'intérêts en souscrivant un cap de taux :

Nominal	Notionnel au 31/12/2018	Durée	Taux couvert
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 1 est bénéficiaire de cautions bancaires.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Au cours de l'exercice 2018, SOFIDY, Société de Gestion d'EFIMMO 1 a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 10 % HT sur les montants 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 13 006 822,00 € 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 7 338 053,32 € HT ;

- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles, soit 193 575,65 € HT.

D'autre part, un bail commercial signé par EFIMMO 1 au profit de SOFIDY a eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 13 277,08 € HT au titre de l'exercice 2018.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE 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)).

Enfin, la SCPI EFIMMO 1 détient une participation de 40 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'IMMORENTE qui elle détient le solde du capital soit 60 %. Ladite SCI est également gérée par SOFIDY.

2.7 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

▶ 2.7.1 Tableau récapitulatif 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 2018		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	872 388 440	919 119 800	46 731 360	920 515 896	987 989 000	67 473 104
Commerces de centre-ville et milieu urbain	78 939 352	84 205 000	5 265 648	78 939 352	84 270 000	5 330 648
Moyennes surfaces de périphérie	50 249 867	50 605 000	355 133	49 384 867	50 840 000	1 455 133
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 960 000	1 048 974	5 911 026	7 010 000	1 098 974
Galeries de Centre Commercial	11 720 000	12 450 000	730 000	11 720 000	12 550 000	830 000
Activités	9 173 025	8 461 000	- 712 025	9 194 464	8 858 000	-336 464
Habitations	838 900	970 000	131 100	838 900	1 020 000	181 100
TOTAL	1 029 220 610	1 082 770 800	53 550 190	1 076 504 506	1 152 537 000	76 032 494

La plus-value latente progresse essentiellement en raison de la compression des taux de capitalisation pour les immeubles de bureaux core ou ayant fait l'objet d'actions

de gestion qui ont permis de sécuriser ou augmenter les flux locatifs notamment lors de relocations ou renouvellements.

▶ 2.7.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 ⁽¹⁾				12 852 220	12 130 721	-721 499
TOTAL				12 852 220	12 130 721	-721 499

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par EFIMMO 1 sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

▶ 2.7.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II ⁽¹⁾⁽²⁾	10 000 000	10 747 360	747 360	10 000 000	11 173 330	1 173 330
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽¹⁾⁽³⁾	10 000 000	9 985 750	-14 250	10 000 000	10 023 840	23 840
CARGO ⁽¹⁾⁽⁴⁾				2 598 749	2 560 824	-37 925
TOTAL	20 000 000	20 733 110	733 110	22 598 749	23 757 994	1 159 245

(1) Valeur liquidative communiquée par le Fund Manager du véhicule

(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.

(4) En tant que gérant de la SCI CARGO, CARGO Property Asset ne perçoit pas de commissions ou de frais à l'acquisition ou la cession d'actifs. Les frais de gestion sont facturés par le biais d'une convention de prestation de service par le groupe Carrefour pour un montant maximum de 0,2 % HT du capital investi.

2.7.4 INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	OFII	90	01/02/1990	57 118		1 264	58 382
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	-					
			Parkings	-	01/02/1993				
			Red Pill	256					
Libre	-								
Blue Bird Formation	40	26/09/1989 28/10/1992							
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau Concession 4 parkings	À.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	S.A.S 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	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
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	Libre	557	14/02/2003	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2 107	29/07/2003	1 247 520	21 439	21 654	1 290 613
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 34 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					
			Libre	65					
			Libre	189					
			Libre	68					
			Institut KALLIOPE	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	-								
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
			Libre	15					
			Assurance 2000	26					
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	Libre	1 861	27/01/2004	500 000		61 565	561 565

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)	
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		-	30/01/2004	1 540 560	240 708	92 619	1 873 888	
			MV2P	5						
			Libre	3						
				-						
				-						
			Téléassurance	114						
			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						-
				Libre						76
			4 rue Léon Paulet	Libre						104
				Libre						-
				Libre						-
			22 rue Léon Paulet	Libre						128
			10 rue Léon Paulet	Groupe Point Vision						42
			16 rue Léon Paulet	Libre						66
				Libre						169
			22 rue Léon Paulet	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
				Kury Ingenierie						14
			4 rue Léon Paulet							-
			22 rue Léon Paulet	Libre						63
			4-22 rue Léon Paulet	Libre						-
				Libre						47
				Libre						-
				Libre						7
	Serenity Coach	10								
4 rue Léon Paulet	Libre	26								
22 rue Léon Paulet	Banque Populaire	50								
4 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	-								
4 à 22 rue Léon Paulet	Kury Ingenierie	14								
	Libre	33								
4 rue Léon Paulet	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	129	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955	
			Sogecap	152						
			Sogecap	214						
			Infinim	-						
			SAS Ingeus	171						
			APEC	219						
			Agefiph	395						
			SAS Keolis Orleans Val de Loire	206						
			Vitalliance	174						
			Infinim	443						
			Libre	-						
			COMPIEGNE	60200						20 rue du Fonds Pernant
JLC	53									
Libre	299									
Libre	180									
Libre	22									
O 2 Game	178									
Samsah	176									

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Leader Interim 78	150					
			AFEC	180					
			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	2 281	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			ASPTT	4 034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/2004	1 107 000	40 965	65 174	1 213 139
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	387	25/06/2004	510 382	71 919	47 345	629 646
			DTPJJ	231					
			Libre	93					
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					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre	254	15/09/2004	235 005		5 224	240 228
			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					
			Libre	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	1 945	19/11/2004	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	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	379 378	65 000	2 344 378
			Aquitaine développement innovation	344					
			SA IGT	44					
			Aquitaine développement innovation	134					
			StatExpert	90					
			SAS Efficient Innovation	100					
			SA IGT	186					
			Rhodia Laboratoire du futur	350					
			Aquitaine développement innovation	26					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Pyraïne	92					
			KI-Lab	62					
			KI-Lab	244					
			Rhodia Laboratoire du futur	44					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3 084	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	1 042	23/03/2005	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
			Coraso	1 521					
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/2005	2 050 000	1 952 772	181 068	4 183 841
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre	1 164	23/03/2005	2 250 000	142 428	198 733	2 591 161
			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	3 035	23/03/2005	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	SA Ymagis	944	20/05/2005	2 163 019	174 627	126 965	2 464 611
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicierie de la Bourse	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	SARL Carpenter	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Comité départemental La ligue contre le cancer	62	17/06/2005	61 100	4 052	5 602	70 754
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44	150	17/06/2005	895 000	16 927	82 057	993 985
			La medicale de Nantes	215					
			Biotopie	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	3 408	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	3 306	08/08/2005	3 800 000	1 050	222 344	4 023 394
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1 095	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	1 365					
			Dreal	531					
			Cerema	4 071					
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre	-	21/09/2005	415 313		45 764	461 077
			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	1 389	27/09/2005	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Libre	1 222	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					
		Chemin Robespierre Bat 5	Libre	21					
			Libre	85					
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1 520	29/09/2005	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est	579	30/09/2005	1 226 851		134 347	1 361 199

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Aquitaine Rhône Gaz	779					
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre	417	05/10/2005	4 000 000	115 000	233 956	4 348 956
			Prompt	403					
			GFI Informatique	210					
			GFI Informatique	210					
			SARL Darija Phone	72					
			Otis	150					
			Libre	-					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/2005	2 701 473		214 770	2 916 243
			Libre	90					
			AGF	248					
			Libre	179					
			Libre	110					
			Qualiconsult	227					
			Libre	38					
			Association ARB Nouvelle Aquitaine	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	2 220	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	1 360	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	18 463	47 008	489 509
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	1 087	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
			Libre	81					
			Libre	19					
			BAT S	12					
			Association des Artisans Taxis	13					
			Libre	12					
			Inter Appro	248					
			Captair	254					
			Ce Snecma	70					
			Verspective	234					
Verspective	244								
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Un sourire pour l'espoir	73	03/07/2006	1 265 445		76 803	1 342 249
			CTC-La procure	148					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Association Latitude 91	35					
			E.T.B	35					
			Asso C.C.F.D.	37					
			Libre	118					
			ANPEA - SESSAD	87					
			Asei Caquineau	62					
			Asei Caquineau	64					
			Un sourire pour l'espoir	194					
			Un sourire pour l'espoir	73					
			Asei Caquineau	64					
			Coallia	145					
			Construcsols	79					
			ANPEA - SESSAD	87					
			Asei	45					
			Coallia	66					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage	193	03/07/2006	823 950		49 971	873 921
			Libre	158					
			Electricité IDF	105					
			Dips	57					
			Universal paysage	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Randrianaby Patrick	105					
			Libre	105					
			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	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/2006	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	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	1 546	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	À 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	186	26/07/2006	6 124 580		583 995	6 708 575
			Pw Lenzen France	100					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			Libre	199					
			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					
			SAS Pan Dur	80					
			Libre	306					
			Libre	196					
			Libre	315					
			Dallmayr	311					
			Libre	153					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revenir de l'acquisition (en €)
			National Tours Groupes	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			Odéolis	101					
			HKW Coated products	432					
			Libre	169					
			Libre	494					
			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	Libre	217	24/10/2006	1 310 000		88 601	1 398 601
			SARL Bapi	90					
			Constructys	223					
			IACA	48					
			DRASS TCI	246					
			Libre	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 031	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Société Publique Régionale	343					
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	SA SII	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	1 029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BOURG EN BRESSE	1000	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
			Libre	431					
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/2006	367 000		23 264	390 264
			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	Pôle emploi	172	15/12/2006	547 365		33 880	581 245
			Libre	137					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
		Cours Moreau	Banque Populaire	278					
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	15/12/2006	832 000		51 507	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/2006	455 000		28 656	483 656
			Mme Hermier Marine	41					
			Imprim Repro	274					
			SAGE Olivier	41					
			Mme Lambert Nathalie	43					
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF	191	15/12/2006	250 000		16 130	266 130
			DRASS	74					
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
			La Ville de Toulouse	242					
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	855	28/12/2006	4 550 000	140 852	274 784	4 965 636
			SA Cofely Airport and Logistics Services	729					
			Libre	124					
			Cabinet Gérard Rabec	310					
			Desautel	389					
			NJPA	255					
			SAS Hesnault	476					
			ACMS	306					
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	500	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	500					
			Vétir	1 400					
			Libre	700					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien	100	25/01/2007	700 000	5 926	74 486	780 412
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
			SARL OA Distribution	924					
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino France	1 691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Libre	1 272	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1 543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	PUISSANCE TROIS	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE	2 935	14/06/2007	4 380 000	636 295	396 348	5 412 644
			Hamamouche	111					
			Banque de France	101					
		4 boulevard de l'Oise	Libre	60	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					
			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 Pénitentiaires	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	212 875	155 002	2 924 846
			Sogetrel	312					
			Proxiline	265					
			Proxiline	282					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			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 Libre	220 164	29/06/2007	543 496		33 467	576 963
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Egybat Cube	182 189	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Video Technologie Atelier Kaba Audatex SAS Kid's Cool Libre	303 104 212 288 11	29/06/2007	1 962 073	47 603	118 941	2 128 617
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 MAAF Assurances La Poste Libre	231 250 89 119	29/06/2007	927 357		57 322	984 679
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1 532	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 1 556	29/06/2007	4 424 752	941 272	266 703	5 632 727
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/2007	941 620		57 856	999 476
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre Libre Régie Networks CPS SAS Econocom Libre Libre	100 72 225 105 826 353 90	23/07/2007	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991
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 Euro Sec Com bvba	110 80	30/08/2007	312 554			312 554
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1 822 -	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
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	1 113 39	01/07/2008	2 842 500	2 301 033	255 255	5 398 789
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre À Propos Libre Libre	309 219 240 1 144	10/07/2008	3 170 000		273 549	3 443 549
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle SARL Overdrive 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	1 799 111 154	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	195 239 160 274 188	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Centre Ouest International Campus	229					
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école	40	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
			SOCIETE B.S	133					
			Distriparc	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			Libre	145					
			Pharmacie Gilles	100					
			Jemo	96					
			SOCIETE KADYZ (M.et Mme Bennaoui)	104					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle	77	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
			BNP PARIBAS	172					
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard	117	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
			NKBR	139					
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	1 524	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	1 155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	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 Malleborge	Distribution Casino	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	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	5 651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
			Société Générale (DAB) en sous location						
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	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	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	2300	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 Asia Shop	90	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
			M.Nébil Rezgui (Carré Mon Bon)	45					
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	Les Nouilles fraîches	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts	32	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
			Flat Gestion	66					
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Senco Clamart	1 315	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
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	1 210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	Performance Vision	306	21/07/2010	4 400 000	374 816	266 819	5 041 635
			Flexmind	272					
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank	253	10/09/2010	6 300 000	101 329	385 525	6 786 854
			SNC Hôtel Dieu Réalisation	388					
			SAS Eating Paradise	139					
			Mc Kinsey & Company	398					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Quadratur	398					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Altezza	227					
			CARRE RG	65					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Groupe DS Gestion	110	10/09/2010	6 200 000	10 568	379 886	6 590 454
			La Maison Lejaby	132					
			web-ID	180					
			Oasys Lyon	152					
			Oasys Lyon	138					
			GIE Search & Partners	212					
			SAS Birseck Hydro	79					
			P ET A Avocats	77					
			SAS Aleysia	219					
			Libre	40					
			SA Sofidy	72					
			Althea Rhone Alpes	72					
			Alsei	81					
			AGILI 3F	138					
			Libre	25					
			SARL Gim France	183					
			Magazine SARL	80					
			Scotch & Soda Retail SAS	226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	Libre	288	29/10/2010	1 800 000	-9 459	133 204	1 923 745
			Libre	39					
			SAS Uffrance Patrimoine	93					
			Sopra Group	163					
			Sopra Group	298					
			Sopra Group	291					
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334
			La Poste	240					
			Un Look pour Tous	76	28/11/2011				
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic	3 135	14/12/2010	53 936 037		3 164 330	57 100 367
			Adecco	109					
		22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini	Adecco	2 214	12/06/2012				
			SA SGD	1 573	15/12/2014				
			SAS Altran CIS (1er Etage)	2 406					
		Terrasse Bellini	SAS Altran CIS (2ème Etage)	459					
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	SAS Locaposte	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS (Belgique)	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	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Libre	2 017	16/03/2011	9 520 000		576 562	10 096 562
			SARL CO.DI.MA	70					
			Eutektic	55					
			Libre	96					
			Libre	70					
			SAS Immo de France	314					
			SAS 4 CAD PLM	160					
			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	650 199	556 272	9 956 471

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Zara France	50					
			Zara France	338					
			Morvilliers Sentenac	720					
			In Vivo France	317					
			Lafayette 18	278					
			Unofi	223					
			Toulouse Agency Occitanie	311					
			Morvilliers Sentenac	257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies	1 761	13/04/2011	34 000 000	484 577	2 129 994	36 614 571
			DC-Lyon	194					
			Keyrus	1 344					
			Keyrus	378					
			Stormshield	1 008					
			Stormshield	59					
			Berger Levrault	947					
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1 322					
			Dynergie Group	1 270					
			Altran technologies	702					
			Exakis	912					
			Libre	83					
			HAXXOM	85					
			U10	28					
			SQLI	2 675					
			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					
			SAS FPS Towers	330					
			SAS FPS Towers	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	START PEOPLE	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
MONTAUBOURX	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	3 109	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					
			SPRL VESUVIA	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	70 366	956 180	12 826 546
			UFIFRANCE Patrimoine	231					
			Trésorerie Municipale de Sceaux	425					
			Foncier Construction	322					
			Epoch d'enfance	104					
			Epoch d'enfance	103					
			Medi-Sup	206					
			France Bati Courtage	170					
			JOYSON SAFETY SYSTEMS	327					
			ASCHAFFE						
			ALYCE SAS	149					
			Olips	170					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Flamma	103					
			Alyce	174					
			Opal-RT Europe	272					
			Epoch d'enfance	175					
			BNP PARIBAS	592					
			Numerical Engineering & Consulting Services	323					
			Numerical Engineering & Consulting Services	103					
			ALYCE	187					
			ALYCE	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	1 813					
			Bonar (ENKASOLUTIONS)	230					
			Ingeus	195					
CANET EN ROUSSILLON	66140	C.ial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	SGBG 2 Optic	306	22/12/2011	4 150 000			4 150 000
			Picard Surgelés	350					
			Sport International Distribution (100 % Des Marques)	559					
			CASA France	604					
			SARL Canbaris	717					
			Mc Donald's	344					
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	CREAFORM	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 PLAGE	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	619 365	2 483 178	36 202 542
			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					
			Libre	422					
			INTM	424					
			SARL Troester-Maire (Winkey)	126					
			Libre	112					
			Libre	84					
			Laboratoires Polive	50					
			Libre	-					
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3 864	31/05/2012	28 800 000	55 987	1 824 913	30 680 900

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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)	1 015					
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	600					
			KALITI	200					
			RAPS EPICES	141					
			SARL Capital Ressources	313					
			Care Promotion	168					
			Libre	1 222					
			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	3 349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	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)	10 624	03/06/2013	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	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					
			Libre	-					
			Mr Luc Froidebise	-					
			Mr Diddens	-					
			Mme Van Hoof	-					
			Mr Henri Voet Goris	-					
			M. Vanhove Auguste Victor J	-					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	-					
			Libre	-					
Mr Mme Bartholomeus	-								
Résidence TORINO	-								
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6 380	02/12/2013	21 851 000		1 621 926	23 472 926
			BNP PARIBAS	1 456					
			NEXITY LAMY	299					
			RISE SAINT QUENTIN	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2 635	18/12/2013	6 070 000		124 500	6 194 500
			KLAXOON	530					
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	3 215	25/04/2014	30 500 000	9 422	1 997 015	32 506 438
			Assystem E.O.S	4 187					
			Assystem France	1 431					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5 030	14/10/2014	11 192 224	17 779	254 682	11 464 685
VENLO	5911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4 472	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240
			Ora Group	223					
			Libre	333					
PARIS	75012	125 bis rue de Reuilly	Ville de Paris	1 136	09/01/2015	7 600 000		644 140	8 244 140
PARIS	75008	59-65 rue de Courcelles	SA Banque Neufilze OBC	2 540	10/04/2015	20 050 000		1 250 146	21 300 146
			Libre	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	-					
			Libre	-					
			Agence Nicole Cann	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Mme Julienne	-					
			SAS Cabinet Miquel	-					
			Libre	-					
			Equal Immobilier	-					
			Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite	-					
			Clymene Gestion	-					
			Libre	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Clymene Gestion	-					
			Clymene Gestion	-					
			Clymene Gestion	-					
			Clymene Gestion	-					
			Libre	-					
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Atlantic SFDT	3 736	09/09/2015	14 951 226		1 233 696	16 184 922
			Foncia Efimo	280		1 118 541		92 296	1 210 837
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Editions Nuit & Jour	846	22/09/2015	3 500 000		317 752	3 817 752
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Manderslostraat 98-100	Flyer Mode B.V.	261	10/11/2015	1 230 600		122 107	15 031 000
			Wave International B.V.	186					
			Libre	9					
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	Blokker	964	10/11/2015	2 131 450		197 630	
			Particulier (logement)	178					
			Particulier (logement)	150					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE Real Estate Management B.V.	887	10/11/2015	4 468 100		427 846	
			Particulier (logement)	95					
			Particulier (logement)	59					
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Cool Cat	325	10/11/2015	1 530 450		139 908	
			Particulier (logement)	90					
			Particulier (logement)	90					
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop	364	10/11/2015	3 005 500		292 855	
			Marhaba Ontbijt Lunch Diner	177					
			Pin Automaat (ING Bank)	10					
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Future Shoes	134	10/11/2015	1 358 900		125 655	
			Kingz Wear	198					
			Particulier (logement)	110					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B rue Danjou	SAS HDV VELIZY	1 284	09/12/2015	14 000 000	266 400	1 012 709	15 279 109
			CNAV	396					
			Manpower France	208					
			Adental Groupe	1 323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Association Apogée	152	16/12/2015	16 464 000	24 427	1 390 268	17 878 695
			Interstis	331					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			CMI	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Prium Investment Group	326					
			Le Fournil de Paris	67					
			UPSIDE CREATIVE SOLUTIONS	172					
			Landot & Associés	670					
			Landot & Associés	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	3 201	14/12/2015	12 222 000		1 157 101	13 379 101
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1 547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967
NIJMEGEN	6538 SX	Wychenseweg	Jysk B.V.	1 391	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.	1 468					
			Bedmarketing B.V.	954					
			Brugman Keukens & Badkamers B.V.	1 244					
			Swiss Factory B.V.	971					
			Beddenreus	596					
			Hai Nijmegen B.V.	664					
			Stokker Vastgoed B.V.	1 596					
			Holland 2 B.V.	634					
			Keukensale	536					
			Kwantum Nederland B.V.	2 232					
			Beter Bed B.V.	1 527					
			Carpet-Land B.V.	1 202					
			Leen Bakker Nederland B.V.	2 078					
			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	110	06/07/2016	5 517 117		141 000	5 658 117
			SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	738					
PARIS	75014	28/32 rue de l'Amiral Mouchez	ISIMI	1 157	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	79 297	1 967 998	23 117 295
			LCIP	245					
			GIP Fun Mooc	280					
			Agir	406					
			EGEE	135					
			UFAP	220					
			Socorpi	1 380					
			Axigate	495					
			Fleurus Presse	968					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			Aidicall	81					
			Ipag	270					
			Libre	300					
			IEPP	702					
			SARL Groupe Laviale Audit Conseil	306					
			IEPP	485					
			IEPP	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Estimages IEPP Libre Bepark France	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	1 847 2 176 1 732 438	17/10/2016	16 480 000	86 721	1 411 721	17 978 442
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5 213	19/12/2016	12 420 000	3 493 056	918 866	16 831 922
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Fidzup Libre Libre	369 907 380	01/02/2017	6 055 000		592 954	6 647 954
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	Pôle emploi	2 128	04/05/2017	12 424 140		946 940	13 371 080
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	1 188 290 222 133 276 556 273 460	07/09/2017	5 818 000		550 500	6 368 500
DUSSELDORF	40547	Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- und Arztebank eG Deutsche Apotheker- und Arztebank 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 Deutsche Apotheker- und Arztebank Düsseldorf	4 968 2 995 1 652 2 722 1 492 453 75 263 348 43 32 221 104 96 149 351 454	21/09/2017	48 060 000		3 505 165	51 565 165

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	- -					
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Genegis 1 Genegis 1	5 192 295	28/09/2017	26 000 000		2 295 105	28 295 105
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme Libre Imprimerie Nationale Fraudbuster Itemis France On Semiconductor Crystal G2 Mobility Libre	2 801 1 360 2 022 499 320 788 4 245 492 -	12/12/2017	31 188 200		3 008 900	34 197 100
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5 082	15/12/2017	22 720 200		829 042	23 549 242
RENNES	35000	29 rue de Lorient	SA ALTRAN	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210
BONN	53119	VORGEBIRGSSTRASSE 49	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN BAYERISCHE MOTOREN WERKE DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH Libre	1 769 - 9 670 976	04/05/2018	20 000 000		1 684 992	21 684 992
MERIGNAC	33700	61 rue Jean Briaud	AAMB MCB BG PARTNERS ANTEA France Detection Electronique Française Expert et Finance Creative Ingénierie Anaveo	80 254 542 985 620 139 135 270	01/08/2018	4 597 995		467 205	5 065 200
BRUGES	33520	Boulevard des exposition / rue André Messenger	MMA/GIE CIBAIL ALTEDIA MACSF SMABTP SCALIAN EURODOMMAGES Libre	1 265 332 533 336 520 520 313	18/10/2018	8 661 272		649 851	9 311 123
NANTES	44000	3 rue Bisson	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	3 726	13/12/2018	9 550 000		714 406	10 264 406
AIX EN PROVENCE	13100	7 route de Galice	ASP CIRIL GROUP APSIDE Libre	1 468 198 408 246	14/12/2018	5 850 000		410 200	6 260 200
TOTAL GÉNÉRAL						1 053 141 526	23 362 981	72 757 044	1 149 261 551

▶ 2.7.5 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECTS CONTRÔLÉS

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)*	Date acquisition	Prix d'achat hors frais en €* en €* [*]	Prix de revient en €* en €* [*]
SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1) :							
Guyancourt	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291

*Prix et surface de l'immeuble à 100 %

1

2

3

4

5



Immeuble « The Walk » - 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 2018.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, les 6 mars, 5 juin, 13 septembre, 4 décembre 2018 et le 7 mars 2019 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.

SOFIDY a également présenté aux membres du Conseil, l'opération de rachat de la Société de Gestion par TIKEHAU CAPITAL. SOFIDY a confirmé que cette opération ne changera pas l'organisation opérationnelle de la Société de Gestion et sera sans conséquence sur la gestion.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 108 M€ en 2018, en hausse de 10 % par rapport à celle de 2017, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue d'un peu plus de 10 % et s'élève au 31/12/2018 à 1 144 M€. Durant 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 2018, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Au 31 décembre 2018, quinze compagnies d'assurance détenaient 37,03% du capital de notre société contre 36,50 % en 2017. 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 qu'une grande partie des dividendes trimestriels a bien été réinvestie par les Assureurs sur les contrats en cours. Ces réinvestissements contribuent à assurer une bonne liquidité aux associés souhaitant céder leurs parts.

INVESTISSEMENTS

En 2018, notre SCPI a réalisé un programme d'acquisition de 81,4 M€ qui procure une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,1 %, en France (pour 72,5 %) avec des actifs de bureaux principalement situés en région parisienne et dans des métropoles régionales dynamiques (Bordeaux, Nantes) et en Allemagne (pour 27,5 %) avec un actif de

bureaux multi-locataires situé à Bonn. Ces investissements représentent 22 nouveaux baux signés avec des locataires de qualité comportant, en général, de longues durées fermes. EFIMMO 1 a également pris une participation à hauteur de 0,9 % du capital dans un fonds d'investissement de diversification géré par Carrefour détenant 20 actifs d'entrepôts logistiques aux derniers standards et occupés à 100 % par Carrefour et ses filiales. Avec ce nouvel investissement indirect, la part des investissements indirects représente, à fin 2018, 2,0 % de la totalité de nos actifs.

Par ailleurs, notre Société de Gestion a rappelé que les revenus reçus des OPCI gérés par TIKEHAU ne faisaient pas l'objet de facturation de frais de gestion de la part de SOFIDY.

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de renforcer sa présence dans les bassins d'emplois actifs (61,1 % des investissements sont situés à Paris et en région Parisienne) et, via son second 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. Dix-neuf cessions portant principalement sur des surfaces vacantes de bureaux ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisées cette année. Ces arbitrages dégagent une plus-value comptable nette de fiscalité de 331,8 K€. La poursuite de cette stratégie demeure une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 94,21 % contre 92,37 % en 2017. Cette hausse, complétée par les effets de la politique d'arbitrage évoquée ci-dessus, récompense les efforts de relocation de l'année. Avec le retour des indexations de loyer à la hausse, de l'amélioration des valeurs locatives de marché sur les meilleurs emplacements, la diminution des mesures d'accompagnements pour sécuriser un locataire, nous observons une inversion de tendance au profit de notre SCPI puisque les nouveaux loyers de relocation par rapport aux loyers des locataires sortants sont en légère hausse en année pleine de 0,3 % contre -0,4 % l'an dernier, exercice durant lequel nous constatons déjà une amélioration par rapport à 2016.

RÉSULTATS

La progression du résultat en 2018 à 11,83 € par part, soit +3,3 % par rapport à 2017 (11,46 €) est principalement due à l'augmentation des revenus locatifs (+4,8 %) en raison des actions de gestion menées, de l'indexation positive des loyers grâce au retour de l'inflation et de l'effet plein des investissements réalisés fin 2017.

Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 11,64 € par part ayant pleine jouissance en 2018 tout en dotant le report à nouveau de 0,19 €, pour le porter à 1,82 € par part.

Ce dividende est en progression (+3,7 %) par rapport à 2017. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2018, le revenu global distribué procure une rentabilité de 5,06 %, à comparer au taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) des SCPI de bureaux de 4,18 % en 2018.

PERSPECTIVES 2019

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 réalisés en fin d'année 2018 ont permis d'entamer 2019 dans de bonnes conditions. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné

à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement.

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 à l'exercice de notre mandat.

SCP MINOS, représentée par André PERON

Président du Conseil de Surveillance

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5



Rue Dewoitine - Vélizy (78)

4

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2018)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	74	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	76
-----	---	----	-----	---	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier d'EFIMMO 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EFIMMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 civile de placement immobilier EFIMMO 1 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 2018 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.

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 "Méthode de comptabilisation et d'évaluation" de la note 2.5.1 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 les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier.

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 civile de placement immobilier 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 15 avril 2019

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 estimées 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des

conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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. A ce titre, un montant de 13 006 822,00 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2018.
- 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 7 338 053,32 € HT pour l'exercice 2018.
- 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 193 576,65 € HT a été provisionné pour l'exercice 2018.
- Bail commercial signé par EFIMMO 1 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 72 m² située au 4^{ème} étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2^{ème}). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et affiche un loyer annuel HT/HC de 12 960,00 €. Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 13 277,08 € HT au titre de l'exercice 2018.

Paris La Défense, le 15 avril 2019

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Société Générale - Tour KUPKA B - Avenue Hoche - Puteaux (92)

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 JUIN 2019

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2018, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2018 54 485 942,61 €
- report à nouveau des exercices antérieurs 8 132 150,92 €

Soit un bénéfice distribuable de 62 618 093,53 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 53 543 008,55 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 9 075 084,98 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 11,64 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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 2018, à savoir :

- valeur comptable : 896 980 278 € soit 180,32 € par part ;
- valeur de réalisation : 969 832 181 € soit 194,96 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 174 025 865 € soit 236,01 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2019.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 21 000 € pour l'année 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER et La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Alain BASLESDENT ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Frédéric BRACQART ;
- Monsieur Guillaume JAN ;
- Monsieur Andrew HOBBS ;
- La société EDGEFIELD ADVISOR PTE LTD, représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur Eric PAPON ;
- La SA D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER ;
- La SCI BASSE BOURGOGNE, représentée par François BEUDET ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;
- La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constatant que CREDIT FONCIER EXPERTISE a démissionné de son mandat, nomme la société Jones Lang Lasalle Expertises S.A.S., pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2019 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des marchés financiers.

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers approuve le paragraphe « Objectif et Politique d'investissement » de la note d'information selon la nouvelle rédaction suivante :

AVANT : POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de la SCPI EFIMMO 1 est principalement constitué de bureaux et accessoirement de murs de boutiques et de magasins.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2014 en pourcentage de la valeur vénale des immeubles:

	Bureaux et parkings	Locaux commerciaux	Activités
Paris	6,33 %	0,77 %	-
Région Parisienne	47,46 %	3,18 %	0,64 %
Province	29,46 %	9,29 %	0,71 %
Étranger	-	2,16 %	
TOTAUX (%)	83,26 %	15,40 %	1,34 %

La politique d'investissement d'EFIMMO 1 vise à poursuivre la constitution d'un patrimoine équilibré tant dans la répartition géographique de ses actifs que dans la nature des locaux. Les immeubles composant le patrimoine sont situés aussi bien à Paris et région parisienne qu'en province et, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement à l'Étranger (Union Européenne).

Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement sur des murs de commerces, d'activités et de logements.

APRÈS : OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SCPI EFIMMO 1 est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

L'univers d'investissement de la SCPI EFIMMO 1 se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- De manière principale en immobilier locatif de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (de murs de commerces, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, d'immobilier de santé,...) ;
- Situés principalement dans les grandes métropoles françaises et de l'Espace Économique Européen, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes ;
- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI et de tout autre type de fonds français ou européen éligible ;
- La SCPI EFIMMO 1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

La société attache une grande importance à la diversification du patrimoine et à la mutualisation des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologie d'actifs, par nombre de locataires, et par secteurs d'activités...).

La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :

- **La qualité de l'emplacement : Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :**
 - ♦ de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
 - ♦ de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;

APRÈS : OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (SUITE)

- ♦ de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

• **La qualité de l'actif :**

- ♦ qualité intrinsèque de l'actif (architecture, épaisseur de l'immeuble, hauteur sous plafond, efficacité capacitaire...);
- ♦ qualité du dossier technique (audits techniques pré-acquisition, performance énergétique, certificats et labels...);
- ♦ maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

• **La qualité des locataires :**

- ♦ pérennité des flux de loyers ;
- ♦ niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- ♦ solidité financière du locataire (bonnes perspectives du secteur d'activité, lisibilité du modèle économique, qualité du management...).

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'EVRY devenu Evry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1er janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

Ancienne rédaction

4. SIÈGE SOCIAL

4.1. Le siège social est fixé à EVRY (91026) 303, square des Champs Elysées.

Nouvelle rédaction

4. SIÈGE SOCIAL

4.1. Le siège social est fixé au 303, Square des Champs-Elysées - Evry Courcouronnes - EVRY CEDEX (91026)

QUATORZIÈME 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.

1

2

3

4

5

The logo for EFIMIO 1 features a stylized 'M' inside a square on the left, followed by the text 'EFIMIO 1' in a serif font. A horizontal line is positioned below the text. To the right of the text is a vertical bar composed of four colored segments: light beige, medium beige, dark red, and olive green.

EFIMIO 1

SOFIDY SAS

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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01