



Paris, boulevard des Capucines



Montigny le Bretonneux, avenue de Westphalie

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



SCPI investie en locaux de services publics, privés et commerciaux

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés 2014</b>	<b>3</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2014</b>	<b>4</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	8
Gestion locative	13
Gestion immobilière	14
Résultats	16
Expertises et valeur de la société	20
Fiscalité	21
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	23
Perspectives	24
Présentation des projets de résolution	25
<b>Rapport financier sur l'exercice 2014</b>	<b>26</b>
Etat du patrimoine	26
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	27
Compte de résultat de l'exercice	28
Annexe	30
Tableau de composition du patrimoine	36
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>46</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>48</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>52</b>

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## Profil

EFIMMO est une SCPI à capital variable diversifiée (bureaux, services, commerces). Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°13-22 du 2 août 2013.

Date de création : 1987

## Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2014

Monsieur Michel MALARTRE, Président

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Paul MARTEL

Monsieur Hubert MARTINIER

La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER

La compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Madame Delphine PROAL

La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET

Madame Sylvie TARDIEU

La SCP MINOS représentée par Monsieur PERON

## Société de Gestion

SOFIDY S.A.

Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 550 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : DELOITTE et Associés – M. Jean-Pierre VERCAMER  
185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine cedex

Suppléant : Société BEAS – 7/9 villa Houssay – 92524 Neuilly sur Seine cedex

## Dépositaire

BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin

## Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

# CHIFFRES CLES 2014

	31.12.14		31.12.13	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	82 324 623		75 568 230	
dont loyers	49 949 460		46 035 959	
Charges	46 748 311		43 273 959	
Résultat	35 576 312	11,53	32 294 271	11,49
Bénéfice distribuable	40 104 988		36 204 620	
Dividende ordinaire	34 807 281	11,28	31 675 944	11,28
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	2 560 804	0,80	2 352 647	0,80
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	502 382 192		462 696 056	
Total des capitaux propres	585 425 714		535 975 426	
Immobilisations locatives	707 547 212		636 831 496	
Dettes bancaires	108 704 646		87 737 454	
Nombre de parts	3 305 146		3 044 053	
Nombre d'associés	8 484		7 904	
Capitalisation	743 657 850		684 911 925	
Prix de souscription		225,00		225,00
Valeur de retrait		202,50		202,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		225,00		225,00
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise HD	716 462 124		652 869 900	
Valeur comptable	585 425 714	177,13	535 975 426	176,07
Valeur de réalisation	594 529 780	179,88	552 369 133	181,46
Valeur de reconstitution	714 744 281	216,25	659 292 608	216,58
Surface du patrimoine (m²)	376 144 m²		357 546 m²	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	91,39 %		91,78 %	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 12 décembre 2014

<sup>(2)</sup> 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.

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

<b>Performance</b>	2014	2013
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4)(5)</sup>	5,37%	5,37%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	-	-
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	5,37%	5,37%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-

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

<sup>(5)</sup> nouveaux indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

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

<b>Taux de rendement interne <sup>(7)(8)</sup></b>	2014	2013
TRI sur 10 ans	8,04%	8,37%
TRI sur 15 ans	7,29%	7,18%
TRI sur 20 ans	5,41%	5,44%
TRI depuis l'origine	8,91%	8,93%

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

<sup>(8)</sup> La gestion a été reprise par SOFIDY en 2000 et les souscriptions ont repris en juillet 2002

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

Chers Associé(e)s,

## EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2014, la croissance des économies développées a été tirée par celle des pays anglo-saxons (croissance supérieure à 3,0 % pour les Etats-Unis) tandis que la zone euro affiche des taux de croissance encore faibles (moins de 1 %, environ 1,5 % pour l'Allemagne et 0,4 % pour la France). Avec un investissement public et privé en déclin, une consommation des ménages trop faible, et un commerce extérieur lourdement déficitaire, la France compte en 2015 sur ses entreprises et le redressement de leurs marges, pour restaurer la confiance, susciter l'investissement et améliorer l'emploi.

L'effet conjugué de la politique monétaire menée par la BCE poussant les taux d'intérêts à des niveaux extrêmement faibles, de la baisse des prix (du pétrole) et de la baisse de l'euro augure d'une année 2015 meilleure si le risque déflationniste parvient à être écarté.

### LE MARCHE IMMOBILIER EN 2014

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises connaît une année record avec 22,6 milliards d'euros engagés contre 15,5 milliards d'euros en 2013 (source CBRE), approchant des niveaux d'avant crise (2006-2007). L'afflux de capitaux explique évidemment ces chiffres et s'accompagne de « méga-deals » sur tous les segments (les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent ainsi à elles seules 46 % des volumes). Dans ce contexte, l'inexorable compression des taux de rendement dits prime se poursuit en raison de la faiblesse historique du coût de l'argent.

#### *Bureaux*

Les bureaux représentent 14,6 milliards d'euros d'engagements en 2014 (contre 10,4 milliards d'euros en 2013) soit 65 % du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Sur ce marché, les actifs parisiens et, d'une manière générale, les actifs sécurisés (baux fermes avec des signatures de qualité) ont été les plus recherchés. Dans le triangle d'or parisien, les taux de rendement atteignent 3,75 % tandis que la hiérarchie géographique subsiste ensuite en première couronne parisienne (entre 4,75 % et 6,25 % à mesure que l'on s'éloigne du centre). Sur le plan locatif, dans un marché de l'emploi sinistré, les locataires gardent la main et les pressions sur les valeurs locatives, restent fortes malgré un taux de vacance globalement raisonnable.

#### *Commerces*

Avec 6,1 milliards d'euros engagés en 2014 (contre 3,6 milliards d'euros en 2013), le secteur du commerce représente près de 30 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises et explique en partie les bons chiffres de l'année. Certes quelques opérations de taille viennent gonfler ces chiffres (acquisitions des galeries Carrefour de Klépierre par Carmilla, cessions réalisées par Unibail-Rodamco et vente du centre commercial de Beaugrenelle notamment), mais l'engouement pour les actifs commerciaux reste une tendance de fond. Les taux de rendement chutent à 3,25% pour les actifs *prime* à Paris et, d'une manière générale, ressortent entre 4,5 % et 5,5 % pour les bons emplacements des grandes villes, un peu au-delà pour les villes plus secondaires. Le secteur des centres commerciaux s'est révélé très actif en 2014 et celui des commerces de périphérie affiche des rendements beaucoup plus contrastés (entre 5,5 % et 9,0 % selon l'attractivité de la zone).

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

- elle a conduit une politique d'investissement orientée vers les ensembles de bureaux situés dans des zones tertiaires de qualité bénéficiant de loyers sécurisés par des baux fermes et présentant un bon niveau de prestation notamment au regard du développement durable ,
- elle a accompagné cette politique d'investissement d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable,
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer des actifs vacants dans les meilleures conditions possibles,
- elle a multiplié les actions en matière de gestion locative avec comme objectif premier l'optimisation du taux d'occupation.

L'année 2014 a également été celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 7 mars 2014 a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de BNP Paribas Securities Services en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM obtenu le 18 juillet 2014, ont permis une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

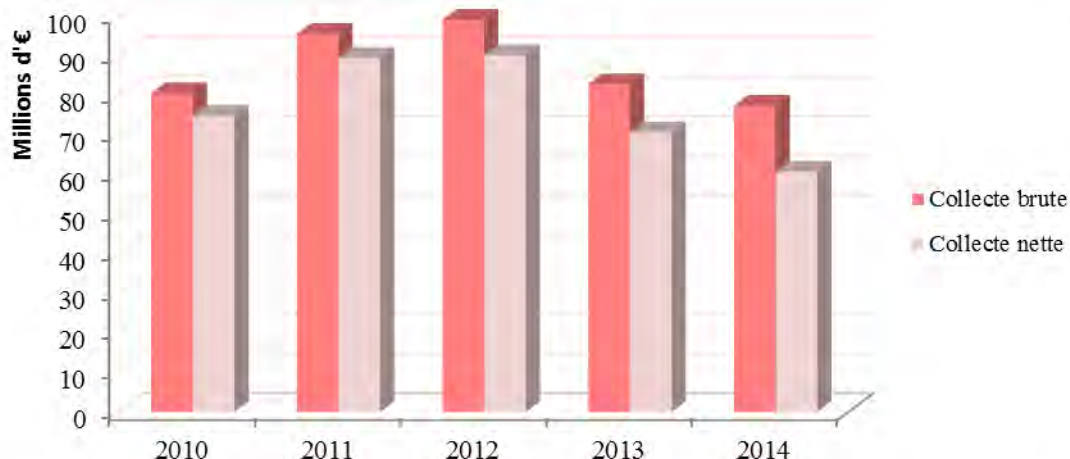


*Immeuble Le Futura – Montigny-le-Bretonneux (78)  
Locataires principaux : I-BP, BNP Paribas et NEXITY*

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 77,3 M€ et 60,6 M€ nette des retraits. 261 093 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



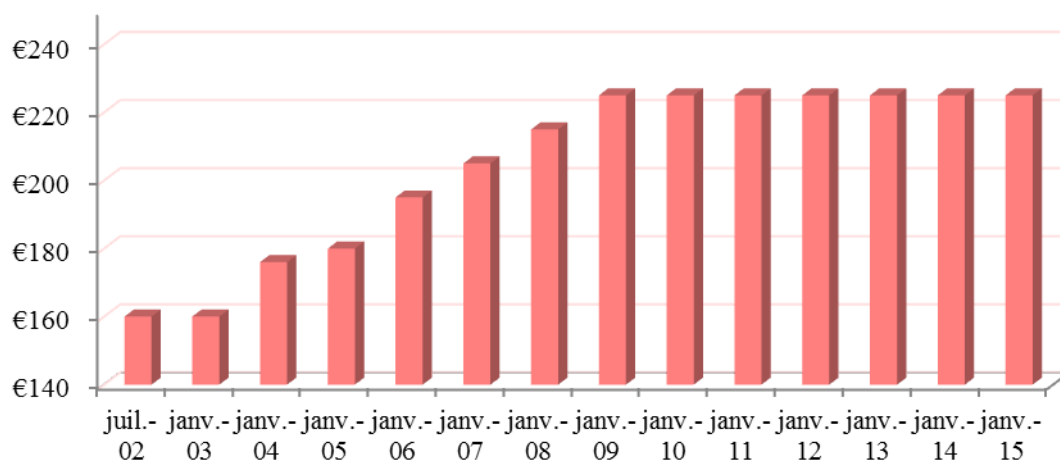
Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 7 904 à 8 484. Parmi ceux-ci, onze compagnies d'assurances détenaient 35,86 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2014 (contre 34,92 % au 31 décembre 2013) :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (14,02 %) au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE (5,89 %) au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- la compagnie d'assurance-vie ASSURANCE EPARGNE PENSION (5,31 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (4,91 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (1,57 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- la compagnie d'assurance-vie APICIL (1,38 %) au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- la compagnie d'assurance SPIRICA (0,91 %) notamment au titre des contrats PRIVATE VIE et PRIVATE CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie SKANDIA (0,76 %) au titre des contrats ARCHIPEL et ARCHIPEL CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie LA MONDIALE (0,46 %) au titre des contrats APREP MULTI GESTION et APREP MULTI GESTION CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie ARCALIS (0,35 %) au titre des contrats SELECTION R ALLIANCE VIE et SELECTION R ALLIANCE CAPI,
- et la compagnie d'assurance GENERALI (0,30 %) au titre du contrat UNEP ACTIF PATRIMOINE CAPI.

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
2010	295 836 840,00 €	80 459 775,00 €	74 792 812,50 €	1 946 295	4 926	8 045 978,50 €	225,00 €
2011	355 763 296,00 €	95 418 000,00 €	89 378 032,50 €	2 340 548	6 009	9 541 800,00 €	225,00 €
2012	415 946 024,00 €	98 994 150,00 €	90 077 062,50 €	2 736 487	7 140	9 899 415,00 €	225,00 €
2013	462 696 056,00 €	82 739 475,00 €	70 556 062,50 €	3 044 053	7 904	8 273 947,50 €	225,00 €
2014	502 382 192,00 €	77 285 250,00 €	60 599 857,50 €	3 305 146	8 484	7 728 525,00 €	225,00 €

En 2014, 12,2 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit, contre 15,0 % en 2013.

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 :



### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 82 397 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2014 représentant environ 2,5 % du capital (au 31 décembre 2014). Ces parts retirées ont été largement compensées par les 343 490 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ayant toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 994 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2010	1 226	27 985	1,81%	1,50 %	15 jours	-	-
2011	976	29 827	1,58%	1,32 %	15 jours	-	177 €
2012	1 130	44 035	1,93%	1,65 %	15 jours	-	500 €
2013	1 155	60 165	2,24%	2,01 %	15 jours	-	300 €
2014	994	82 397	2,74%	2,52 %	15 jours	-	2 583 €

\* Hors décès et succession.



Rue de la redoute – Guyancourt (78)  
Locataire : Malakoff Médéric

## INVESTISSEMENTS 2014

La SCPI a réalisé en 2014 un important programme d'investissement pour un montant total de 80,1 M€, frais inclus. Ces acquisitions ont porté sur 6 actifs représentant 11 nouveaux baux pour 24 855 m<sup>2</sup>. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 11 % en valeur par rapport à la fin de l'exercice précédent et donc de le mutualiser davantage.

### Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2014

Le programme d'investissement 2014 a été pour l'essentiel orienté vers le cœur de cible de la SCPI : les bureaux. Avec 72,9 M€ d'acquisitions, les bureaux représentent 91,0 % des investissements de l'année, à travers 4 opérations privilégiant des actifs qualitatifs dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (75 % en île de France et 16 % dans des grandes agglomérations en région), avec des flux de loyers sécurisés :

- **Immeuble Patios La Défense, terrasse Bellini à Puteaux (92) – 27,6 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 438 m<sup>2</sup> appartenant à l'ensemble immobilier des Terrasses Bellini à La Défense (92), au sein duquel EFIMMO est déjà propriétaire. Cet immeuble est principalement loué à ALTRAN TECHNOLOGIES (Conseil) et SGD (un des leaders mondiaux de la production de flacons en verre pour l'industrie) via des baux de durées fermes de 4 à 7 ans (comprenant des pénalités en cas de sortie des locataires avant le 9<sup>ème</sup> anniversaire des contrats) ;
- **Immeuble Le Futura III, avenue de Westphalie (78) à Montigny-Le-Bretonneux (78) – 32,5 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 8 833 m<sup>2</sup> livré en 2008. Au sein d'une des principales zones de bureaux d'île de France, l'emplacement bénéficie de la proximité du centre commercial Espace Saint-Quentin et d'un accès immédiat aux transports en commun (RER ligne C). La Société ASSYSTEM est le principal locataire selon deux baux de 6 ans fermes dont 5 ans restent à courir. La société HERTZ loue les autres surfaces selon un bail ferme de 9 ans dont 5 ans restent à courir ;
- **Immeuble Le Sequoia 1, allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69) – 11,5 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux (conçu dans une démarche développement durable) de 5 030 m<sup>2</sup> livré en 2009, situé au cœur du parc technologique Woodstock à Saint-Priest (69) au sud-est de Lyon (69). Le bâtiment est intégralement loué à INTRUM JUSTITIA, la filiale française d'une société suédoise spécialisée dans la gestion du poste client, via un bail ferme de 9 ans dont 6 ans restent à courir ;
- **avenue Belle Fontaine à Cesson-Sévigné (35) – 1,3 M€** : acquisition d'une surface de bureaux complémentaire de 530 m<sup>2</sup> dans l'immeuble neuf et BBC (Bâtiment Basse Consommation), situé à Cesson-Sévigné (35) dans la périphérie de Rennes (35), et au sein duquel EFIMMO avait acquis fin 2013 une surface de 2 635 m<sup>2</sup> louée à EDF selon un bail d'une durée ferme de 9 ans. La surface complémentaire acquise en 2014 est quant-à elle intégralement louée à Ericsson selon un bail d'une durée ferme de 6 ans à échoir en 2020.

A titre de diversification, la SCPI a investi 7,2 M€ en actifs commerciaux (soit 9,0 % des investissements de l'année) à l'étranger :

- principalement à **Venlo (Pays-Bas) – 6,7 M€** : acquisition d'une surface commerciale de 5 226 m<sup>2</sup> essentiellement louée à l'enseigne C&A selon un bail d'une durée ferme de 10 ans.
- et accessoirement à **Mouscron (Belgique flamande) – 0,5 M€** : acquisition d'une surface commerciale de 798 m<sup>2</sup> principalement louée à l'enseigne AUTO 5.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 36 et suivantes.

### Le respect des critères fondamentaux d'investissement

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise la performance à long terme, la sécurité des flux locatifs et la mutualisation des risques. Elle privilégie l'investissement dans des locaux déjà loués :

- situés dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché de bureaux et la qualité de leur desserte en transport ;
- à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché ;
- avec des locataires de qualité et des baux comprenant des durées fermes ;
- avec des équipements ou des constructions récentes privilégiant les économies d'énergie.

A ce titre, la **rentabilité moyenne immédiate des investissements 2014 ressort à 7,1 %** (contre 6,6 % en 2013), ce qui constitue une bonne performance au regard des standards actuels du marché et de la qualité des biens acquis. Par ailleurs, tous les nouveaux baux de l'exercice comportent des durées fermes supérieures à la triennale avec des signatures de premier plan (ALTRAN, SGD, ASSYSTEM, HERTZ, INTRUM JUSTITIA, ...).

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la 11<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014, EFIMMO a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Deux nouvelles lignes de crédit long terme ont ainsi été mises en place :

- en avril 2014, l'acquisition de Montigny-Le-Bretonneux (78) a été partiellement financée par un emprunt amortissable de 20 M€ sur 15 ans avec une tranche de 8 M€ à taux fixe de 3,47 % et une tranche de 12 M€ à taux variable Euribor 3 mois + 1,50 % ;
- en octobre 2014, l'acquisition de Saint-Priest (69) a été également partiellement financée par un emprunt à hauteur de 7,5 M€ sur 15 ans à taux fixe de 2,80 %.

A titre complémentaire, dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Puteaux (92) EFIMMO a contracté un emprunt de 12 M€ sur 12 ans à un taux de 2,60 %. Le tirage de ce prêt n'a pas encore été réalisé au 31 décembre 2014, ce différé de décaissement étant rémunéré par une commission de non utilisation de 0,40 % l'an.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers.

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 108,7 M€ et présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 15,2 % au 31 décembre 2014 contre 13,4 % au 31 décembre 2013 ;
- un coût moyen de la dette de 3,00 % sur l'exercice 2014 (contre 3,25 % en 2013) et un coût instantané de 2,95 % au 31 décembre 2014 ;
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) s'élève à 74,5 %, le solde (25,5 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 6 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 11 ans et 8 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de sept banques distinctes.

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

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>1</sup> au 31 décembre 2014 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 1,17.



*Immeuble Altair – Clichy (92)  
Locataire : Symrise*

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

## ARBITRAGES 2014

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage particulièrement active en 2014 et visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- une moyenne surface de périphérie de 1 137 m<sup>2</sup> située centre commercial du Gier à Givors (60) pour un prix net vendeur de 2,67 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1,67 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 2 240 m<sup>2</sup> située rue des cochardières à Saint-Herblain (44) pour un prix net vendeur de 4,20 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1,40 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 483 m<sup>2</sup>, située zone commerciale des trois chênes à Epagny (74), pour un prix net vendeur de 0,78 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,28 M€ ;
- un plateau de bureaux de 196 m<sup>2</sup>, prochainement vacant, situé à Villers-Lès-Nancy (54) pour un prix net vendeur de 0,20 M€ générant une moins-value de 0,02 M€ ;
- une surface d'activité de 715 m<sup>2</sup>, vacante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et située à Bron (69), pour un prix net vendeur de 0,67 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 0,14 M€ ;
- un surface de bureaux de 257 m<sup>2</sup> rue Stephenson à Paris (18<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 1,10 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 0,30 M€ ;
- une surface de bureaux de 105 m<sup>2</sup> située à Lisses (91) pour un prix net vendeur de 0,11 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,02 M€
- une surface de bureaux de 376 m<sup>2</sup> vacante depuis 2011 située à Orléans (45) pour un prix net vendeur de 0,47 M€ générant une moins-value de 0,02 M€ ;
- une surface de bureaux de 198 m<sup>2</sup> vacante depuis 2013 située à Grenoble (38) pour un prix net vendeur de 0,25 M€ générant une moins-value totale de 0,07 M€ ;
- trois surfaces de bureaux, dont une vacante depuis 2011, représentant une surface globale de 548 m<sup>2</sup> et situées à Horbourg-Wihr (68) pour un prix net vendeur global de 0,44 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,01 M€.

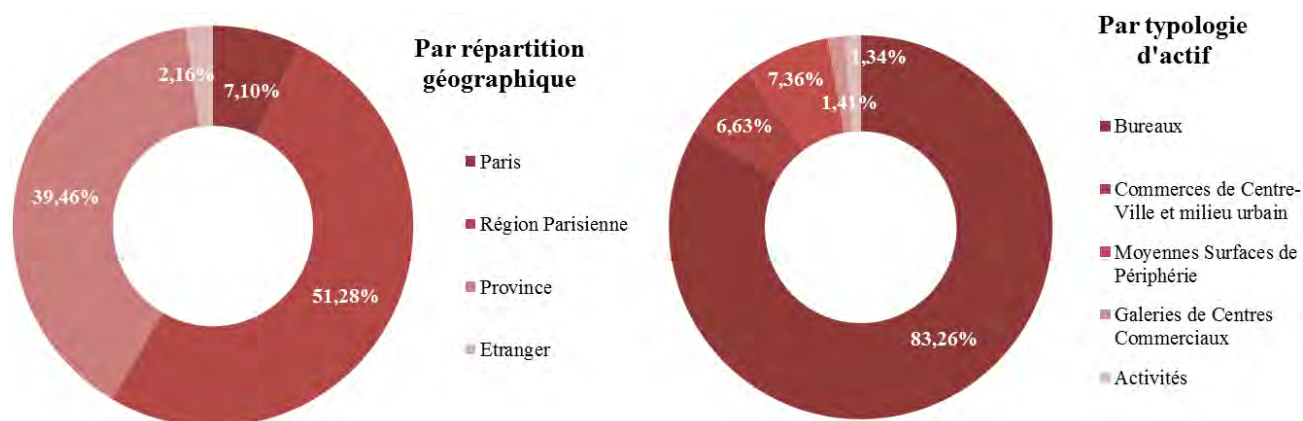
Ces opérations d'arbitrages permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2013)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
10 890 300 €	3 712 071 €	9 612 257 €	+ 13,30%

En accord avec votre Conseil de Surveillance et conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de verser à la Société de Gestion une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 0,75 % HT des prix ventes + 5 % des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables soit 301 197 € HT ramenés à 272 258 € sur décision de la Société de Gestion (cf. neuvième résolution).

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

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2014



Entre fin 2013 et fin 2014, le patrimoine s'est davantage recentré sur la région parisienne. A fin 2014, suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 83,26 % de bureaux et de 16,74 % de murs de commerce. La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 58,38 % en 2014 (contre 50,55 % en 2013).

### Composition du patrimoine à fin 2014 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2014	TOTAL 2013
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galeries de centre-commercial			
Paris	6,33%	0,77%					7,10%	8,67%
Région Parisienne	47,46%	2,55%	0,63%			0,64%	51,28%	41,88%
Province	29,46%	2,10%	5,74%	0,92%	0,53%	0,71%	39,46%	48,19%
Etranger		1,22%	0,06%		0,88%		2,16%	1,26%
<b>TOTAL</b>	<b>83,26%</b>	<b>6,63%</b>	<b>6,44%</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,41%</b>	<b>1,34%</b>	<b>100,00%</b>	

### Composition du patrimoine à fin 2014 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2014	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galeries de centre-commercial			
Paris	8 003 m²	939 m²					8 942 m²	2,38%
Région Parisienne	114 548 m²	11 220 m²	2 972 m²			5 085 m²	133 826 m²	35,58%
Province	149 159 m²	11 201 m²	42 254 m²	9 628 m²	2 880 m²	6 189 m²	221 311 m²	58,84%
Etranger		6 639 m²	798 m²		4 629 m²		12 066 m²	3,21%
<b>TOTAL</b>	<b>271 711 m²</b>	<b>29 999 m²</b>	<b>46 024 m²</b>	<b>9 628 m²</b>	<b>7 509 m²</b>	<b>11 274 m²</b>	<b>376 144 m²</b>	100,00%
<b>TOTAL en %</b>	<b>72,24%</b>	<b>7,98%</b>	<b>12,24%</b>	<b>2,56%</b>	<b>2,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>100,00%</b>	

### Evolution du patrimoine de fin 2013 à fin 2014 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Au 31/12/14	Au 31/12/13
Bureaux (1)	83,26 %	81,49 %
Commerces de centre-ville	6,63 %	6,32 %
Moyennes surfaces de périphérie	6,44 %	8,07 %
Commerces de vente aux professionnels	0,92 %	0,97 %
Galeries de centre commercial	1,41 %	1,55 %
Locaux d'activité / entrepôt	1,34 %	1,61 %

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

### Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais du patrimoine s'établit à 1 905 €/m² au 31 décembre 2014 contre 1 826 €/m² à fin 2013. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 996 €/m² à la fin de l'exercice 2014 contre 1 890 €/m² à la fin de l'exercice 2013.

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2014 sont les suivants :

- l'immeuble Le Ravel, rue de la Redoute à Guyancourt (78) pour 36,3 M€,
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 36,1 M€,
- l'immeuble Terrasse Bellini à La Défense (92) pour 31,1 M€,
- l'immeuble Le Futura III à Montigny-Le-Bretonneux (78) pour 30,5 M€,
- l'immeuble rue Anatole France à Levallois pour 30,0 M€.

## PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2014, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 778 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,20 % du total des loyers de la SCPI) sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
Groupe CASINO / RALLYE	22	5,21%
Groupe MALAKOFF MEDERIC	1	4,65%
Groupe ALTRAN	4	3,26%
Groupe RTL	1	3,18%
Groupe ASSYSTEM	4	3,06%
DIRECTION DES ENQUETES FISCALES	1	2,71%
Groupe SYMRISE	1	2,61%
Groupe BPCE	4	2,42%
Groupe SNCF	4	2,25%
Groupe AIR LIQUIDE	1	2,19%
Groupe CARREFOUR	6	1,95%
Groupe ADECCO	2	1,69%
Groupe SGD	1	1,51%
Groupe HERTZ	1	1,50%
C.E.T.E DE L'EST	1	1,45%
PREFECTURE DE POLICE	1	1,42%
Groupe SCHNEIDER	3	1,35%
Groupe INTRUM JUSTITIA	1	1,34%
Groupe L'OREAL	1	1,33%
Groupe REGUS	3	1,23%
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>46,30%</b>



*Boulevard des Capucines – Paris (2<sup>ème</sup>)  
Locataire : Ritz Hôtel*

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par EFIMMO s'établit à 91,39 % au titre de l'exercice 2014 contre 91,78 % l'année précédente. Il était cependant en hausse à 92,30 % au quatrième trimestre 2014.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2014, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 54 locaux portant sur 19 308 m<sup>2</sup> ainsi que 317 parkings. Ces actions ont également permis d'encaisser un droit d'entrée de 50 K€.

Par ailleurs, 13 renouvellements de baux ont été conclus de façon satisfaisante dans une conjoncture difficile.

Du 1er janvier au 31 décembre 2014	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	13	9 105 m <sup>2</sup>	1 544 532 €	1 330 845 €
Relocations	50	19 186 m <sup>2</sup>	3 806 347 €	3 263 706 €
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>28 291 m<sup>2</sup></b>	<b>5 350 878 €</b>	<b>4 594 551 €</b>
Locations	4	122 m <sup>2</sup>		9 350 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				50 000 €

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2014 ont parfois conduit à consentir des révisions de loyer dans un environnement économique difficile. Parmi les baisses consenties à l'occasion des renouvellements / relocations, quatre opérations expliquent 70 % de la variation et se sont systématiquement accompagnées de baux avec des durées fermes d'au moins 6 ans, tout en recalant les loyers à des niveaux de marché.

D'autre part, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les droits d'entrée obtenus, ces actions se sont traduites par une baisse des revenus locatifs limitée à 1,4 % en année pleine.

### HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à EFIMMO se sont élevés à 1 793 € tandis qu'aucun honoraire n'a été facturé ni par A2I ni par EIL en 2014.

### LITIGES

Au 31 décembre 2014, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque pour litige est à signaler. Il porte sur des dommages et intérêts réclamés par une copropriété de bureaux à Montpellier (34) au motif de troubles subis et pour lequel une provision de 81 000 €, déjà constituée depuis 2011, a été maintenue au 31 décembre 2014. La procédure est toujours en cours.

## GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

L'objectif d'optimisation du taux d'occupation du patrimoine passe par un entretien constant des actifs et l'amélioration des prestations offertes aux locataires notamment de bureaux. La Société de Gestion s'est ainsi fixée un programme de travaux ambitieux pour les années à venir. Le taux de provision pour grosses réparations est depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009 de 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes théoriques sur les locaux vacants afin d'accompagner ce programme.

Au 31 décembre 2014, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde des provisions pour grosses réparations au 31 décembre 2013	355 303 €
+ Dotations aux provisions pour grosses réparations effectuées en 2014	+ 3 246 986 €
- Reprises sur provisions pour grosses réparations effectuées en 2014	- 3 413 134 €
= Solde des provisions pour grosses réparations au 31 décembre 2014	= 189 154 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2014 au titre des grosses réparations ont principalement concerné :

- les travaux de façade, l'entretien des terrasses, de réfection des cheminées et de rénovation du rez-de-chaussée de l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 512 K€,
- la rénovation de la climatisation de l'immeuble du boulevard Gautier à Bordeaux (33) pour 406 K€,
- divers travaux de climatisation sur l'immeuble de la rue Gabriel Crie à Malakoff (92) pour 320 K€,
- les travaux de couverture et de charpente de l'immeuble de l'avenue Victor Hugo à Echirolles (38) pour 264 K€,
- les travaux de désamiantage de l'immeuble rue de la pointe à Seclin (59) pour 193 K€,
- divers travaux électriques et pose de barrières sur l'immeuble de la rue Thomas Edison à Pessac (33) pour 148 K€,
- les travaux d'étanchéité de l'immeuble de la rue Ambroise Paré à Saint-Priest (69) pour 123 K€,
- divers travaux de rénovation, d'aménagement et le remplacement des ascenseurs de l'immeuble de la rue Childebert à Lyon (69) pour 114 K€,
- des travaux de réparation des fissures au sol du parking et des défauts d'étanchéité en façade de l'immeuble de la place Wicklow à Montigny-le-Bretonneux (78) pour 114 K€ (identifiés lors de l'acquisition et effectués dans le cadre de l'assurance dommages ouvrage),
- la rénovation du plateau du 6<sup>ème</sup> étage, la rénovation de la climatisation et la mise en conformité incendie de l'immeuble cours Blaise Pascal à Evry (91) pour 109 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2015-2019 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2015 et 2016, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2017, 2018 et 2019, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

Les travaux immobilisés au cours de l'exercice se sont élevés à 2,2 M€ et correspondent principalement à :

- la réhabilitation complète de l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) dans le cadre d'une certification BREEAM pour 1,9 M€,
- le remplacement de la menuiserie de l'immeuble de la rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31) pour 0,1 M€.

## SYNDICATS DE COPROPRIETE 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, A2I) 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 situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 87 841,79 € H.T. en 2014.

A2I assure principalement, aux conditions du marché, la veille technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à EFIMMO par A2I se sont élevés à 4 190,22 € HT en 2014.

Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à EFIMMO en 2014.

## ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

---

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

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

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

A titre d'exemple, l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) a obtenu une certification BREEAM en novembre 2014 dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation. Les travaux visaient notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à améliorer le confort.

Depuis 2010, EFIMMO a par ailleurs conduit 358 diagnostics de performance énergétique. En 2015 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, une Annexe Environnementale est désormais signée pour tous les baux portant sur des surfaces locatives supérieures à 2.000 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 et plans d'actions a été piloté de juin 2011 à fin 2012 par un consultant dédié à ces aspects, dont la mission a consisté à mettre en place des outils de pilotage et de reporting, ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. Ces outils et bonnes pratiques sont désormais intégrés dans les processus de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



*Campus Verrazzano – Lyon (69)  
Principaux Locataires : SQLI, Altran, April et Regus.*

## RESULTATS

Les comptes et annexes 2014 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique 2014 toujours dégradé, les investissements réalisés et les efforts menés pour maintenir le taux d'occupation permettent de contenir les quelques baisses de loyers consenties à l'occasion des relocations /renouvellements. En conséquence les revenus par part de votre SCPI augmentent de 0,6 % par rapport à ceux de l'exercice précédent. Malgré le poids croissant de nouvelles charges (fiscales, dépositaires, ...) le résultat courant par part s'inscrit en légère hausse de + 0,3 % à 11,53 €.

A noter que ce bon résultat à une augmentation sensible du report à nouveau par part qui passe de 1,49 € à 1,60 €.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,84	99,7%	16,86	99,7%	17,00	99,8%	16,82	99,9%	16,90	99,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,06	0,3%	0,05	0,3%	0,03	0,2%	0,02	0,1%	0,04	0,2%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,03</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,84</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,94</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,66	9,8%	1,62	9,6%	1,68	9,9%	1,66	9,9%	1,65	9,7%
Autres frais de gestion	0,35	2,6%	0,59	3,5%	0,41	2,4%	0,42	2,5%	0,52	3,1%
Charges locatives non récupérées	1,11	6,3%	1,09	6,4%	1,20	7,0%	1,17	7,0%	0,94	5,5%
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,13	18,5%	3,30	19,6%	3,29	19,3%	3,26	19,4%	3,11	18,3%
Charges financières	0,08	0,5%	0,37	2,2%	0,66	3,9%	0,82	4,9%	0,98	5,8%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres										
Provisions	1,27	7,5%	1,22	7,2%	1,34	7,8%	1,26	7,5%	1,33	7,9%
Sous-total CHARGES INTERNES	1,35	8,0%	1,59	9,4%	2,00	11,7%	2,09	12,4%	2,31	13,6%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,48</b>	<b>26,5%</b>	<b>4,89</b>	<b>29,0%</b>	<b>5,28</b>	<b>31,0%</b>	<b>5,35</b>	<b>31,8%</b>	<b>5,41</b>	<b>32,0%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>12,42</b>	<b>73,5%</b>	<b>12,01</b>	<b>71,0%</b>	<b>11,74</b>	<b>69,0%</b>	<b>11,49</b>	<b>68,2%</b>	<b>11,53</b>	<b>68,0%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	12,36	73,1%	11,88	70,3%	11,88	69,8%	11,28	67,0%	11,28	66,6%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	12,34	73,0%	11,88	70,3%	11,87	69,7%	11,27	66,9%	11,27	66,5%
<b>VARIATION REPORT A NOUVEAU</b>	<b>0,06</b>		<b>0,13</b>		<b>-0,14</b>		<b>0,21</b>		<b>0,25</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE<sup>(2)</sup></b>	<b>2,04</b>		<b>1,81</b>		<b>1,43</b>		<b>1,49</b>		<b>1,60</b>	

(1) hors distribution exceptionnelle

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

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITE DE L'IMPACT DU RECOURS AU CREDIT <sup>(2)</sup>
2010	27 427 878 €	7 367 770 €	[2 800 100 €]	26,86%	26,45%
2011	33 246 729 €	9 370 917 €	[3 323 312 €]	28,19%	26,31%
2012	40 744 149 €	12 764 460 €	[4 123 509 €]	31,33%	28,19%
2013	46 035 959 €	14 684 706 €	[4 676 765 €]	31,90%	28,09%
2014	49 949 460 €	15 972 212 €	[5 091 574 €]	31,98%	27,59%

(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.

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUEREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
<b>2010</b>	225,00 €	225,00 €	7,51 %	7,51 %	5,84 %	5,84 %
<b>2011</b>	225,00 €	225,00 €	7,51 %	7,51 %	5,67 %	5,67 %
<b>2012</b>	225,00 €	225,00 €	7,57 %	7,57 %	5,51 %	5,51 %
<b>2013</b>	225,00 €	225,00 €	7,48 %	7,48 %	5,37 %	5,37 %
<b>2014</b>	225,00 €	225,00 €	7,53 %	7,53 %	5,37 %	5,37 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> Janvier.

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

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

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

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions dégagées au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2014 s'est élevé à 12,08 € par part ayant pleine jouissance, stable par rapport à celui de l'exercice précédent. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2014 de 5,37 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2013	2014	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €	<b>2,76 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,88 €	<b>2,79 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,82 €</b>	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,91 €</b>	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,80 €	<b>0,80 €</b>	12-déc
Dividende annuel par part	12,08 €	<b>12,08 €</b>	
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,37%</b>	<b>5,37%</b>	

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

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014, soit la somme de 4,2 M€ contre 4,9 M€ au 31 décembre 2013, est de 30 jours à date de facture.



Rue de Vaugirard – Paris (15<sup>ème</sup>)  
Locataire : Chez Clément

## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2014 <sup>(1)</sup>
<b>Fonds collectés <sup>(2)</sup></b>	653 726 547	64 760 906	718 487 453
+ <b>Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup></b>	25 341 766	6 504 659	31 846 426
+ <b>Plus / moins-values sur cession d'immeuble</b>	9 691 229	3 712 071	13 403 299
+ <b>Emprunts</b>	88 297 380	21 046 582	109 343 962
- <b>Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup></b>	- 122 949 738	- 16 931 620	- 139 881 358
- <b>Achat d'immeubles</b>	- 662 227 742	- 77 221 469	- 739 449 211
- <b>divers <sup>(5)</sup></b>	- 9 058 260	- 2 860 101	- 11 918 361
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 17 178 817</b>	<b>- 988 972</b>	<b>- 18 167 789</b>

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

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

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



Rue Vivienne – Paris (2<sup>ème</sup>)  
Locataire : Groupe RTL

## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

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

<i>En Euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Résultat de l'exercice	35 576 312	32 294 271
Dotations nettes aux provisions	-218 985	-182 429
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>35 357 328</b>	<b>32 111 842</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>1 383 655</b>	<b>565 754</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>36 740 983</b>	<b>32 677 596</b>
Achats d'immeubles	-81 731 652	-95 585 478
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	9 383 670	7 056 462
Autres variations d'immobilisations	1 093	1 093
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-72 346 889</b>	<b>-88 527 923</b>
Collecte nette	60 599 858	70 556 063
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-7 728 525	-8 273 948
Dividendes versés au cours de l'exercice	-35 759 162	-34 013 105
Nouveaux emprunts contractés	27 500 000	36 500 000
Remboursements d'emprunts	-6 532 808	-4 596 923
Variations des dépôts de garantie	-26 089	695 779
Autres variations financières	79 390	78 302
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>38 132 663</b>	<b>60 946 168</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>2 526 757</b>	<b>5 095 841</b>
Trésorerie d'ouverture	9 844 821	4 748 980
Trésorerie disponible en fin de période	12 371 579	9 844 821
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>2 526 757</b>	<b>5 095 841</b>

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRACANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2014 ;

- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, FONCIER EXPERTISE (Groupe CREDIT FONCIER), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2014, seules les trois dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1<sup>er</sup> octobre 2014 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par FONCIER EXPERTISE et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 6,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

<i>en Euros</i>	<b>Valeur Comptable</b>	<b>Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE</b>	<b>Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE</b>
Valeur des immeubles	691 273 835	716 462 124	716 462 124
Montant des droits et frais d'acquisitions	45 598 142		48 740 073
- Amortissements	-45 598 142		
- Provision pour grosses réparations	-189 154		
<b>SOUS TOTAL</b>	691 084 681	716 462 124	765 202 197
Agencements	16 273 378		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	16 273 378	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	266 265	266 265	266 265
Liquidités nettes à investir	-122 198 609	-122 198 609	-122 198 609
<b>SOUS TOTAL</b>	-121 932 344	-121 932 344	-121 932 344
Commission de souscription	77 206 652		71 474 428
- Amortissements	-77 206 652		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	71 474 428
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>585 425 714</b>	<b>594 529 780</b>	<b>714 744 281</b>
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2014</b>	3 305 146	3 305 146	3 305 146
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2015 du solde du dividende 2014.</b>	177,13	179,88	216,25
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014.</b>	179,92	182,67	219,04

<i>en Euros</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>2014/2013</b>
	<b>Valeurs après distribution en 2015 du solde du dividende 2014</b>		
Valeur comptable / part	176,07	<b>177,13</b>	0,60%
Valeur de réalisation / part	181,46	<b>179,88</b>	-0,87%
Valeur de reconstitution / part	216,58	<b>216,25</b>	-0,15%
	<b>Valeurs avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014</b>		
Valeur comptable / part	178,72	<b>179,92</b>	0,67%
Valeur de réalisation / part	184,10	<b>182,67</b>	-0,78%
Valeur de reconstitution / part	219,23	<b>219,04</b>	-0,09%

**FISCALITE 2014 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**

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

Revenus fonciers bruts	:	21,16 €
- Frais et charges déductibles	:	8,67 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,94 €
= Revenus fonciers nets	:	11,54 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	:	11,34 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	:	0,20 €
Produit financiers	:	0,04 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	11,28 €
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) *</i>	:	0,80 €

\* 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 : 12,84 €

**REGIME FISCAL**

- **Fiscalité des revenus**

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

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la Société de Gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **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 actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenues entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % a été appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

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

Les personnes morales demeurent imposées directement sur leur déclaration de résultat. De la même manière que les exercices précédents, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale une résolution visant à distribuer aux personnes morales non imposées à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, l'équivalent de l'impôt sur les plus-values immobilières que ces dernières acquittent afin de maintenir l'égalité entre associés (cf. 7<sup>ème</sup> résolution).

Pour les associés relevant du régime des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette imposition se traduit par un versement en numéraire. La distribution proposée est prélevée sur le poste « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».



*Le Futura III – avenue de Westphalie – Montigny-le-Bretonneux (78)  
Locataires : Assystem et Hertz*

## **ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE**

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

### **ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

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

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement quatre fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- 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.

### **CONTROLE INTERNE**

---

#### **Objectifs**

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

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

#### **Environnement de contrôle**

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

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

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

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

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

## Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

## PERSPECTIVES

En 2015, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement dynamique et sélective, majoritairement orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle sélectionnera des locataires de qualité, des baux portant sur des durées fermes et des immeubles aux caractéristiques techniques respectueuses du développement durable.

Elle entend poursuivre le recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt historique et très favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

EFIMMO s'attachera en 2015 à ajuster le niveau de sa collecte d'épargne à ses projets d'investissement et à poursuivre la bonne mutualisation de son patrimoine (géographique, par locataire, par secteur d'activité, ...). Ces actions accompagnées d'une politique attentive d'optimisation du taux d'occupation de son patrimoine via des actions de gestion locative ainsi que des arbitrages ciblés et opportunistes devraient permettre d'envisager une bonne résistance des performances en 2015, dans un contexte économique encore difficile.



*Immeuble Patios Défense – 14 Bis Terrasse Bellini – LA DEFENSE (92)  
Locataires : Altran et SGD*

## **PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION**

### **QUINZIEME RESOLUTION – Modification de la rémunération de la Société de Gestion pour cession d'actifs immobiliers**

---

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mars 2014, votre Société de gestion a soumis à votre vote plusieurs modifications statutaires, dont la rémunération de la Société de Gestion sur les opérations d'arbitrage au titre de la cession des immeubles (article 18 des statuts, page 24 du document adressé préalablement à l'assemblée générale).

SOFIDY avait alors proposé de régulariser le principe voté par de précédentes assemblées générales de votre SCPI, d'une commission sur arbitrage se montant à 0,75% HT des prix de vente et 5% des plus-values nettes des moins-values comptables réalisées pendant l'exercice. Ces modalités ont été approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 7 mars 2014.

Or, il a été indiqué depuis par l'AMF que cette commission statutaire pour cession d'actifs immobiliers, n'était pas conforme à la lettre du Règlement général de l'AMF, retranscrit ci-dessous :

#### **« Article 422-224**

La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

- 1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
  - 2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;
  - 3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.
- Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.**
- 4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
  - 5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués. »

Ainsi, votre Société de Gestion vous propose de voter aujourd'hui un taux de commission de 2,5% HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce calcul correspondant :

- 1/ au niveau historique des précédentes commissions votées par l'Assemblée générale,
- 2/ au taux très largement pratiqué dans les SCPI concurrentes pour rémunérer ces missions.

En conséquence, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons de modifier l'article 18 des statuts et d'adopter la quinzième résolution.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	707 547 212	716 462 124	636 831 496	652 869 900
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 189 154		- 355 303	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	= 707 358 058	= 716 462 124	= 636 476 193	= 652 869 900
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	266 265	266 265	255 747	255 747
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 395 586	1 395 586	2 311 771	2 311 771
Locataires douteux	1 989 041	1 989 041	1 783 860	1 783 860
Autres créances	11 493 538	11 493 538	12 635 577	12 635 577
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 397 948	- 1 397 948	- 1 345 112	- 1 345 112
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 000 000	2 000 000	7 390 000	7 390 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 371 579	10 371 579	2 454 821	2 454 821
Provisions générales pour risques et charges	- 81 000	- 81 000	- 81 000	- 81 000
Dettes				
Dettes financières	- 117 701 812	- 117 701 812	- 96 670 801	- 96 670 801
Dettes d'exploitation	- 29 574 772	- 29 574 772	- 29 018 482	- 29 018 482
Dettes diverses				
<b>TOTAL II</b>	= -121 239 523	= -121 239 523	= -100 283 620	= -100 283 620
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 283	1 283	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 694 104	- 694 104	- 218 344	- 218 344
<b>TOTAL III</b>	= -692 821	= -692 821	= -217 147	= -217 147
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	= 585 425 714	=	= 535 975 426	=
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	=	= 594 529 780	=	= 552 369 133

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

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

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/13	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/2014
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	462 696 056		39 686 136	502 382 192
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	191 030 491		25 074 770	216 105 261
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-122 949 739		-16 931 620	-139 881 358
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	632 969		851 970	1 484 939
<b>Réserves</b>	36 973			36 973
<b>Report à nouveau</b>	3 910 349	618 327		4 528 675
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice n-1		-32 294 271		-32 294 271
Résultat de l'exercice	32 294 271		35 576 312	67 870 583
Acomptes sur distribution n-1		31 675 944		31 675 944
Acomptes sur distribution	-31 675 944	0	-34 807 281	-66 483 225
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>535 975 426</b>	<b>0</b>	<b>49 450 288</b>	<b>585 425 714</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

<b>PRODUITS (Hors taxes) en Euros</b>	<b>Exercice N clos le 31-déc.-14</b>	<b>Exercice N clos le 31-déc.-13</b>
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	49 949 460	46 035 959
Charges facturées	13 481 547	12 040 690
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	1 203 532	827 832
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	216 913	55 571
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	809 650	317 319
Provisions pour grosses réparations	3 413 134	2 986 432
Provisions pour risques et charges		21 595
Transfert de charges d'exploitation	13 071 768	13 223 218
Autres produits	4	2
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>82 146 009</b>	<b>75 508 617</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	130 345	49 613
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>130 345</b>	<b>49 613</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	48 269	10 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>48 269</b>	<b>10 000</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>82 324 623</b>	<b>75 568 230</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>82 324 623</b>	<b>75 568 230</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-14	Exercice N clos le 31-déc.-13
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 481 547	12 040 690
Charges d'entretien du patrimoine locatif	991 316	1 588 694
Grosses réparations	3 413 134	2 986 432
Autres charges immobilières	1 785 664	1 624 551
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	5 091 574	4 676 765
Commission de souscription	7 728 525	8 273 948
Frais d'acquisitions	5 042 046	4 748 950
Diverses charges d'exploitation	1 751 077	1 379 415
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 093	1 093
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	862 486	519 874
Provisions pour grosses réparations	3 246 986	3 028 153
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	270 052	89 144
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>43 665 501</b>	<b>40 957 710</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	3 012 709	2 316 249
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 012 709</b>	<b>2 316 249</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles	70 101	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>70 101</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>46 748 311</b>	<b>43 273 959</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>35 576 312</b>	<b>32 294 271</b>
<b>Total général</b>	<b>82 324 623</b>	<b>75 568 230</b>

## A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 6 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants. Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur cinq ans par la SCPI.

La société FONCIER EXPERTISE procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2014, seuls les trois derniers actifs achetés au-delà du 1<sup>er</sup> octobre 2014 (soit 6,0 % du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

### • Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (691 259 819 €) et des agencements non amortis (16 273 378 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (14 016 € en valeur nette).

### • Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 266 265 €.

### • Créances locataires

Au 31 décembre 2014, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 395 586 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 989 041 €, provisionnés à hauteur de 1 397 948 €. 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 syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 10 665 686 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 10 154 999 € (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 751 979 €, correspondant à la TVA déductible pour 319 932 € (dont 19 545 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas), à la TVA collectée pour 306 406 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 125 640 €.

### • Valeurs de placement et disponibilités

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

- Certificats de dépôt : 2 000 000 €
- Disponibilités en banque (*principalement placées sur un compte rémunéré*): 10 371 579 €



- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>Entrées</b>	<b>Sorties</b>	<b>31/12/14</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	622 698 476	74 998 283	6 436 940	691 259 819
- Immobilisations en cours	0	4 742 244	4 742 244	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	14 187 500	2 576 372	420 905	16 342 967
<b>Immobilisations financières</b>				
Dépôts de garantie	255 747	99 690	89 172	266 265
	<b>637 141 723</b>	<b>82 416 589</b>	<b>11 689 261</b>	<b>707 869 050</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/13</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>31/12/14</b>
<b>Amortissements immobilisations corporelles</b>				
Agencements				
Concessions	54 480	1 093	0	55 573
<b>Provisions sur créances</b>				
Créances douteuses	1 345 112	862 486	809 650	1 397 948
<b>Provisions</b>				
Pour risques	81 000	0	0	81 000
Pour charges				
Pour grosses réparations	355 302	3 246 986	3 413 134	189 153
	<b>1 835 894</b>	<b>4 110 565</b>	<b>4 222 784</b>	<b>1 723 674</b>

Au 31 décembre 2014, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque pour litige est à signaler. Il porte sur des dommages et intérêts réclamés par une copropriété de bureaux à Montpellier (34) au motif de troubles subis et pour lequel une provision de 81 000 €, déjà constituée l'exercice 2011, a été maintenue au 31 décembre 2014. La procédure est toujours en cours.

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 694 104 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2014.

- **Charges constatées d'avance**

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent à une charge d'assurance allant du 16/04/2014 au 15/04/2015.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### • *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	49 949 460 €
- les charges et taxes refacturées :	13 481 547 €
- les produits annexes :	1 420 446 €
- les produits financiers :	130 345 €
- les produits exceptionnels :	48 269 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (547 860 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, aux indemnités et droits d'entrée facturés (588 139 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (216 913 €). Par ailleurs, les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Les produits exceptionnels (48 269 €) correspondent à l'encaissement d'une indemnité dans une procédure où le locataire a fait appel de cette décision. (Cf. charges exceptionnelles).

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 13 071 768 € correspond aux frais d'acquisitions pour 5 042 046 €, à la commission de souscription pour 7 728 525 € et provisions d'honoraires sur les arbitrages 2014 pour 301 197 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### • *Charges immobilières*

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	13 481 547 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	7 588 100 €
- <i>dont taxes récupérables (bureaux et foncières) :</i>	5 827 489 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	991 316 €
- les grosses réparations :	3 413 134 €
- les autres charges immobilières :	1 785 664 €
- <i>dont taxes non récupérables (bureaux et foncières) :</i>	1 631 552 €
- <i>dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)</i>	43 942 €
- <i>dont assurances :</i>	110 170 €

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

### • *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 2014 à ce titre s'élève à 5 091 574 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges » (Cf. produits). Ils s'établissent au titre de l'exercice 2014 à :

- frais de souscription :	7 728 525 €
- frais d'achat du patrimoine :	5 042 046 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 1 751 077 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise :	142 705 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes :	31 978 €
- des honoraires divers ( <i>dont honoraires de relocation : 271 566 €</i> ) :	787 198 €
- des honoraires du dépositaire :	67 455 €
- de frais d'actes et de contentieux :	136 936 €
- de la TVA non récupérable :	110 305 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	16 000 €
- la Contribution Economique Territoriale :	406 570 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle 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 406 570 € en 2014, dont 374 312 € au titre de 2014, et 32 258 € correspondant à une régularisation au titre de 2013.

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 6 % du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants soit 3 246 986 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 862 486 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 809 650 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 1 093 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 270 052 € et est essentiellement composé des pertes sur créances irrécouvrables auprès d'anciens locataires pour un montant de 265 478 €.

- **Charges exceptionnelles**

Ce poste s'élève à 70 101 € et est essentiellement composé d'une charge relative à l'appel interjeté par le locataire de l'avenue Berthelot à Vienne pour 48 245 € (Cf. produits exceptionnels) et d'une indemnité d'éviction payé à l'un des locataires de l'avenue des Bouleaux à Trappes (78) afin qu'un des autres locataires puisse s'étendre et renouveler son bail sur une durée ferme de 6 ans.

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

- **Garanties et hypothèques**

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions situées rue Jean Perrin à Luisant (28) , place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92) , rue Vivienne à Paris (2<sup>ème</sup>) , rue de la redoute à Guyancourt (78), rue Mozart à Clichy (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69) et terrasses Bellini à Puteaux (92), il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles sur les actifs financés (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque).

- **Instruments financiers de couverture de taux**

EFIMMO couvre 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 décembre 2014	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € amortissable	2 152 778 €	12 ans du 13/04/11 au 13/04/23	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € amortissable	4 166 667 €	12 ans du 13/04/11 au 13/04/23	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € amortissable	8 362 895 €	15 ans du 05/04/12 au 05/04/27	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € amortissable	12 300 000 €	15 ans du 31/05/12 au 31/05/27	1,785 %	Euribor 3 mois

EFIMMO a par ailleurs souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 3 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 1 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016. Les primes payées pour la mise en place de ces couvertures se sont élevées à 6 388 € et ont été comptabilisés en charge de l'exercice 2014 dans le poste « charges financières diverses ».

- **Autres engagements hors bilan**

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

### INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'information détaillée des valeurs vénale, 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.

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2014</i>			<i>Au 31 décembre 2013</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	592 470 869	596 515 224	4 044 355	524 257 916	532 016 000	7 758 084
Commerces de centre-ville et milieu urbain	44 745 647	47 531 000	2 785 353	38 545 647	41 230 000	2 684 353
Moyennes surfaces de périphérie	44 903 299	46 105 000	1 201 701	48 107 506	52 678 000	4 570 494
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 600 000	748 000	5 852 000	6 340 000	488 000
Galerie de Centre Commercial	10 400 000	10 100 000	-300 000	10 400 000	10 100 000	-300 000
Activité	9 230 972	9 610 900	379 928	9 722 908	10 505 900	782 992
<b>TOTAL</b>	<b>707 602 786</b>	<b>716 462 124</b>	<b>8 859 338</b>	<b>636 885 976</b>	<b>652 869 900</b>	<b>15 983 924</b>

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/1987	268 827	330 366
PARIS	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/1987	152 449	182 599
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/1988	27 389	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Francoz Anaem	84 90	05/04/1989 01/02/1990	100 780 57 118	103 011 58 382
PARIS	75017	Parc de stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois Concession 25 ans Parkings	- - -	01/05/1989 01/02/1993 01/02/1993	19 281  19 818	19 281  19 818
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	LCDD Blue Bird Formation	256 40	26/09/1989 26/09/1989	1 595 906	1 673 681
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	A.D.I.E	130	11/07/1990	174 945	184 367
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/1990	30 490	30 490
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/1991	580 831	591 829
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond-point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/1991	396 367	396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/1991	73 176	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises On Line	433 434	26/06/1992 26/06/1992	929 366	968 549
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/1993	135 006	162 648
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/1993	172 988	203 920
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/2002	201 000	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/2002	559 488	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/2002	191 000	203 523
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/2002	70 400	75 485
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	Spinner France	123	01/10/2002	152 449	170 254
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	526	03/10/2002 31/07/2003	324 000 301 087	351 843 314 496
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/2002	377 098	400 502
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa SARL DJ Company	557 405	14/02/2003 14/02/2003	995 001	995 001
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/2003	1 247 520	1 269 174
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/2003	573 254	605 942
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF Trésorerie Générale Essonne Libre Libre Le Logement Français Libre Institut KALLOPE Audeso Amphia Audeso Pôle Emploi Pôle Emploi ANPA	412 133 133 209 277 100,3 139 189 133 20 72 207 76	15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003 15/09/2003	1 575 000	1 854 622
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/2003	1 321 580	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances Libre Assurance 2000	186 15 26	09/10/2003 09/10/2003 09/10/2003	287 000	305 873
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Libre	559	09/12/2003	800 000	876 832
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/2003	1 534 000	1 534 000
EVRY	91000	1 rue Mazières	Service d'Incendie de l'Essonne	271	19/12/2003	328 370	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	27/01/2004	500 000	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre MV2P Libre Libre Téléassurance Libre Ville de Marseille Ville de Marseille Libre Ministère de la Justice Ville de Marseille Ville de Marseille Libre Libre Libre Kury Ingenierie Ville de Marseille Libre Onet Sécurité Libre Onet Sécurité Banque Populaire Kury Ingenierie Libre Onet Sécurité Libre D.N.R.E.D. O2 Développement	152 5 5 11 137 62 213 156 48 82 300 73 115 23 11 11 75 56 8 11 31 68 5 17 35 23 163 16	30/01/2004 30/01/2004	1 680 000	1 922 102

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	rue Jacques Verniol	Montigny Tissus	1 500	04/02/2004	990 000	1 061 643
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg Libre Ferber-Software Libre APEC Agefiph Libre Infinim Libre	129 152 214 171 219 395 380 443	05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004 05/03/2004	2 799 982	3 107 955
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies Libre PST Nord Libre Libre O 2 Game Samsah ESI Group Libre Transwater ANPAA Libre Libre Retravailler Picardie Centre Hospitalier interdépartemental	340 53 299 180 22 178 176 330 35 257 151 72 105 110 70	17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004 17/03/2004	1 525 000	1 710 124
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupétard	France Télécom ASPTT	2 281 4 034	09/04/2004 09/04/2004	950 000	1 013 665
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/2004	1 107 000	1 186 763
NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/2004	840 000	890 445
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Libre Agefiph DTPJJ	263 480 231	25/06/2004 25/06/2004 25/06/2004	681 300	777 500
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre Toulon Var Technologies Nice Matin	229 348 644	01/07/2004 01/07/2004 01/07/2004	1 400 000	1 538 307
PARIS	75015	rue Sainte Lucie	SAS Secor Europe	225	15/07/2004	484 500	530 256
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	BDO France ABPR Ile de France BDO France ABPR Ile de France	300 664	06/09/2004 06/09/2004	897 600	1 137 664
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre Arcelor France Arcelor France libre	254 55 - -	15/09/2004 15/09/2004 15/09/2004 15/09/2004	292 920	299 430
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés Conseil Régional Haute Normandie Kaufman Libre GIP Seinari Conseil Régional Haute Normandie GIP Seinari Segmo UFCV Libre Ventura Théolia France Libre UNEDIC Les Chais de la Transat Parkings (28)	245 250 351 485 250 373 366 400 422 544 247 114 805 375 385 -	22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004 22/09/2004	5 530 000	5 964 848
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/2004	330 000	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/2004	3 300 000	8 520 706
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/2004	735 000	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation Aquitaine développement innovation Libre Cofinnov StatExpert Horizzon Innovations Technologies IGT Rhodia Laboratoire du futur Aquitaine développement innovation Pyraine Oberthur Technologies	15 344 44 134 90 100 186 350 26 92 350	30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004 30/12/2004	1 900 000	1 965 000
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1 220 1 660	04/02/2005 04/02/2005	4 200 000	4 545 817
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	ED Compagnie Européenne de la Chaussure Saba Distribution VFB Lingerie SARL Maziller Aloes	1 330 463 458 463 500 -	18/02/2005 18/02/2005 18/02/2005 18/02/2005 18/02/2005 18/02/2005	2 550 000	2 801 754
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3 867	11/03/2005	5 456 640	6 025 387
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Biak Bat Libre	1 042 1 521	23/03/2005 23/03/2005	2 300 000	2 527 808
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/2005	2 050 000	4 144 348

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre Westinghouse Electrique France SAS	1 787 943	23/03/2005 23/03/2005	2 250 000	2 448 733
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	Libre	3 035	23/03/2005	2 550 000	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crie	C.H.M International Libre	944 668	20/05/2005 20/05/2005	4 052 920	4 298 819
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Libre	36	17/06/2005	148 000	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	GEORGES RECH	100	17/06/2005	334 000	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Kelly Nwaneri	62	17/06/2005	61 100	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Direction départementale Protection judiciaire Jeunesse Menu et Juhel La maison sociale Biotope	150 215 234 451	17/06/2005 17/06/2005 17/06/2005 17/06/2005	895 000	977 057
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	ABC Men Au repère des héros	113 124	17/06/2005 17/06/2005	481 900	526 083
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Cegedim Activ	3 408	07/07/2005	4 070 000	4 314 631
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina Auditeurs Associés conseils Pegresco Libre	450 191 73 187	20/07/2005 20/07/2005 20/07/2005 20/07/2005	950 000	1 053 974
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis Aquitaine	815	20/07/2005	961 480	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/2005	3 800 000	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1 095	09/08/2005	2 000 000	2 000 000
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/2005	3 600 000	4 015 636
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/2005	8 000 000	8 540 273
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre Glaizal & Partenars Libre SAS Edifices SARL Cadence Voyages Libre Libre	59 133 - 93 127 63 276	21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005	767 095	851 622
MEYLAN		15 Chemin de la Dhuy	Pages Telindus Gulym Ingerop BPM ATC	57 127 70 128 145	21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005 21/09/2005	732 689	812 724
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/2005	1 860 000	1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/2005	950 000	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Schneider Electric Libre Libre Libre Cristal Tec Libre	1 222 25 70 21 21 85	29/09/2005 29/09/2005 29/09/2005 29/09/2005 29/09/2005 29/09/2005	1 421 433	1 565 241
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1 520	29/09/2005	1 848 567	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Libre	1 357	30/09/2005	1 230 000	1 364 692
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre 2 parkings	1 461 -	05/10/2005 05/10/2005	4 000 000	4 233 956
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre Libre AGF Challenger Event Libre Libre Qualiconsult Libre Association ORE Semences de France Libre Libre Libre Libre SARL David-Com Qualiconsult Libre Nextiraone Nextiraone Libre CMCI Libre	37 90 248 205 32 307 227 54 334 80 28 16 14 130 104 104 16 213 28 122 169 127	25/10/2005 25/10/2005	2 900 000	3 130 553
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/2005	2 460 000	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Amec Spie Restoria Acasaide PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	129 351 82 92	22/12/2005 22/12/2005 22/12/2005 22/12/2005	630 000	700 490
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/2006	2 015 000	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Anaveo Data Concept Informatique Libre	168 112 126	13/02/2006 13/02/2006 13/02/2006	503 219	549 200
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/2006	1 302 446	1 365 563

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club Libre PAM C2L	376 596 220	19/04/2006 19/04/2006 19/04/2006	1 350 000	1 499 659
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	XLM Services Astia	235 609	20/04/2006 20/04/2006	1 248 319	1 375 496
			GCG	241	20/04/2006		
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	Libre	1 087	23/05/2006	645 000	1 120 831
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Libre Sandipains Vollage Services Silverson	100 320 260 160	03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006	685 000	726 644
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective SARL Prestat'Air Libre BAT S Association des Artisans Taxis Imosoweb SASU Inter Appro Captair Ce Snecma Pmr Verspective Verspective	163 81 12 19 13 12 266 260 70 164 234 244	03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006	1 134 000	1 202 847
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre CTC-La procure Libre Asei Asei Association Latitude 91 Libre Asso C.C.F.D. Flynaills ANPEA Asei Asei Libre Omega sécurité Asei Libre Un sourire pour l'espoir ANPEA Asei Libre	87 148 88 45 45 37 40 40 122 90 65 70 215 70 70 200 90 90 45 127	03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006	1 331 000	1 411 782
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage Union Technique du Bâtiment D.C.M.S. Prestanim France Projecteurs Dips STVN Express Auditech Immo 91 Oros CCP Habitat Universal paysage Contrôle technique de Lisses Randrianaby Patrick Caddodes Société JET LAG Libre LD CAR	193 158 105 112 106 57 50 60 56 105 105 210 105 105 105 105 105 166	03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006 03/07/2006	1 483 875	1 573 870
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/2006	1 690 000	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/2006	1 912 000	2 027 982
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/2006	2 250 000	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	Libre	398	11/07/2006	600 000	648 035
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1 546	13/07/2006	2 310 000	2 450 008
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Société ATHANOR	190	13/07/2006	160 000	178 613

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR		A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Euro-Enviro	186	26/07/2006	7 766 220	8 506 750
			Pw Lenzen France	100	26/07/2006		
			Libre	190	26/07/2006		
			Libre	217	26/07/2006		
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215	26/07/2006		
			MobaSolar	199	26/07/2006		
			Striebig	257	26/07/2006		
			AluMétalGlass	72	26/07/2006		
			Bureau Veritas	19	26/07/2006		
			EuroTherm Atomation	36	26/07/2006		
			Sécuritas	42	26/07/2006		
			Accueil	79	26/07/2006		
			Bureau	10	26/07/2006		
			Coges	25	26/07/2006		
			MCD Info	22	26/07/2006		
			Cooper Menvier	111	26/07/2006		
			David Ecole de danse	113	26/07/2006		
			SAS Pan Dur	80	26/07/2006		
			Libre	84	26/07/2006		
			Impact	306	26/07/2006		
			Libre	196	26/07/2006		
		A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Dallmayr	311	26/07/2006		
			Libre	299	26/07/2006		
			Libre	153	26/07/2006		
			De Haske	158	26/07/2006		
		B 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Pw Lenzen France	139	26/07/2006		
			Libre	139	26/07/2006		
			Ahlers France	583	26/07/2006		
			CGMI	198	26/07/2006		
			Libre	101	26/07/2006		
			HKW Coated products	432	26/07/2006		
			ASTEQ	102	26/07/2006		
			Aventec	169	26/07/2006		
			BDS Dental	494	06/01/1900		
			VWH Vivaldi	209	26/07/2006		
			CGMI	90	26/07/2006		
			Les éditions de l'échiquier	225	26/07/2006		
			SARL Haut-Rhin Services Pro	90,71	26/07/2006		
			SARL MUREXIN France	28	26/07/2006		
			Global Process Industry	51	26/07/2006		
			Libre	218	26/07/2006		
			Libre	562	26/07/2006		
			Libre	196	26/07/2006		
			Led linear	172	26/07/2006		
			Apave Alsacienne	109	26/07/2006		
			Editions Selz	218	26/07/2006		
			Libre	156	26/07/2006		
			Labo C. Muller	108	26/07/2006		
			Rheinzink France	98	26/07/2006		
			Ahlers France	268	26/07/2006		
			Libre	296	26/07/2006		
			Libre	108	26/07/2006		
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Cogestar	399	28/09/2006	810 000	892 179
			Assystem France	420	28/09/2006		
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	La Poste	217	24/10/2006	1 310 000	1 398 601
			Libre	90	24/10/2006		
			Constructys	223	24/10/2006		
			IACA	48	24/10/2006		
			DRASS TCI	246	24/10/2006		
			GAN	150	24/10/2006		
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 374	31/10/2006	2 326 654	2 326 654
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	Compagnie Européenne de la Chaussure	420	31/10/2006	865 000	968 074
			Libre	600	31/10/2006		
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines	280	16/11/2006	608 630	676 278
			AGF VIE	322	16/11/2006	601 370	669 768
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Le Jardin sur le Pouce	206	08/12/2006	1 723 000	1 723 000
			Région des Pays de la Loire	688	08/12/2006		
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/2006	2 233 000	2 363 739
			A.N.P.E.	1 029	14/12/2006		
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000	217 432
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/2006	138 000	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Azur GMF	119	15/12/2006	139 000	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/2006	633 000	672 457
			F.P.S.R	431	15/12/2006		
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/2006	367 000	390 264
			Libre	130	15/12/2006		
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jenry (Subway)	116	15/12/2006	210 000	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/2006	313 000	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/2006	320 000	340 418
			Libre	325	15/12/2006		

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste Libre	502 134	15/12/2006 15/12/2006	881 000	935 488
MACON	71000	Clos Bignonnière	ANPE Libre GMF Assurances Banque Populaire	172 343 137 278	15/12/2006 15/12/2006 15/12/2006 15/12/2006	850 000	902 612
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/2006	952 000	1 010 931
MONTEILMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	15/12/2006	832 000	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances Elan Bureautique Imprim Repro Olivier SAGE Libre	148 41 274 41 43	15/12/2006 15/12/2006 15/12/2006 15/12/2006 15/12/2006	455 000	483 656
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/2006	136 000	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF DRASS	191 74	15/12/2006 15/12/2006	250 000	266 130
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	405	15/12/2006	525 000	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cèpière	La Ville de Toulouse La Ville de Toulouse	291 242	15/12/2006 15/12/2006	571 000	606 646
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/2006	394 000	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Pisteman - HPP Libre	165 118	15/12/2006 15/12/2006	327 249	347 720
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel Cofely Airport and Logistics Services Libre NJPA ACMS	855 1 164 865 255 306	28/12/2006 28/12/2006 28/12/2006 28/12/2006 28/12/2006	4 550 000	4 929 785
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Lazer team Aubert Vétir Libre	500 500 1 400 700	04/01/2007 04/01/2007 04/01/2007 04/01/2007	2 665 000	2 960 033
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste Olivier Mazurie Pharmacie Plmp Casino	100 93 97 924	25/01/2007 25/01/2007 25/01/2007 25/01/2007	700 000	774 486
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino	1 691	25/01/2007	1 100 000	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Sofalim Casino	1 333	25/01/2007	850 000	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1 543	25/01/2007	2 260 000	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Assystem France	470	27/03/2007	800 000	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/2007	1 700 000	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE Hamamouche Banque de France GIP MDPH	2 935 111 101 60	14/06/2007 14/06/2007 15/06/2007 16/06/2007	4 380 000	5 379 718
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks Libre SII Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels Libre	245 206 151 141 10	28/06/2007 28/06/2007 28/06/2007 28/06/2007 28/06/2007	1 300 346	1 300 346
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitentiaires	320	29/06/2007	510 000	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Demathieu & Bard Proxiline Digital Media Digital Media Capremib Julie K	312 312 265 282 265 265	29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007	2 556 969	2 894 846
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/2007	808 738	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse Greta	220 331	29/06/2007 29/06/2007	792 421	841 216
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Libre	480	29/06/2007	923 875	980 485
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Vidéo Technologie Atelier Kaba Audatex SAS Kid's Cool Libre	303 104 212 288 11	29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007	1 962 073	2 176 219
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	OWI CSD Ingénieurs	122 122	29/06/2007 29/06/2007	583 535	618 600
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505	884 874
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre MAAF Assurances La Poste Eurotor	231 250 89 119	29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007 29/06/2007	927 357	984 679
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre	690	29/06/2007	928 190	985 608
LYON	69003	60 boulevard Eugène Deruelle	Bull SECOMAT	309 432	29/06/2007 29/06/2007	977 951	1 037 934
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1 532	29/06/2007	1 258 195	1 335 202
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	Siemens	2 494	29/06/2007	4 424 752	4 691 455
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/2007	941 620	999 476

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre Libre Régie Networks Kursus SARL Libre Mondial Santé	100 72 225 105 1 179 90	23/07/2007 23/07/2007 23/07/2007 23/07/2007 23/07/2007 23/07/2007	2 766 000	2 936 992
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Libre	324	28/09/2007	633 775	743 040
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Euro Sec Com bvba Euro Sec Com bvba	110 80	30/08/2007 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	2 808 047
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/2008	236 000	250 517
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/2008	342 500	380 159
EVRY	91000	9 boulevard de l'Europe	Progress sarl CDSEA Sogclair Aerospace SAS	62 85 113	25/04/2008 25/04/2008 25/04/2008	282 500	314 849
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	La Halle	987	26/05/2008	1 360 000	1 423 462
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Libre Libre	1 098 122	01/07/2008 01/07/2008	2 842 500	5 632 940
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre A Propos Texa Services Euro Information	309 219 240 1 144	10/07/2008 10/07/2008 10/07/2008 10/07/2008	3 170 000	3 443 549
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle E-PAYE Adecco	110 366 267	23/10/2008 23/10/2008 23/10/2008	940 000	1 056 163
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	ETDE SAS Ingram micro	1 799 111	24/10/2008 24/10/2008	3 052 500	3 413 566
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	Libre Libre Conseil Départemental Services Sociaux Centre Ouest International Campus Direction des Sports Libre Centre Ouest International Campus	154 294 281 175 299 126 250	24/10/2008 31/10/2008 31/10/2008 31/10/2008 31/10/2008 31/10/2008 31/10/2008	1 520 000	1 674 484
FOUQUIERES LES LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	Libre	1 927	03/12/2008	1 670 000	1 838 231
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école Autour du pain Distriparc SCM Jacques Monod La Poste Pharmacie Gilles Jemo Planète Sésame Mérisse	40 133 352 187 145 100 96 104	19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008 19/12/2008	1 320 000	1 363 225
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle BNP PARIBAS	77 172	25/03/2009 25/03/2009	685 900	749 151
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard Libre	93 90	25/03/2009 25/03/2009	333 600	365 132
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	SARL Desrat	219	09/07/2009	320 590	320 590
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	Joffre Distib (Leader price)	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	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1 155	30/09/2009	1 180 000	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/2009	1 400 000	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	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
MARSEILLE	13009	square la Pauline	Distribution Casino	339	01/12/2009	167 573	167 573
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/2009	208 107	208 107
VIENNE	38200	38 avenue Berthelot	Distribution Casino	123	01/12/2009	178 787	178 787
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino Société Générale ( DAB) en sous location	5 651	01/12/2009 01/12/2009	4 443 906	4 443 906
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Kemper Distribution	1 229	01/12/2009	1 715 400	1 819 446
SAINTDOULCHARD	18230	RN 76 Clos du Petit Pied Blanc	Leader Price	1 557	01/12/2009	1 731 343	1 731 343
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	01/12/2009	3 160 552	3 160 552
CHATEAUROUX	36000	1-9 avenue d'Argenton	RLPG Chateauroux	1 313	15/12/2009	1 831 750	1 831 750
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/2009	4 539 628	4 539 628
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/2010	5 394 413	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/2010	386 000	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Chez Like Caramel Doré	90 45	21/05/2010 21/05/2010	796 117	871 654
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/2010	631 068	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Imprimerie Conforme	68	21/05/2010	998 058	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts Sornaf	32 72	21/05/2010 21/05/2010	679 612	744 095
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Chez Clément	1 315	11/06/2010	1 930 000	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Chez Clément	40	11/06/2010	80 000	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	480	11/06/2010	2 080 000	2 225 961
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	800	11/06/2010	1 230 000	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Chez Clément	1 210	11/06/2010	1 640 000	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	The Ritz Hotel	578	21/07/2010	4 400 000	4 666 819

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank Lexcase Mac Kinsey Crédit Agricole Centre Est Quadratur Select TT	253 388 537 270 398 227	10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010	6 300 000	6 756 262
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	L'EXPERT COMPTABLE LYON Avril II Publicité Truche Oasys Lyon Oasys Lyon SASU Groupon P et A Avocats DPG Libre Sciaci saint honoré Althea Rhone Alpes Roosevelt gestion privée SAS Ergalis Libre BELLOC Marie Magazine SARL Davo Herriot	110 132 180 152 138 135 156 219 40 72 72 81 138 25 182 80 226	10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010 10/09/2010	6 200 000	6 579 886
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France BWT France Libre Sopra Group Sopra Group Pro Alpha	288 39 93 163 298 291	29/10/2010 29/10/2010 29/10/2010 29/10/2010 29/10/2010 29/10/2010	1 800 000	1 933 204
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/2010	1 315 477	1 343 577
			La Poste	240	25/11/2010		
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic Libre	3 135 109	14/12/2010 14/12/2010	15 500 000	15 906 005
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/2010	1 820 000	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	Les Bureaux du Groupe CMH	602	02/03/2011	1 055 000	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	T Interim	215	03/03/2011	400 000	478 748
QUIMPER	29000	173 route de Brest	SARL MASL	800	15/03/2011	900 000	955 571
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	Direction des Enquêtes Fiscales	7 485	17/03/2011	14 934 000	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale SARL CO.DI.MA Galloi Dudzik Société Générale SEPI Main Street SAS 4 CAD PLM Immo de France Financière Beauguerlange Eurosense Ball Aerocan Europe Pharmacie de la Déesse Myte	2 017 70 55 96 70 314 160 706 70 63 277 194 272	16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011 16/03/2011	9 520 000	10 096 562
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	Libre	85	31/03/2011	491 000	581 475
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Fram Zara France Zara France Morvilliers Sentenac In Vivo BVA Vinci Park services Unofi Nouveau Monde DDB Morvilliers Sentenac	906 50 338 720 317 278 223 311 257	05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011 05/04/2011	8 750 000	10 031 835
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies SAS Martifer Solar April Group Corporate Arkoon Network Security AST Grand Lyon Berger Levrault Arkoon Lyon Vaise Business Centre Altran technologies ECONOCOM Exakis Libre U10 SQLI U10 Libre	1 761 194 1 718 1 008 59 947 587 1 322 1 270 702 912 168 28 2 675 637 55	13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011 13/04/2011	34 000 000	36 475 026
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	SAS FPS Towers SAS FPS Towers L'agence de la Biomedecine Dialogic	527 351 330 237	22/06/2011 22/06/2011 22/06/2011 22/06/2011	4 700 000	5 083 080
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	La Poste	171	28/07/2011	275 000	307 200

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium Euro Shoe Discount Segretario Salvator Francesco Buscemi In Bev Belgium LGC SPRL Mme Carreras Elisabeth Salvatori John Laute Anne Alpex et décor JVP BDG sprl X-Sun	3 109 503 49 51 153 50 51 50 50 53 170 170 170	12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011 12/10/2011	6 250 000	7 048 783
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Société Générale UFIFRANCE Patrimoine Trésorerie Municipale de Sceaux Foncier Construction Libre Epoch d'enfance Medi-Sup France Bati Courtage Takata-Petri AG Takata-Petri AG Libre SFM Crédit Lyonnais BNP PARIBAS Numérical Engineering & Consulting Services Numérical Engineering & Consulting Services OPAL-RT EUROPE Contact Emploi	236 231 425 322 104 103 206 170 327 149 170 103 621 592 323 103 187 41	10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011 10/11/2011	11 800 000	12 765 062
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De Gaulle	Unilearn Icopal Bonar (ENKASOLUTIONS) Ingeus	152 1 813 230 195	14/11/2011 14/11/2011 14/11/2011 14/11/2011	6 050 000	6 541 691
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Un Look pour Tous	76	28/11/2011	246 867	253 757
CANET en Roussillon	66140	C.ial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasso	Ocle Sarl (Alain Affielou) Picard Surgelés Sport International Distribution (100% Des Marques) CASA France SAS J L Distribution Mc Donald's	306 350 559 604 717 344	22/12/2011 22/12/2011 22/12/2011 22/12/2011 22/12/2011 22/12/2011	3 432 000 718 000	3 432 000 718 000
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000	591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Burette	100	06/01/2012	415 000	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Espace Coiffure A Taste of honey MAAF Assurances	65 103 279	06/01/2012 06/01/2012 06/01/2012	885 000	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Surf Line	36	06/01/2012	530 000	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/2012	400 000	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Apsys RBC 13 SARL RBC 13 SARL L'Oréal Libre Vivendi mobile entertainment Netfirst SARL Zend Libre Apsys Libre	1 041 493 796 1 689 552 895 126 112 84 50 -	19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012 19/03/2012	33 100 000	35 988 113
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3 864	31/05/2012	28 800 000	30 624 913
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini	Adecco	2 214	12/06/2012	13 037 037	13 468 025
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre Consuel Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	764 263 397 1 015 51	17/07/2012 17/07/2012 17/07/2012 17/07/2012 17/07/2012	14 323 500	15 170 709
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté de promo et d'animation de la seine SPAS CETI AURISPHERE RAPS EPICES MEOTEC EDITIALIS CARDMANIA EREC ASSOCIES EUROTAXGLASS'S France	370 148 800 141 481 1 222 227 207 394	11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012 11/12/2012	17 000 000	18 061 682
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3 349	21/12/2012	1 950 900	1 956 641

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	21/12/2012	6 500 000	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	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/2013	23 000 000	24 472 238
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	BELGACOM DEUTSCHE BANK AG Tollet Iwan Mr Luc Froidebise Mr Diddens Mme Van Hoof Mr Henri Voet Goris Zusters Annunciaten Mme Milicevic Mr Gheerardyn Mr Mme Bartholomeus VME Torino	575 537 - - - - - - - - - -	14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013 14/08/2013	1 540 000	1 737 988
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP BNP PARIBAS NEXITY LAMY RISE SAINT QUENTIN Libre	6 380 1 456 505 299 84	02/12/2013 02/12/2013 02/12/2013 02/12/2013 02/12/2013	21 851 000	23 472 926
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France Ericsson IT Solutions & Services	2 635 530	18/12/2013 23/07/2014	6 070 000 1 260 000	6 194 500 1 337 600
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/2014	447 059	518 637
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Hertz Assystem E.O.S Assystem France	3 215 4 187 1 431	25/04/2014 25/04/2014 25/04/2014	30 500 000	32 497 015
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5 030	14/10/2014	11 192 224	11 454 408
PUTEAUX	92800	14 bis Terrasse Bellini 14 bis Terrasse Bellini 14 bis Terrasse Bellini	SGD SA Altran CIS (1er Etage) Altran CIS (2ème Etage)	1 573 2 406 459	15/12/2014 15/12/2014 15/12/2014	25 399 000	27 623 900
Venlo	05911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A Ora Group Libre	4 875 164 187	29/12/2014 29/12/2014 29/12/2014	6 200 000	6 688 240
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>376 144</b>		<b>691 329 408</b>	<b>750 941 588</b>

\* Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON, ...).

# **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE**

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 2014.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 7 mars 2014, le 5 juin 2014, le 7 octobre 2014, le 2 décembre 2014 et le 4 mars 2015 pour examiner l'activité et les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

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

## **Capital social et marché des parts**

Avec une collecte nette de plus de 60 M€ en 2014 la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de près de 9 % et représente désormais 744 M€ répartie sur près de 8 500 associés. Pendant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites et il n'y avait, au 31 décembre 2014, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Onze compagnies d'assurance détenaient, à la fin de l'exercice, 35,86 % du capital de notre société contre 34,92 % en 2013. Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler leur participation au capital de notre SCPI. Elle s'attachera à ce que soient répartis de façon la plus homogène possible les pourcentages de détention respectifs entre ces onze compagnies, institutionnels indispensables à la bonne liquidité du marché de nos parts. Dans ce cadre, elle nous a également confirmé que l'essentiel des dividendes trimestriels est systématiquement réinvestis par les Assureurs sur les contrats en cours.

## **Investissements**

La collecte, renforcée par le recours à l'emprunt autorisé depuis 2010, nous a permis de réaliser un important programme d'investissement de 80,1 M€ en adéquation avec le niveau de la collecte. Six ensembles immobiliers ont été acquis pour des montants unitaires allant de 0,5 M€ à 32,5 M€ avec un rendement moyen de plus de 7 %. Notre société de gestion s'est particulièrement concentrée sur la recherche d'investissements assurant à long terme une meilleure sécurisation de notre patrimoine (emplacements de centre-ville et quartiers d'affaires, baux fermes et locataires qualitatifs - institutionnels ou non - présentant un profil de stabilité à long terme avec un niveau de loyer raisonnable).

## **Arbitrages**

Nous avons porté plus particulièrement notre attention à cet aspect devenu très important de la gestion de notre patrimoine. Douze arbitrages ont été réalisés, notamment sur des surfaces de bureaux et d'activités vacantes et/ou difficilement relouables ainsi que des moyennes surfaces de périphéries.

Le programme de cession de biens pesant sur la rentabilité de nos investissements dont nous avons demandé communication a été régulièrement examiné. SOFIDY, attentif à toute opportunité, a accru son activité de gestionnaire dans ce domaine et répondu à nos questions, nous assurant que le programme engagé se poursuivait efficacement permettant à la fois de dégager des plus-values et d'optimiser le taux d'occupation.

La quinzième résolution, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, propose, à la suite d'une demande de l'AMF, de remplacer le mode actuel de calcul de la commission sur arbitrage assis sur deux composantes (prix de vente, d'une part, et différence entre prix de vente et valeur comptable, d'autre part) par une seule commission basée uniquement sur le prix de vente. Ce mode de calcul, appliqué aux cessions depuis 2011, fait ressortir, globalement sur les quatre derniers exercices, un montant similaire à celui actuellement en vigueur. Notre société de gestion estime que les développements futurs de sa politique d'arbitrage ne devraient pas

évoluer d'une manière sensiblement différente. Votre conseil restera attentif aux conséquences de cette modification.

### **Gestion locative**

Dans un environnement économique toujours dégradé, le maintien du taux d'occupation financier moyen au niveau de 91,39 % contre 91,78 % en 2013 est révélateur des efforts menés par la Société de Gestion à des fins de renouvellements de bail ou relocations. Nous notons que les concessions faites dans les négociations ont le plus souvent permis de (ré)engager la majeure partie des locataires sur des durées fermes et de contenir à moins de 1,4% l'érosion des revenus locatifs provenant de ces baux

### **Résultats**

Au terme de l'exercice, nous constatons une légère progression du montant du revenu global à 16,94 € par part. La légère hausse des revenus (+0,6%), accompagnée d'une progression maîtrisée des charges globales (+1,3%) a permis une progression du résultat courant à 11,53 € contre 11,49 € l'an dernier. Cette progression du résultat (+ 0,3 %) a conduit à un maintien du dividende ordinaire fixé par la société de gestion à 11,28 € par part ayant pleine jouissance en 2014. En outre, les plus-values dégagées par les cessions ont permis la distribution d'un dividende complémentaire de 0,80 € (net de fiscalité).

Le dividende global ressort donc à 12,08 € stable par rapport à 2013. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2014, le revenu global distribué procure une rentabilité de 5,37 %, qui reste dans la moyenne haute du secteur.

Ce résultat est en partie dû à une bonne adéquation entre le rythme de la collecte et celui de l'emploi des fonds sur l'exercice 2014. Les investissements réalisés cette année ne porteront néanmoins leur plein effet que sur les revenus locatifs 2015. En outre le recours partiel à l'emprunt dont le coût, à son plus bas historique, est actuellement inférieur aux revenus des actifs acquis dans ces conditions, améliore sensiblement la rentabilité nette de ceux-ci. La valorisation à terme de ces investissements vient également renforcer le potentiel d'appréciation de chacune de nos parts.

SOFIDY nous a tenus informés, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, de son intention de recourir plus systématiquement à des financements par emprunts tant que ces conditions favorables perdureront. Votre conseil portera, comme par le passé, une attention particulière à cette politique d'investissement.

Enfin, votre Conseil reste très attentif à ce que le compte de report à nouveau soit maintenu à un niveau suffisant pour réguler, dans la mesure du possible et dans la durée, les sursauts de la crise sur la politique de distribution. Après dotation de 0,25 €, cette année, du report à nouveau contre 0,21 € fin 2013, ce poste représente 1,60 € par part au 31 décembre 2014. Cette réserve, représentant un peu plus de 1 mois et demi de distribution, se rapproche des trois mois qui, sans être une règle, reste un niveau de sécurité reconnu par l'usage.

Notre Société de Gestion estime que nos provisions pour grosses réparations sont actuellement suffisantes pour assurer le maintien de notre patrimoine à un niveau qualitatif adapté au marché.

Enfin, la valeur de réalisation par part reste relativement stable à 179,88 € contre 181,46 € à fin 2013. Les prix de souscription ou de retrait des parts n'ont pas été modifiés en 2014.

### **Perspectives 2015**

La résistance du taux d'occupation et des résultats ainsi que les investissements importants réalisés en fin d'année 2014 devraient permettre un maintien de la performance de notre SCPI en 2015.

### **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 les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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

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

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Assemblée Générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier EFIMMO 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 31 mai 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)**

Aux associés,

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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 7 mars 2014, votre société verse à SOFIDY :

- 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. Cette rémunération est prélevée sur la prime d'émission.

A ce titre, un montant de 7 728 525,00 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2014.

- 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 5 091 573,51 € HT pour l'exercice 2014.

- 0,75 % HT des prix de vente et 5 % HT des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables au titre de la cession des immeubles. Les modalités de calcul de cette rémunération (intégrée dans les statuts depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mars 2014) sont identiques à celles autorisées en Assemblées Générales les années précédentes.

A ce titre, votre société a provisionné un montant de 301 196,80 € HT pour l'exercice 2014.

Cependant, dans la perspective de l'adoption de la 15<sup>ème</sup> résolution de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire, votre Société de Gestion a décidé de plafonner la commission sur arbitrages perçue au titre de 2014 à 2,5 % HT des prix de vente, soit 272 257,50 € HT.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# **PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

## **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2014 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### **DEUXIEME RESOLUTION**

---

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

### **TROISIEME RESOLUTION**

---

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

### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2014 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- résultat de l'exercice 2014	35 576 312,11 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>4 528 675,43 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	40 104 987,54 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 34 807 280,60 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 5 297 706,94 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 11,28 €.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

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.

### **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO1 au 31 décembre 2014.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

S'agissant des cessions intervenues en 2014, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 4 390 390,84 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, d'un montant de 370 070,00 € ;
- afin de respecter l'égalité entre associés, autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux associés et usufruitiers non imposés à l'impôt sur le revenu et porteurs de parts ayant jouissance à la date de la cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution l'équivalent de l'impôt acquitté pour leur compte, soit une somme totale maximum de 308 250,25 € ;
- décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 3 712 070,59 €.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 560 804,00 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 12 décembre 2014 par le versement de 0,80 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 en sa 10<sup>ème</sup> résolution.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale :

- approuve le montant de la commission sur arbitrages portant sur les cessions d'immeubles réalisées en 2014 et calculée selon la formule prévue à l'article 18 des statuts (0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables), soit 301 196,80 € HT ramenée à 272 257,50 € HT sur décision de la Société de Gestion, soit un montant correspondant à 2,5 % HT des prix de ventes ;
- et autorise la Société de Gestion à prélever ce montant sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe à 230 000 000 € 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 2015.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 500 € pour l'année 2014, 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.

## TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,
- Monsieur Georges BADER,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Jean-François GARETON,
- Monsieur Etienne GUE,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Eric PAPON,
- Monsieur Michel MALARTRE,
- Monsieur Paul MARTEL,
- Madame Sylvie TARDIEU.

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

- ,
- ,
- ,

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de CREDIT FONCIER EXPERTISE est arrivé à échéance et nomme la société CREDIT FONCIER EXPERTISE 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 2015.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

## QUINZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mode de calcul de la commission sur cessions d'actifs immobiliers afin de la fixer à 2,5% HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, en application de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, et de modifier l'article 18 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<b>18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</b> La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres : <b>18.1.</b> Au titre de la gestion de la société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :	<b>18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</b> La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres : <b>18.1.</b> Au titre de la gestion de la société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>- information des associés,</li> <li>- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,</li> <li>- tenue de la comptabilité,</li> <li>- gestion de la trésorerie,</li> <li>- distribution des revenus,</li> <li>- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,</li> <li>- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,</li> <li>- visites d'entretien du patrimoine immobilier,</li> <li>- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.</li> </ul> <p><b>18.2.</b> Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.</p> <p>Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.</p> <p><b>18.3.</b> Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.</p> <p><b>18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :</b></p> <p><b>1- 0,75 % HT des prix de vente,</b></p> <p><b>Ajoutée à :</b></p> <p><b>2- 5 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables.</b></p> <p><b>Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.</b></p> <p>Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planification des programmes d'arbitrage annuels</li> <li>- suivi de constitution des data-rooms</li> <li>- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres</li> <li>- suivi des négociations et des actes de vente</li> <li>- distribution le cas échéant des plus-values</li> </ul> <p><b>18.5.</b> La société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,</li> <li>- le montant des travaux, y compris les honoraires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- information des associés,</li> <li>- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,</li> <li>- tenue de la comptabilité,</li> <li>- gestion de la trésorerie,</li> <li>- distribution des revenus,</li> <li>- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,</li> <li>- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,</li> <li>- visites d'entretien du patrimoine immobilier,</li> <li>- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.</li> </ul> <p><b>18.2.</b> Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.</p> <p>Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.</p> <p><b>18.3.</b> Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.</p> <p><b>18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.</b></p> <p>Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planification des programmes d'arbitrage annuels</li> <li>- suivi de constitution des data-rooms</li> <li>- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres</li> <li>- suivi des négociations et des actes de vente</li> <li>- distribution le cas échéant des plus-values</li> </ul> <p><b>18.5.</b> La société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,</li> <li>- le montant des travaux, y compris les honoraires</li> </ul>
---	--

<p>d'architecte ou de bureaux d'études</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,</li> <li>- les honoraires du Commissaire aux Comptes,</li> <li>- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,</li> <li>- la rémunération, et frais, du Dépositaire,</li> <li>- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,</li> <li>- les frais de contentieux ou de procédure,</li> <li>- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,</li> <li>- les frais d'entretien des immeubles,</li> <li>- les impôts et taxes diverses,</li> <li>- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,</li> <li>- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.</li> </ul> <p><b>18.6.</b> Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p><b>18.7.</b> Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.</p>	<p>d'architecte ou de bureaux d'études</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,</li> <li>- les honoraires du Commissaire aux Comptes,</li> <li>- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,</li> <li>- la rémunération, et frais, du Dépositaire,</li> <li>- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,</li> <li>- les frais de contentieux ou de procédure,</li> <li>- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,</li> <li>- les frais d'entretien des immeubles,</li> <li>- les impôts et taxes diverses,</li> <li>- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,</li> <li>- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.</li> </ul> <p><b>18.6.</b> Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p><b>18.7.</b> Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.</p>
--	--

## SEIZIEME RESOLUTION

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



**Sofidy SA**  
303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)