



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**

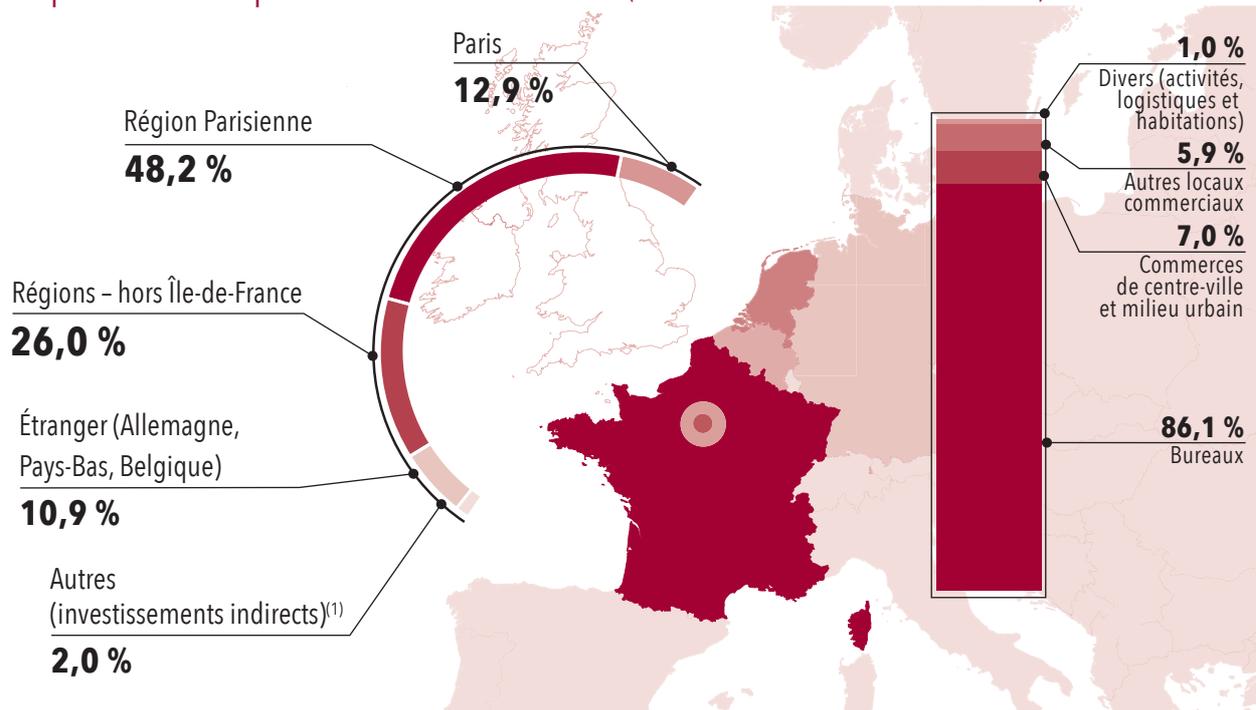
| | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE | 78 |
| 5.2 | DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE | 80 |

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

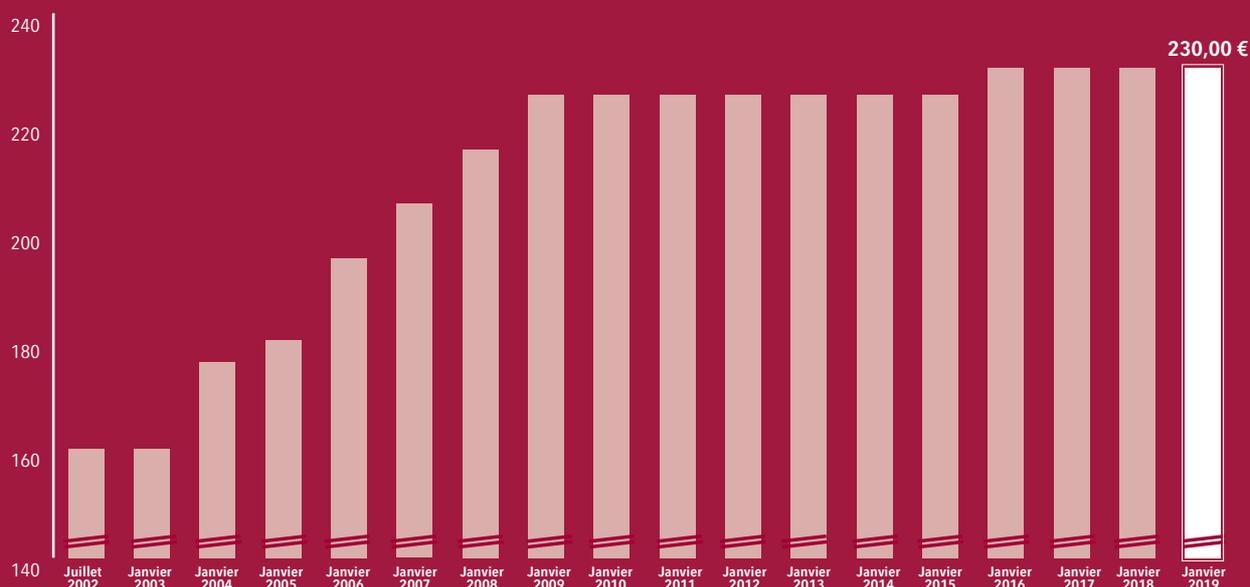
+8,81 %

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'ASPIM 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'ASPIM 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.



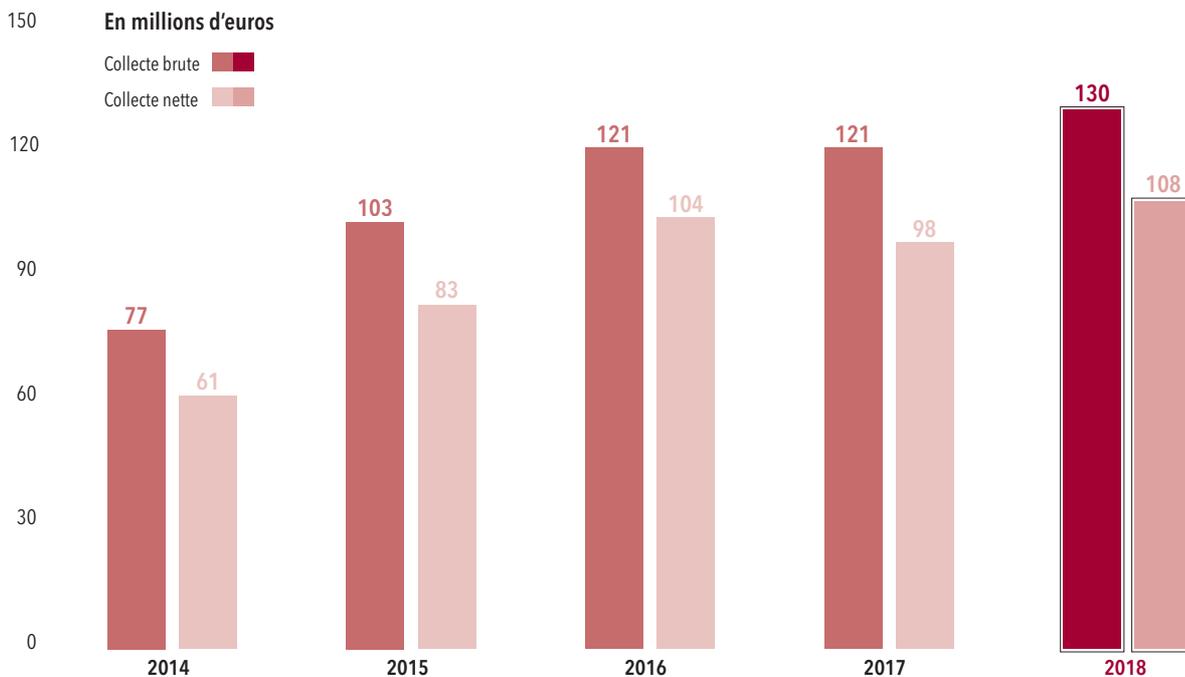
Immeuble Le Futura - Place Wicklow - Montigny-Le-Bretonneux (78)
Locataires principaux : Informatique Banque Populaire et BNP PARIBAS

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) :

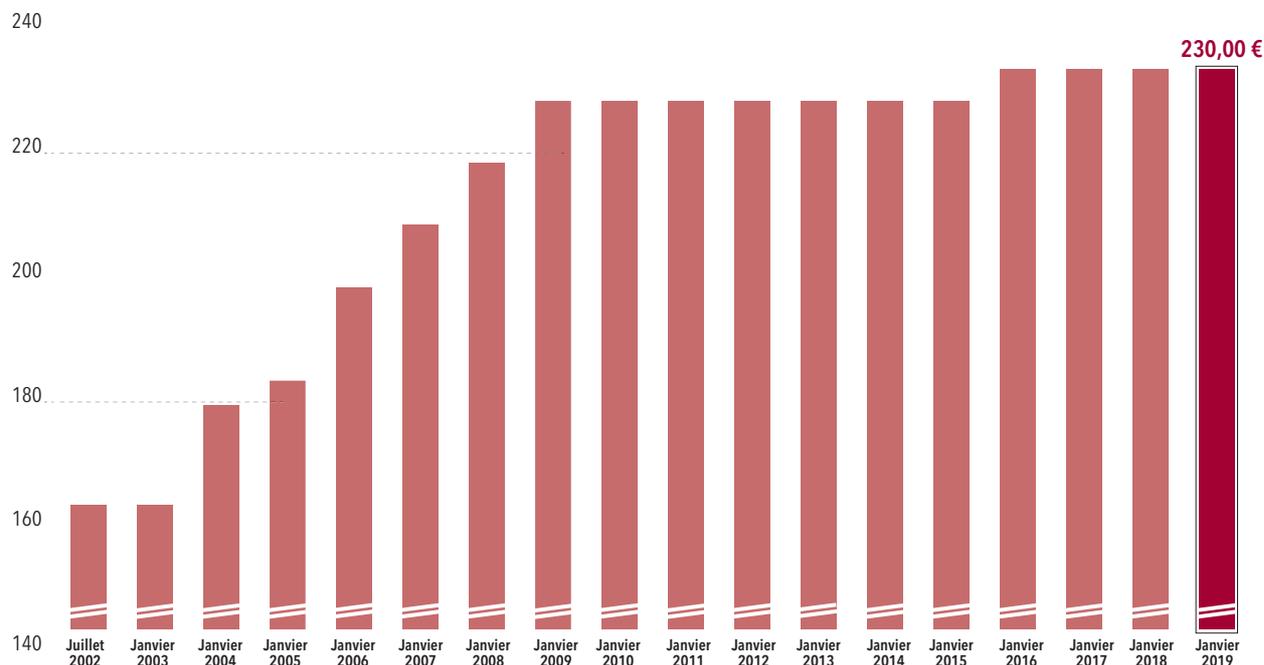
- ORADEA (14,92 %) notamment au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE (6,59 %) notamment au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (3,63 %) notamment au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI 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 gérance 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€.

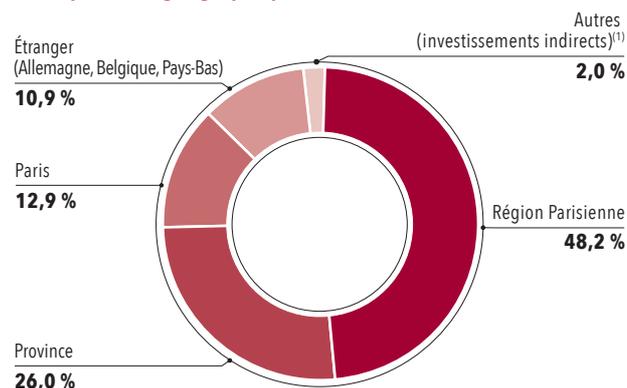
Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 403 993 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

| 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.

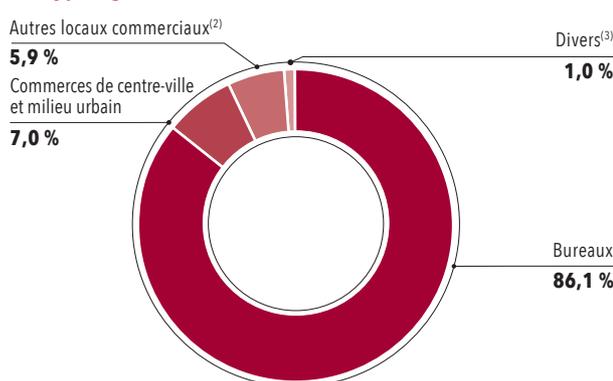
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2018

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€.



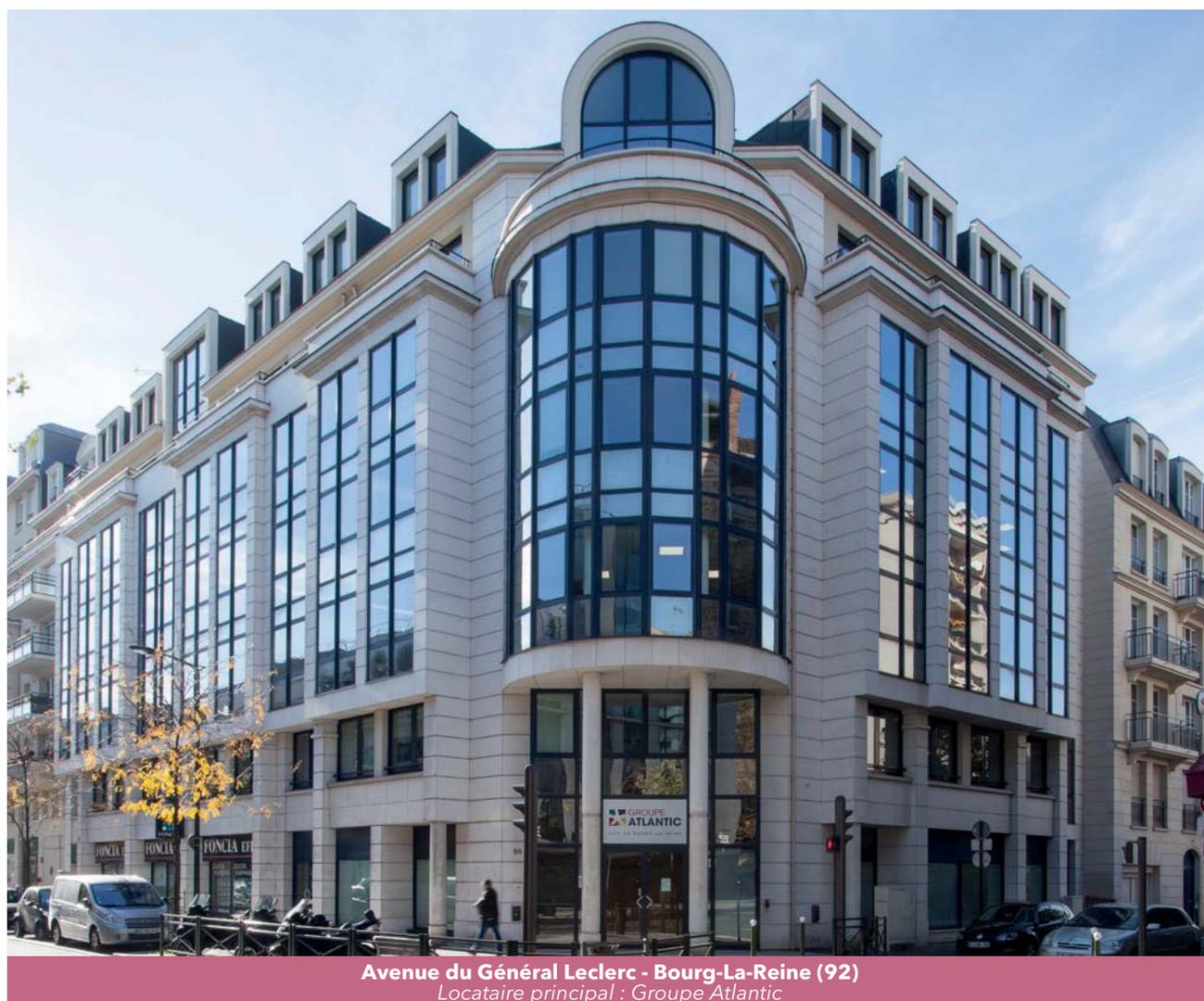
Rue des Mimosas - Cannes (06)

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 Hassebrocq à Tourcoing pour 25 K€.

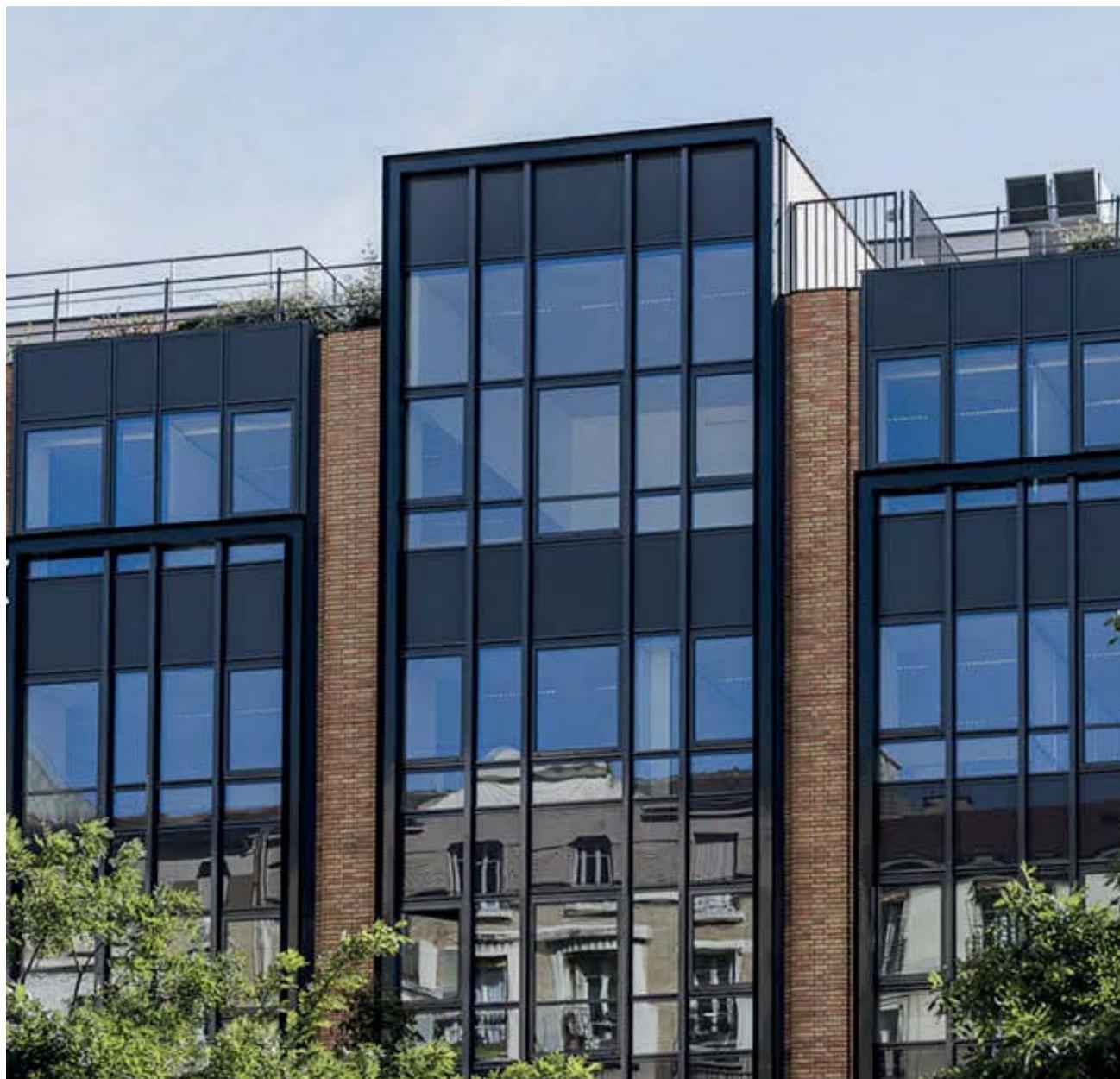
Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de

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 ETRANGÈRE (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 Ärztekbank 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 suretés 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 2.5 ANNEXE

3 ► 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.

4 **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 redditions 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 redditions 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 redditions 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 30 490 | 3 454 | 5 968 | 184 367 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 | Aris Technologies | 340 | 17/03/2004 | 1 525 000 | | 185 124 | 1 710 124 |
| | | | | | | | | | | | 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 | | | | | |
| | | | Biotope | 234 | | | | | |
| | | | Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44" | 320 | | | | | |
| | | | Libre | 131 | | | | | |
| ANGERS | 49000 | 2 rue de l'Aiguillerie | Au repère des héros | 113 | 17/06/2005 | 242 435 | | 22 227 | 264 662 |
| LABEGE | 31670 | rue Marco Polo | Libre | 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 revent 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 | | | | | |
| | | | IAKA | 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 | | | | | |
| | | | 4 boulevard de l'Oise | 101 | 15/06/2007 | | | | |
| | | 5 boulevard de l'Oise | Libre | 60 | 16/06/2007 | | | | |
| LE MANS | 72100 | 83 avenue Alexandre Oyon | Regie Networks | 245 | 28/06/2007 | 1 300 346 | | | 1 300 346 |
| | | | SA SII | 206 | | | | | |
| | | | 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 Pénitentiaire | 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 Childebart | 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 Kesbeeckstraat 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 |

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 €) |
|-----------------------|-------|--|--------------------------------------|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|---|
| | | | 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 | 5 192 | 28/09/2017 | 26 000 000 | | 2 295 105 | 28 295 105 |
| | | | Genegis 1 | 295 | | | | | |
| VELIZY-VILLACOUBLAY | 78140 | 6 rue Dewoitine | Ateme | 2 801 | 12/12/2017 | 31 188 200 | | 3 008 900 | 34 197 100 |
| | | | Libre | 1 360 | | | | | |
| | | | Imprimerie Nationale | 2 022 | | | | | |
| | | | Fraudbuster | 499 | | | | | |
| | | | Itemis France | 320 | | | | | |
| | | | On Semiconductor | 788 | | | | | |
| | | | Crystal | 4 245 | | | | | |
| | | | G2 Mobility | 492 | | | | | |
| | | | Libre | - | | | | | |
| 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 | 1 769 | 04/05/2018 | 20 000 000 | | 1 684 992 | 21 684 992 |
| | | | BAYERISCHE MOTOREN WERKE | - | | | | | |
| | | | DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH | 9 670 | | | | | |
| | | | Libre | 976 | | | | | |
| MERIGNAC | 33700 | 61 rue Jean Briaud | AAMB | 80 | 01/08/2018 | 4 597 995 | | 467 205 | 5 065 200 |
| | | | MCB | 254 | | | | | |
| | | | BG PARTNERS | 542 | | | | | |
| | | | ANTEA France | 985 | | | | | |
| | | | Detection Electronique Française | 620 | | | | | |
| | | | Expert et Finance | 139 | | | | | |
| | | | Creative Ingénierie | 135 | | | | | |
| | | | Anaveo | 270 | | | | | |
| BRUGES | 33520 | Boulevard des exposition / rue André Messager | MMA/GIE CIBAIL | 1 265 | 18/10/2018 | 8 661 272 | | 649 851 | 9 311 123 |
| | | | ALTEDIA | 332 | | | | | |
| | | | MACSF | 533 | | | | | |
| | | | SMABTP | 336 | | | | | |
| | | | SCALIAN | 520 | | | | | |
| | | | EURODOMMAGES | 520 | | | | | |
| | | | Libre | 313 | | | | | |
| 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 | 1 468 | 14/12/2018 | 5 850 000 | | 410 200 | 6 260 200 |
| | | | CIRIL GROUP | 198 | | | | | |
| | | | APSIDE | 408 | | | | | |
| | | | Libre | 246 | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | | 1 053 141 526 | 23 362 981 | 72 757 044 | 1 149 261 551 |

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



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