



Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

*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 CLES 2016.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016.....</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.....	14
GESTION IMMOBILIÈRE.....	15
RESULTATS .....	18
EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	22
FISCALITÉ.....	23
ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE.....	25
INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL.....	27
PERSPECTIVES.....	27
<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016.....</b>	<b>28</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	30
ANNEXE.....	32
TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	39
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>66</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>68</b>
<b>PROJETS DE RESOLUTIONS.....</b>	<b>72</b>

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## PROFIL

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

Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 15-19 du 31 Juillet 2015.

Date de création : 1987

## SIEGE SOCIAL

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

## CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2016

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 Monsieur Alexandre POMMIER,

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

Madame Sylvie TARDIEU,

La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON.

## SOCIETE 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 554 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE et Associés – Sylvain GIRAUD

185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine cedex

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

## DEPOSITAIRES

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

## INFORMATIONS

Monsieur Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)



# CHIFFRES CLES 2016

	31.12.2016		31.12.15	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	101 675 434		93 170 632	
dont loyers	58 365 164		53 882 046	
Charges	61 748 102		55 629 653	
Résultat	39 927 333	10,63	37 540 978	11,14
Bénéfice distribuable	45 562 940		42 838 685	
Dividende ordinaire	39 666 253	10,56	37 203 078	11,04
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-	-
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	2 128 371	0,54	2 341 515	0,66

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	623 528 472		556 311 640	
Total des capitaux propres	734 411 810		648 713 696	
Immobilisations locatives	887 563 504		815 784 230	
Dettes bancaires	137 719 712		142 306 978	
Nombre de parts	4 102 161		3 659 945	
Nombre d'associés	10 369		9 324	
Capitalisation	943 497 030		841 787 350	
Prix de souscription		230,00		230,00
Valeur de retrait		207,00		207,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais indus)		230,00		226,42

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise HD	921 756 700		831 453 900	
Valeur comptable	734 411 810	179,03	648 713 696	177,25
Valeur de réalisation	759 818 057	185,22	664 819 766	181,65
Valeur de reconstitution	918 060 377	223,80	801 961 507	219,12
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	428 330 m <sup>2</sup>		395 365 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	91,31 %		92,71 %	

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 15 décembre 2016

<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>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4) (5)</sup>	4,83%	5,17%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 1,58%	+ 0,63%
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	4,83%	5,20%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 0,00%	+ 2,22%

<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> 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>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
TRI sur 10 ans	5,61%	7,03%
TRI sur 15 ans	7,54%	7,49%
TRI sur 20 ans	6,82%	5,53%
TRI depuis l'origine	8,87%	8,91%

<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 SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016

Chers Associé(e)s,

## EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance européenne peine à redémarrer (+ 1,7 % en 2016 pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit l'abondance de liquidité des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés, un niveau équivalent à celui déjà élevé de l'année précédente (32 milliards d'euros - source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « *prime* », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

#### Bureaux

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent globalement stables avec des nuances selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000 personnes (après 128 000 personnes en 2015) traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France et particulièrement à Paris dont le taux de vacance a reflué à moins de 5 %.

#### Commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue, traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très faible. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « *high street retail* » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

## ***Résidentiel***

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien (environ 850 000 transactions), et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas et le nouveau dispositif « Pinel » sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

## ***Les marchés immobiliers aux Pays-Bas et en Belgique***

En raison de fondamentaux relativement solides les Pays-Bas font désormais partie des marchés cibles de votre SCPI, qui a par ailleurs investi en Belgique historiquement entre 2011 et 2014.

Le contexte économique aux Pays-Bas a été marqué par une croissance élevée en 2016 (+2,1 % après +2,0 % en 2015) soutenue par une forte consommation des ménages et un commerce extérieur dynamique. Le chômage se situe sous 6% et le pays a continué sa trajectoire vertueuse de désendettement (60% du PIB). Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont atteint 10,0 milliards d'euros en 2016. Ils retrouvent leurs niveaux d'avant crise (2006-2007) après avoir chuté entre 2008 et 2013 (entre 3,5 et 5,5 milliards d'euros).

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

- elle a conduit une politique d'investissement principalement orientée vers les bureaux situés dans des zones tertiaires attractives, bénéficiant de loyers contenus et sécurisés par des baux fermes, et présentant un bon niveau de prestation et/ou de bonnes qualités environnementales,
- elle a également opéré une diversification de ses investissements au travers d'une première participation dans le capital d'un OPCI Professionnel mais également dans un portefeuille d'actifs commerciaux aux Pays-Bas,
- 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 objectifs premiers l'optimisation du taux d'occupation et la défense des loyers.



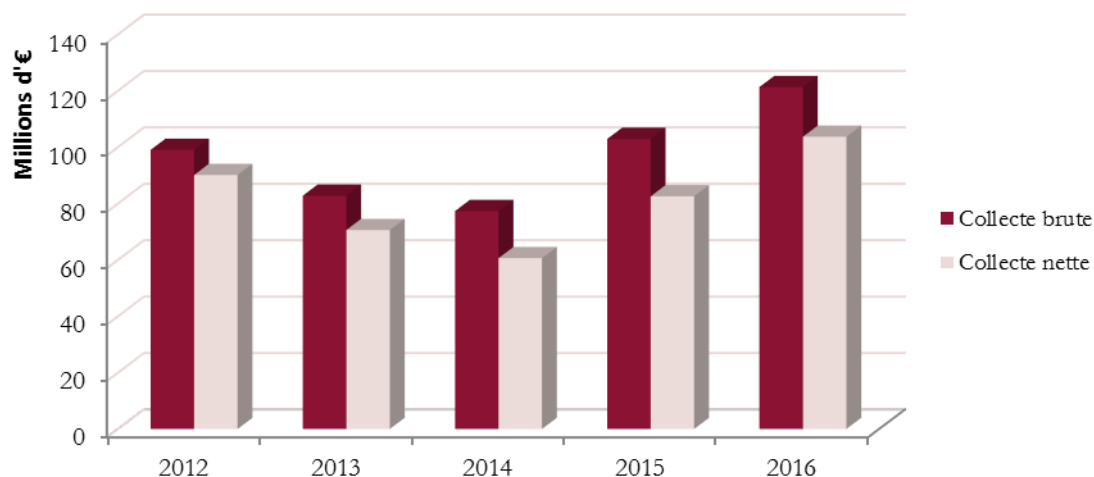
**Immeuble Le Walk – avenue Jean Jaurès/avenue Kléber à Colombes (92)**

Locataires : TETRA PAK / THOMSON BROADCAST ARELIS / TEKSIAL / SCHOTT France

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 121,3 M€ et la collecte nette des retraits à 103,7 M€. 442 216 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



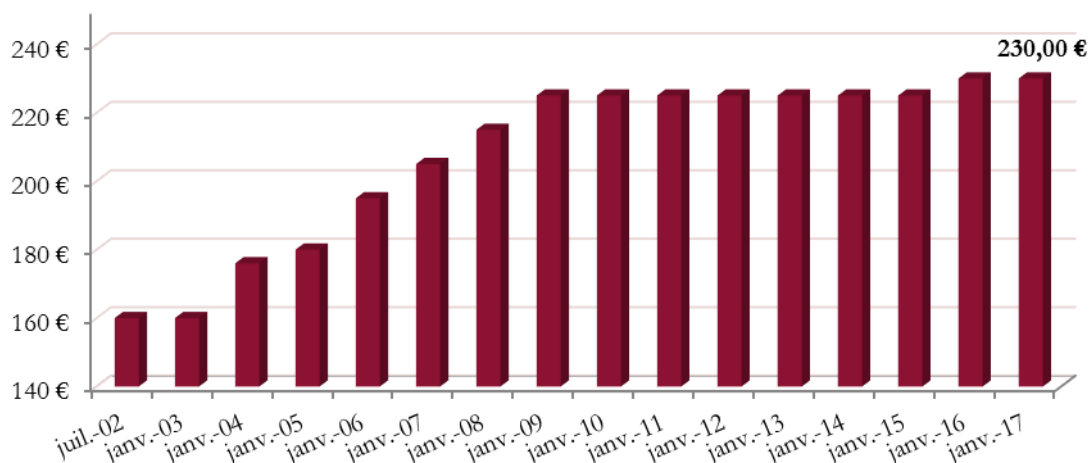
Au cours de l'exercice 2016, le nombre d'associés est passé de 9 324 à 10 369. Parmi eux, douze compagnies d'assurances détenaient 35,74 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2016 (contre 36,13 % au 31 décembre 2015) :

- ORADEA (14,42 %) notamment au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE (6,22 %) notamment au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (4,29 %) notamment au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI ACTIFS,
- AVIP (4,02 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- APICIL (1,48 %) notamment au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- PREDICA-UAF (1,35 %) notamment au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- SPIRICA (1,20 %) au titre de divers contrats,
- SURAVENIR (1,08 %) au titre de divers contrats,
- les compagnies SKANDIA (0,76 %), LA MONDIALE (0,37 %), ARCALIS (0,30 %), GENERALI (0,25 %) au travers de divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
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 €
2015	556 311 640,00 €	102 904 140,00 €	82 552 804,50 €	3 659 945	9 324	10 290 414,00 €	230,00 €
2016	623 528 472,00 €	121 278 080,00 €	103 666 520,00 €	4 102 161	10 369	12 127 808,00 €	230,00 €

En 2016, 9,0 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit, contre 12,8 % en 2015.

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, 85 080 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2016 représentant environ 2,1 % du capital (au 31 décembre 2016). Ces parts retirées ont été largement compensées par les 527 296 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, 1 763 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.			
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 €
2015	1 870	99 675	3,07%	2,77 %	15 jours	-	1 567 €
2016	1 763	85 080	2,37%	2,12 %	15 jours	-	2 725 €

\* Hors décès et succession.



**Immeuble Le Ravel - rue de la redoute – Guyancourt (78)**

Locataire : MALAKOFF MEDERIC

## **INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE**

### **INVESTISSEMENTS**

La SCPI a réalisé en 2016 un important programme d'investissement pour un montant total de 102,5 M€, frais inclus. Ces acquisitions ont principalement porté sur des immeubles de bureaux à Paris et en région parisienne, ainsi que sur un ensemble commercial aux Pays-Bas, le tout représentant 45 nouveaux baux pour 42 176 m<sup>2</sup>. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 10 % en valeur par rapport à la fin de l'exercice précédent.

**La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,8 %** (contre 6,0 % en 2015), ce qui constitue une performance légèrement supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2016**

Le programme d'investissement 2016 a été pour l'essentiel orienté vers le cœur de cible de la SCPI : les bureaux. Avec **78,4 M€** d'acquisitions, les bureaux représentent 76,5 % des investissements de l'année, à travers 8 opérations privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (28,0 % à Paris et 30,6 % dans le reste de l'île de France), avec des flux de loyers sécurisés :

- **Immeubles 28 Villa Lourcine et 28-32 rue de l'Amiral Mouchez à Paris (14<sup>ème</sup>) – 28,7 M€** : acquisition Villa Lourcine (23,1 M€) d'un immeuble de bureaux multi-locataires de quatre étages (R+4) totalisant une surface de 7 646 m<sup>2</sup> répartie entre 18 nouveaux baux offrant une durée résiduelle moyenne pondérée d'environ 5 ans et 3 mois et acquisition rue de l'Amiral Mouchez (5,6 M€) d'une surface de bureaux de 1 157 m<sup>2</sup> monolocataire louée depuis 1986 à une entreprise qui conçoit des revêtements de sols ;
- **Immeuble Le Walk – 50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber à Colombes (92) – 17,9 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux indépendant multi-locataires, totalisant 6 193 m<sup>2</sup> au sein d'un campus totalement rénové et bénéficiant de nombreux services (salles de sport, restaurants inter-entreprises...) notamment loué à TETRA PAK et ENGIE. Les quatre nouveaux baux relatifs à la location de cet actif comportent des durées fermes de 6 à 9 ans et offrent une durée résiduelle moyenne pondérée d'environ 8 ans et 7 mois ;
- **Immeuble Le Swan – 15-27 rue du port à Nanterre (92) – 13,4 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux mono-locataire loué à une filiale du groupe SUEZ selon un bail d'une durée ferme de 12 ans signé en décembre 2016. Ce bail prévoit la prise en charge par le bailleur, de travaux de rénovation pour un montant de 3,5 M€ (en sus du prix d'acquisition), en contrepartie d'un surloyer annuel de 0,3 M€ à percevoir durant toute la durée ferme de 12 ans ;
- **Immeuble le Pavillon des Roses - 2 rue des Mimosas à Cannes (06) – 5,7 M€** : acquisition d'un hôtel particulier d'une surface de 848 m<sup>2</sup>, principalement loué à une étude notariale selon un bail d'une durée ferme de 12 ans (dont environ 11 et 6 mois restent à courir) ;
- **Immeuble 92 rue Lucien Faure à Bordeaux (33) – 2,7 M€** : acquisition d'une surface de bureaux de 920 m<sup>2</sup> située dans un immeuble neuf et louée à Cogedim selon un bail commercial d'une durée ferme de 6 ans (dont 5 ans et 6 mois restent à courir) ;
- **Participation dans l'OPCI professionnel TIKEHAU REAL ESTATE II – 10,0 M€** : investissement indirect dans un OPCI professionnel géré par le Groupe TIKEHAU<sup>1</sup> et détenant 137 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 92% par EDF ainsi que ses filiales ENEDIS et RTE. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (3,8% du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu procure à EFIMMO un rendement moyen prévisionnel d'environ 6,7%.

<sup>1</sup> Cf. pages 26 et 38 sur le thème de la rémunération et de la gestion des conflits d'intérêts.

A titre de diversification, EFIMMO a également acquis un pôle commercial complet en entrée de la ville de Nijmegen (ville de 172 000 habitants localisée à l'est des Pays-Bas, près de la frontière allemande) pour un prix de revient de **24,1 M€**. L'ensemble, constitué de 19 surfaces commerciales (de 250 à 2 200 m<sup>2</sup> réunis sous la forme traditionnelle d'un *Woonboulevard*) est entièrement dédié à l'équipement de la maison. Les 18 nouveaux baux relatifs à cette acquisition offrent une durée résiduelle moyenne pondérée d'environ 5 ans.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 39 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 et la sécurité des flux locatifs ;**

L'emplacement des actifs a été, en 2016 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 88 % des sommes investies en bureaux (hors participation dans l'OPCI) au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés à Paris et dans la première couronne ouest de la région parisienne, dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et en transport collectif.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de durées fermes et de locataires de qualité tels que ENGIE, TETRA PAK, SUEZ, EDF, COGEDIM pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, EFIMMO s'attache à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie et éventuellement certifiés « HQE » afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renom généralement sensibles aux exigences environnementales.

- **La mutualisation des risques ;**

Conformément à sa politique d'investissement, EFIMMO s'est attachée en 2016 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements de l'exercice ont porté sur 7 actifs (hors participation dans l'OPCI) et 44 nouveaux baux (hors parkings) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée de 6 ans et 11 mois.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 13) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 20 principaux locataires représentent 40,6 % des loyers répartis sur 62 unités locatives.



**Immeuble Altaïr – Clichy (92)**

Locataire : SYMRISE

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

---

Dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 7 juin 2016, EFIMMO a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Une ligne de crédit long terme initialement mise en place en 2012 (12 M€ sur 12 ans à 2,60 %) à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble situé Terrasses Bellini à Puteaux (92) a été étendue en 2016. Cette extension porte sur 6 M€ à un taux fixe de 1,27 % pour une durée de 10 ans.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire<sup>2</sup> s'élève à 137,7 M€ et présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 14,9 % au 31 décembre 2016 contre 17,1 % au 31 décembre 2015 ;
- un coût moyen de la dette de 2,62 % sur l'exercice 2016 (contre 2,87 % en 2015) et un coût instantané de 2,56 % au 31 décembre 2016 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 82,9 %, le solde (17,1 %) représentant la part à taux variable (en partie couverte par des caps Cf. infra) ;
- une durée de vie moyenne (duration) de 5 ans et 9 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 6 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes et sont très majoritairement amortissables.

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

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>3</sup> au 31 décembre 2016 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 1,18.

## ARBITRAGES

---

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrages particulièrement active en 2016 visant essentiellement à céder des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- un immeuble de bureaux de 2 880 m<sup>2</sup> à Paris (20<sup>ème</sup>), vacant depuis juin 2016, pour un prix net vendeur de 8 775 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 3 481 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 1 338 m<sup>2</sup> (quote-part d'EFIMMO soit 50 %) à Courbevoie (92), détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE et vacant depuis avril 2016, pour un prix net vendeur de 3 438 K€ dégageant une moins-value de 382 K€ ;
- un plateau de bureaux de 668 m<sup>2</sup> à Malakoff (92), vacant depuis avril 2013, pour un prix net vendeur de 2 058 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 164 K€ ;
- deux moyennes surfaces de périphérie d'une surface globale de 624 m<sup>2</sup> situées à Plaisir (78) et à Vienne (38) ainsi qu'un commerce de centre-ville de 81m<sup>2</sup> à Paris (9<sup>ème</sup>), pour un prix net vendeur global de 1 852 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 899 K€ ;
- seize surfaces de bureaux (dont 14 vacantes au moins partiellement) d'une surface globale de 3 707 m<sup>2</sup> réparties entre Toulouse (31), Montpellier (34), Meylan (38), Villers-lès-Nancy (54), Horbourg-Wihr (68), Saint-Genis-Laval (69), Macon (71), Chasseneuil-du-Poitou (86), Poitiers (86), Evry (91), Lisses (91), et Tremblay-en-France (93) pour un prix net vendeur global de 3 399 K€ générant une moins-value de 599 K€.

---

<sup>2</sup> La dette bancaire présentée ne prend pas en compte l'éventuelle dette bancaire des OPPCI dans lesquels votre SCPI investit indirectement.

<sup>3</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.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 4 737 398 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

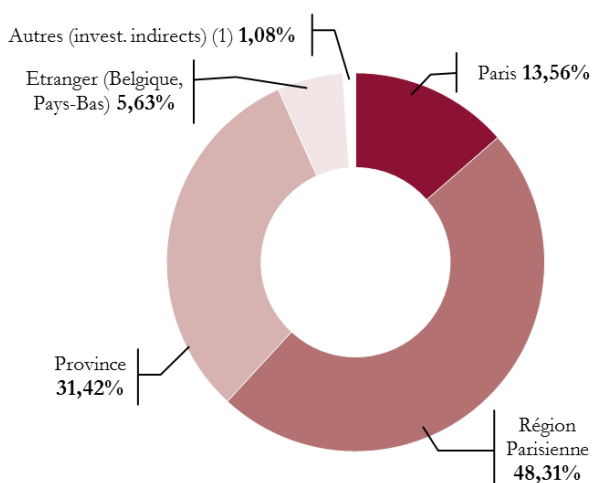
Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2015)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
19 586 403 €	3 585 572 €	19 735 184 €	- 0,75%

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. Au titre des cessions 2016, cette commission s'élève à 489 660 € HT.

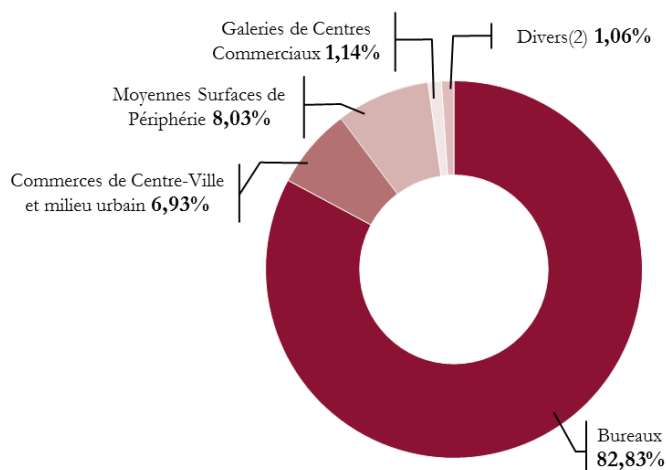
Il est également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves (cf. huitième et neuvième résolutions).

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2016

### Par répartition géographique



### Par typologie d'actifs



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée au 31 décembre 2016.

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

A fin 2016, suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 82,83 % de bureaux, de 17,05 % de murs de commerces et activités et 0,11 % de logements. La proportion d'actifs situés à Paris et à l'étranger s'établit à 19,19 % en 2016 (contre 15,72 % en 2015).

### Composition du patrimoine à fin 2016 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	BUR & PKG (1)	Locaux Commerciaux et Services privés				ACT (1)	HAB (1)	TOTAL 2016	TOTAL 2015
		CCV (1)	MSP (1)	CVP (1)	GCC (1)				
Paris	12,94%	0,61%						13,56%	12,16%
Région Parisienne	45,23%	2,21%	0,41%			0,46%		48,31%	50,48%
Province	23,58%	1,76%	4,40%	0,76%	0,42%	0,48%	0,02%	31,42%	33,80%
Etranger (Belgique et Pays-Bas)		2,35%	2,47%		0,72%		0,10%	5,63%	3,56%
Autres (2)	1,08%							1,08%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>82,83%</b>	<b>6,93%</b>	<b>7,27%</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,14%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,11%</b>	<b>100,00%</b>	

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

(2) Autres = Investissements indirects dans l'OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II

## Composition du patrimoine à fin 2016 [en surfaces (m<sup>2</sup>) hors investissements indirects et hors logements aux Pays-Bas]

	BUR & PKG <sup>(1)</sup>	Locaux Commerciaux et Services privés				ACT <sup>(1)</sup>	HAB <sup>(1)</sup>	TOTAL 2016	
		CCV <sup>(1)</sup>	MSP <sup>(1)</sup>	CVP <sup>(1)</sup>	GCC <sup>(1)</sup>				
Paris	21 101	919						22 020	5,13%
Région Parisienne	133 594	11 500	2 462			5 085		152 641	35,59%
Province	146 417	11 222	42 254	9 628	2 880	6 189	124	218 715	50,99%
Etranger (Belgique et Pays-Bas)		9 956	20 979		4 629		NC <sup>(2)</sup>	35 564	8,29%
<b>TOTAL</b>	<b>301 112</b>	<b>33 597</b>	<b>65 695</b>	<b>9 628</b>	<b>7 509</b>	<b>11 274</b>	<b>124</b>	<b>428 940</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL (%)</b>	72,67%	7,83%	15,32%	2,24%	1,75%	2,63%	0,03%		

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

(2) Les logements acquis aux Pays-Bas, dans le cadre d'un portefeuille de neuf boutiques, ne font pas l'objet d'une obligation de mesurage. Les surfaces restent donc inconnues, mais non significatives.

## Evolution du patrimoine de fin 2015 à fin 2016 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Bureaux <sup>(1)</sup>	82,83 %	83,66 %
Commerces de centre-ville	6,93 %	7,49 %
Moyennes surfaces de périphérie	7,27 %	5,56 %
Commerces de vente aux professionnels	0,76 %	0,81 %
Galeries de centre commercial	1,14 %	1,26 %
Locaux d'activité / entrepôt	0,95 %	1,09 %
Habitations / logements	0,11 %	0,12 %

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

## Autres informations

Le prix d'achat moyen frais inclus du patrimoine s'établit à 2 205 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2016 contre 2 194 €/m<sup>2</sup> à fin 2015. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 129 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016 contre 2 103 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2015.

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2016 sont les suivants :

- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 39,9 M€,
- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 37,0 M€,
- l'immeuble Le Ravel, rue de la Redoute à Guyancourt (78) pour 34,8 M€,
- l'immeuble rue Anatole France à Levallois pour 30,5 M€,
- l'immeuble Le Futura III à Montigny-Le-Bretonneux (78) pour 30,4 M€.

## PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2016, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 870 unités locatives. Les vingt principaux locataires (loyers supérieurs à 1,20 % du total des loyers de la SCPI) représentent près de 40,6 % des loyers et sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
Groupe CASINO / RALLYE	18	4,01%
Groupe MALAKOFF MEDERIC	1	3,95%
Groupe SNCF	7	2,77%
Groupe RTL	1	2,56%
Groupe ALTRAN	4	2,50%
Groupe ASSYSTEM	4	2,49%
Groupe SYMRISE	1	2,24%
Groupe BPCE	5	2,16%
Groupe OBC NEUFLIZE	1	1,88%
Groupe AIR LIQUIDE	1	1,86%
DIRECTION DES ENQUETES FISCALES	1	1,76%
Groupe CARREFOUR	6	1,65%
Groupe ATLANTIC	1	1,57%
Groupe SUEZ	1	1,48%
Groupe ADECCO	3	1,45%
Groupe SGD	1	1,30%
Groupe HERTZ	1	1,27%
Groupe BOUYGUES	3	1,23%
MAISON DES ENTREPRISES ET DE L'EMPLOI DES HAUTS DE BIEVRES	1	1,23%
PREFECTURE DE POLICE	1	1,21%
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>40,62%</b>



**Immeuble Le Swan – rue du Port à Nanterre (92)**

Locataire : SAFEGE (filiale du groupe SUEZ)

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO s'établit à 91,31 % au titre de l'exercice 2016 contre 92,71 % l'année précédente. Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 le taux d'occupation financier prend en compte, conformément à la note méthodologique de l'ASPIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements, le taux d'occupation financier moyen 2016 d'EFIMMO aurait été de 91,45 %.

Cette baisse résulte notamment de la libération d'importantes surfaces à Levallois-Perret (92), Lille (59) ou encore Lyon (9<sup>ème</sup>) entre fin 2015 et fin 2016, lesquelles sont partiellement relouées ou en cours de relocation au 31 décembre 2016 (la vacance de ces 3 actifs représente 21,4% de la vacance financière de 2016).

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 8,69 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 5 549 428 € (dont 60% provient de 15 actifs immobiliers).

A noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les OPCI professionnels.

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

En 2016, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 58 locaux (dont 54 surfaces de bureaux, 3 commerces et une surface d'activité) portant sur 29 297 m<sup>2</sup> (dont 27 956 m<sup>2</sup> portant sur les bureaux) ainsi que 448 emplacements de parking, et en renouvelant 28 baux.

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	28	24 548 m <sup>2</sup>	4 785 164 €	4 400 792 €
Relocations	55	28 254 m <sup>2</sup>	5 239 238 €	4 637 716 €
Déspecialisations				
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>52 801 m<sup>2</sup></b>	<b>10 024 402 €</b>	<b>9 038 508 €</b>
Locations	3	1 043 m <sup>2</sup>		140 370 €

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2016 ont parfois conduit à consentir des baisses de loyer. Ces baisses doivent être appréciées au regard d'un contexte économique difficile (marché de l'emploi dégradé, taux de vacance élevé...) qui impacte les valeurs locatives de marché des actifs. Par ailleurs, les révisions indicielles successives des années passées ont parfois porté, au-delà de leur valeur de marché, les loyers qui sont donc réajustés à l'occasion des relocations ou renouvellements. D'autre part, les baisses consenties peuvent notamment s'expliquer par la signature de 9 relocations et de 2 renouvellements dont les baux comportent des durées fermes comprises entre 4 et 9 ans.

En considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les éventuels droits d'entrée obtenus, les actions de gestion de l'exercice se sont traduites par une baisse des revenus locatifs (de l'ensemble du patrimoine de la SCPI) de 1,4 % en année pleine.

### LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016 s'établissent à 58 528 646 € contre 53 626 023 € en 2015.

### HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à EFIMMO se sont élevés à 1 530 € tandis qu'aucun honoraire n'a été facturé par EIL en 2016.

## LITIGES

Au 31 décembre 2016, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques pour litige sont à signaler :

- un locataire d'une surface de bureaux située à Lyon (69) réclame des dommages et intérêts au motif des troubles de jouissance subis ; une provision de 35 000 € a été constituée au 31 décembre 2016 ;
- le liquidateur judiciaire de l'ancien locataire d'un local commercial à Angers (49) réclame une somme de 50 000 € (plus 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédures Civiles) au motif que la relocation du local auprès d'un nouveau locataire serait intervenue avant que ne soit prononcé valablement la résiliation de l'ancien bail ; à ce titre, une provision de 55 000 € a donc été constituée au 31 décembre 2016 ;

La provision de 81 000 € qui avait été constituée en 2011 au titre d'une procédure en dommages et intérêts pour des troubles subis par les locataires d'un immeuble de bureaux de Montpellier (34) a été reprise au 31 décembre 2016. En effet, déboutée en appel la partie adverse n'a pas souhaité se pourvoir en cassation.

## GESTION IMMOBILIERE

### 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 fixé 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 2016, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	436 400 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	+ 3 966 144 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2016	- 3 854 892 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2016	= 547 651 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2016 au titre des grosses réparations ont principalement concerné :

- la rénovation d'un plateau de bureaux et du système de climatisation de l'immeuble de la rue Houdan à Sceaux (92) pour 834 K€,
- le remplacement de la climatisation de l'immeuble du boulevard de la Solidarité à Metz (57) pour 380 K€,
- la réfection du 13<sup>ème</sup> étage et une participation aux travaux du preneur négociée dans le cadre de la relocation de la Tour Thiers à Nancy (54) pour 316 K€,
- le curage et le désamiantage ainsi que la création d'un plateau témoin dans l'immeuble de la rue Marco Polo à Labège (31) pour 270 K€,
- des travaux de chaufferie et de restructuration du 5<sup>ème</sup> étage dans la cadre d'une relocation de l'immeuble du boulevard des Capucines à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 214 K€ ;
- la réfection du parement, de l'étanchéité des bassins extérieurs et des terrasses de l'immeuble Campus Verrazano à Lyon (69) pour 208 K€,
- des travaux de rénovation et de mise aux normes rénovation des ascenseurs et divers travaux d'isolation thermique et phonique de l'immeuble la rue Jean Olive à Pantin (93) pour 183 K€,
- la rénovation de la climatisation, le désamiantage et la division de l'immeuble de la rue Graham Bell à Metz (57) pour 167 K€,
- les travaux de rénovation du 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de la rue Anatole France à Levallois-Perret (92) pour 161 K€.

Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce nouveau plan comptable prévoit notamment la suppression de la provision pour grosses réparations, remplacée par une nouvelle provision pour gros entretien. La Société de Gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constitue des provisions à hauteur de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

Les principaux travaux immobilisés de 2016 correspondent à :

- des travaux de désamiantage réalisés dans le cadre de la relocation de l'immeuble de la rue Nationale à Lille (59), pour 431 K€,
- au démarrage de la réhabilitation complète de l'immeuble situé rue Marco Polo à Labège (31), dans le cadre d'une certification BREEAM pour 300 K€.

## **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) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers pouvant être situés dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 110 292,20 € H.T. en 2016.

Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à EFIMMO en 2016.

## **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.

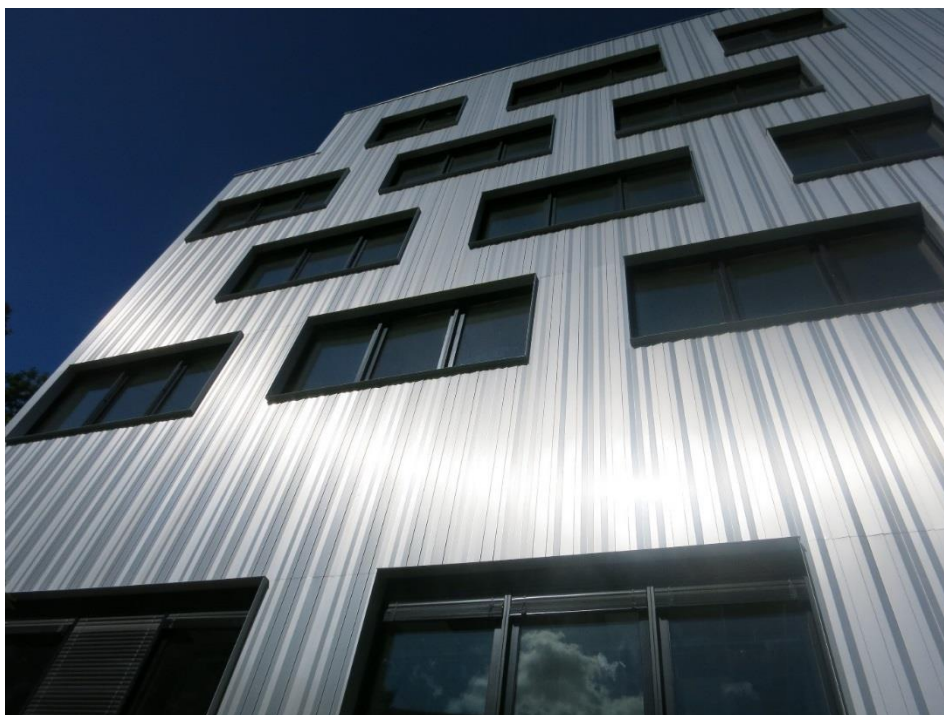
A titre d'exemple, l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) a obtenu une certification BREEAM en novembre 2014 dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation qui visaient notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à améliorer le confort. D'autres immeubles bénéficient de programme de travaux leur permettant d'envisager une certification comme l'immeuble de la rue Marco Polo à Labège (31) dont la complète réhabilitation visera l'obtention d'une certification « BREEAM ». Enfin, la politique d'investissement de votre SCPI ne néglige pas ces aspects environnementaux en ciblant notamment des immeubles certifiés pour ces qualités

environnementales, comme celui acquis en 2015 à Chatenay-Malabry qui est labellisé « BEPOS-Effinergie » et certifié « HQE – Passeport niveau Excellent ».

En 2016, EFIMMO a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 34 % des baux actifs situés en France. En 2017 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

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

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



**Immeuble Green Office – avenue de la division Leclerc – Chatenay-Malabry (92)**  
Locataire : BOUYGUES IMMOBILIER

## RESULTATS

Les comptes et annexes 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Dans un contexte économique 2016 toujours difficile, malgré les efforts engagés pour améliorer le taux d'occupation, le volant de trésorerie non investie (40 % des investissements de l'année ont été réalisés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre) et les quelques renégociations de loyers consenties à l'occasion des relocations / renouvellements conduisent à des revenus par part en légère diminution (-2,5 % par rapport à ceux de l'exercice précédent). Le résultat courant par part s'inscrit en baisse de - 4,6 % à 10,63 €.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	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	17,00	99,8%	16,82	99,9%	16,90	99,8%	16,56	99,9%	16,17	100,0%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,03	0,2%	0,02	0,1%	0,04	0,2%	0,02	0,1%	0,00	0,0%
<b>TOTAL DES REVENUS</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>16,58</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,17</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,68	9,9%	1,66	9,9%	1,65	9,7%	1,64	9,9%	1,58	9,8%
Autres frais de gestion	0,41	2,4%	0,42	2,5%	0,52	3,1%	0,54	3,2%	0,63	3,9%
Charges locatives non récupérées	1,20	7,0%	1,17	7,0%	0,94	5,5%	1,00	6,0%	1,08	6,7%
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,29	19,3%	3,26	19,4%	3,11	18,3%	3,17	19,1%	3,30	20,4%
Charges financières	0,66	3,9%	0,82	4,9%	0,98	5,8%	0,98	5,9%	0,96	5,9%
Amortissements nets								0,0%		0,0%
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres								0,0%		0,0%
Provisions	1,34	7,8%	1,26	7,5%	1,33	7,9%	1,29	7,8%	1,28	7,9%
Sous-total CHARGES INTERNES	2,00	11,7%	2,09	12,4%	2,31	13,6%	2,27	13,7%	2,24	13,9%
<b>TOTAL DES CHARGES</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>5,44</b>	<b>32,8%</b>	<b>5,54</b>	<b>34,3%</b>
<b>RESULTAT COURANT <sup>(1)</sup></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>	<b>11,14</b>	<b>67,2%</b>	<b>10,63</b>	<b>65,7%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,88	69,8%	11,28	67,0%	11,28	66,6%	11,04	66,6%	10,56	65,3%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,87	69,7%	11,27	66,9%	11,27	66,5%	11,04	66,6%	10,56	65,3%
<b>VARIATION REPORT A NOUVEAU</b>	<b>-0,14</b>		<b>0,21</b>		<b>0,25</b>		<b>0,10</b>		<b>0,07</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE<sup>(4)</sup></b>	<b>1,43</b>		<b>1,49</b>		<b>1,60</b>		<b>1,45</b>		<b>1,37</b>	

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

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

(3) hors distribution exceptionnelle.

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

### 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>
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%
2015	53 882 046 €	17 993 075 €	[5 510 621 €]	33,39%	28,89%
2016	58 365 164 €	19 992 652 €	[5 939 931 €]	34,25%	31,00%

(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 (1)

ANNEE	PRIX D'ENTREE (2)	PRIX MOYEN ACQUEREUR (3)	RENTABILITE BRUTE (4)		RENTABILITE NETTE (5)	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2012	225,00 €	225,00 €	7,57 %	7,57 %	5,51 %	5,51 %
2013	225,00 €	225,00 €	7,48 %	7,48 %	5,37 %	5,37 %
2014	225,00 €	225,00 €	7,53 %	7,53 %	5,37 %	5,37 %
2015	225,00 €	226,42 €	7,37 %	7,32 %	5,20 %	5,17 %
2016	230,00 €	230,00 €	7,03 %	7,03 %	4,83 %	4,83 %

(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 2016 s'est élevé à 11,10 € par part ayant pleine jouissance, en diminution (-5,1%) par rapport à celui de l'exercice précédent. Il procure toutefois une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2016 de 4,83 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2015	2016	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,64 €</b>	Fin avril n
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,64 €</b>	Fin juillet n
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,64 €</b>	Fin octobre n
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	<b>2,64 €</b>	Fin janvier n+1
Acompte exceptionnel (1)	0,66 €	<b>0,54 €</b>	15-déc-n
Dividende annuel par part	11,70 €	<b>11,10 €</b>	
<b>Taux de distribution (2)</b>	5,17%	<b>4,83%</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 2016, soit la somme de 3,4 M€ contre 4,5 M€ au 31 décembre 2015, est de 30 jours à date de facture.



**Immeuble Le Pavillon des Roses – rue des Mimosas à Cannes (06)**

Locataires : SCP BERNARDEAU BATTAGLIA / MAAF

## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2016 <sup>(1)</sup>
<b>Fonds collectés <sup>(2)</sup></b>	806 240 993	108 345 920	914 586 913
<b>+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup></b>	35 010 341	14 849 005	49 859 346
<b>+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble</b>	15 058 187	3 585 572	18 643 759
<b>+ Emprunts</b>	142 888 954	- 4 637 094	138 251 860
<b>- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup></b>	- 163 945 496	- 23 876 426	- 187 821 922
<b>- Achat d'immeubles</b>	- 850 851 239	- 86 629 372	- 937 480 610
<b>- divers <sup>(5)</sup></b>	- 14 312 569	- 2 618 031	- 16 930 600
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 29 910 828</b>	<b>9 019 574</b>	<b>- 20 891 254</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 : FREEMANTLE MEDIA (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>	2016	2015
Résultat de l'exercice	39 927 333	37 540 978
Dotations nettes aux provisions	109 382	-152 605
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>40 036 714</b>	<b>37 388 373</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-470 242</b>	<b>-963 854</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>39 566 472</b>	<b>36 424 519</b>
Achats d'immeubles	-103 617 809	-119 700 428
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	18 529 535	4 491 522
Autres variations d'immobilisations	-664 307	1 094
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-85 752 580</b>	<b>-115 207 812</b>
Collecte nette	103 666 520	82 552 805
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-12 127 808	-10 290 414
Dividendes versés au cours de l'exercice	-40 608 213	-39 310 422
Nouveaux emprunts contractés	6 000 000	41 900 000
Remboursements d'emprunts	-10 587 267	-8 297 667
Variations des dépôts de garantie	837 104	925 020
Autres variations financières	-49 827	-57 341
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>47 130 508</b>	<b>67 421 980</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>944 400</b>	<b>-11 361 313</b>
Trésorerie d'ouverture	1 010 265	12 371 579
Trésorerie disponible en fin de période	1 954 666	1 010 265
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>944 400</b>	<b>-11 361 313</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 2016 ;
- **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 2016, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 15 octobre 2016 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 3,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE
Valeur des immeubles	870 525 375	911 756 700	911 756 700
Montant des droits et frais d'acquisitions	61 240 348		66 436 282
- Amortissements	-61 240 348		
- Provision pour grosses réparations	-547 651		
<b>SOUS TOTAL</b>	869 977 724	911 756 700	978 192 982
Agencements	16 372 729		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	16 372 729	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	665 400	665 400	665 400
Immobilisations financières	10 282 415	10 282 415	10 282 415
Liquidités nettes à investir	-162 886 458	-162 886 458	-162 886 458
<b>SOUS TOTAL</b>	-151 938 643	-151 938 643	-151 938 643
Commission de souscription	99 624 874		92 007 001
- Amortissements	-99 624 874		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	92 007 001
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	734 411 810	759 818 057	918 060 377
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2016</b>	4 102 161	4 102 161	4 102 161
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2017 du solde du dividende 2016.</b>	179,03	185,22	223,80
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2017 du solde du dividende 2016.</b>	181,55	187,74	226,31

<i>en Euros</i>	31/12/2015	31/12/2016	2016/2015
<b>Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N</b>			
Valeur comptable / part	177,25	179,03	1,01%
Valeur de réalisation / part	181,65	185,22	1,97%
Valeur de reconstitution / part	219,12	223,80	2,14%
<b>Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N</b>			
Valeur comptable / part	179,89	181,55	0,92%
Valeur de réalisation / part	184,29	187,74	1,87%
Valeur de reconstitution / part	221,76	226,31	2,06%

**FISCALITE POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**

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

Revenus fonciers bruts	:	20,48 €
- Frais et charges déductibles	:	8,60 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,97 €
= Revenus fonciers nets	:	10,91 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	:	<i>10,41 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	:	<i>0,50 €</i>
Produit financiers	:	0,00 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	<i>10,56 €</i>
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*</i>	:	<i>0,54 €</i>

*\* 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 : 12,22 €

**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 à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

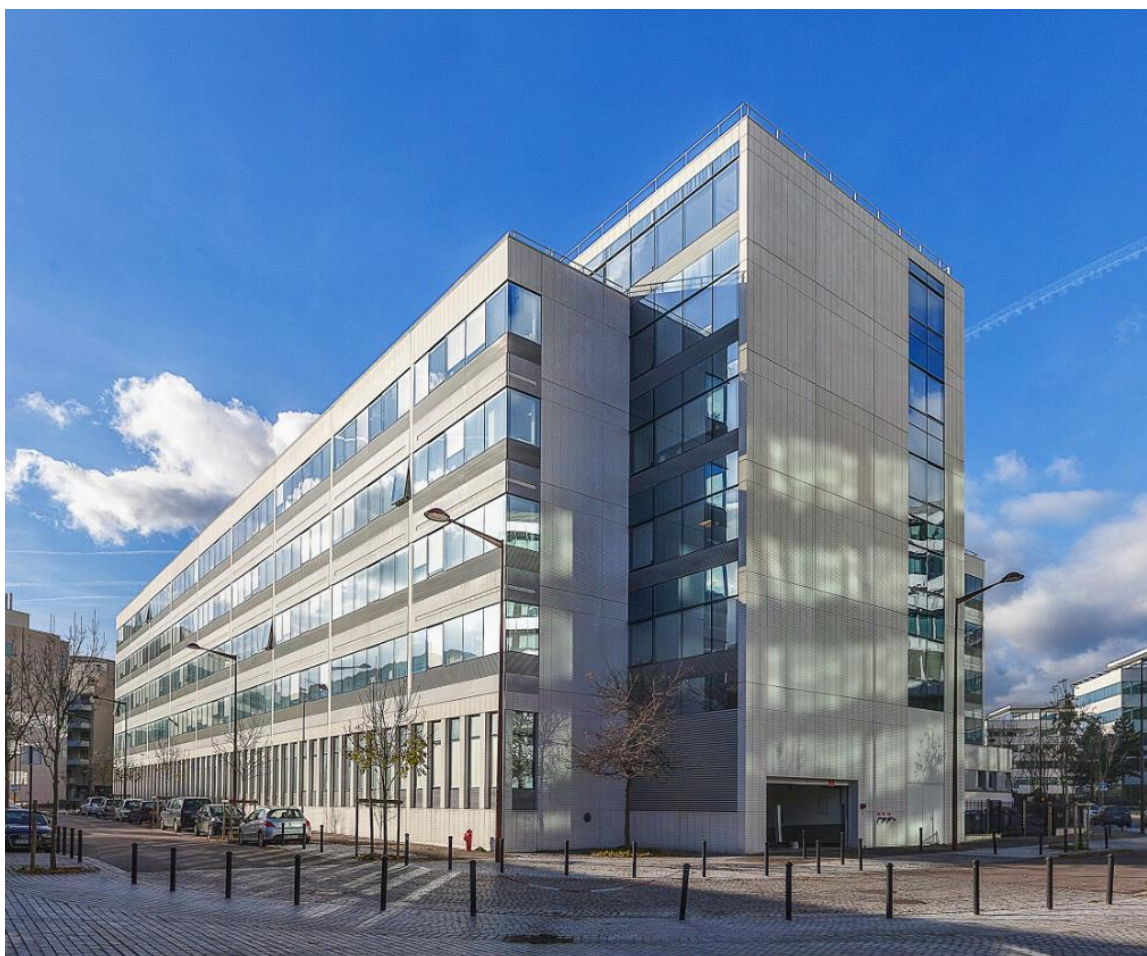
Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant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

Les **dividendes perçus par la SCPI** sont, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 21 %), 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 €.

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



**Immeuble 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 élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

### **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.

## GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

---

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

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



**Lyon (2<sup>ème</sup>) – rue des quatre chapeaux**

Quinze locataires distincts

## ***INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL***

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

## ***PERSPECTIVES***

En 2017, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective, majoritairement orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires actives bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle sélectionnera des locataires de qualité, des baux aux loyers contenus portant sur des durées fermes et des immeubles aux caractéristiques techniques respectueuses du développement durable.

Les acquisitions seront réalisées avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt encore très favorable malgré une légère hausse. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

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

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2016, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi d'arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau une bonne résistance des performances en 2017.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	886 898 104	911 756 700	815 784 230	831 453 900
Immobilisations en cours	665 400	665 400		
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	- 547 651		- 436 400	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	= 887 015 853	= 912 422 100	= 815 347 831	= 831 453 900
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	10 000 000	10 000 000		
<b>TOTAL II</b>	= 10 000 000	= 10 000 000	= 0	= 0
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	282 415	282 415	273 342	273 342
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 638 199	1 638 199	1 219 560	1 219 560
Locataires douteux	2 438 559	2 438 559	2 412 827	2 412 827
Autres créances	15 395 335	15 395 335	13 659 666	13 659 666
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 808 669	- 1 808 669	- 1 797 799	- 1 797 799
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 954 666	1 954 666	1 010 265	1 010 265
Provisions générales pour risques et charges	- 90 000	- 90 000	- 81 000	- 81 000
Dettes				
Dettes financières	- 148 387 984	- 148 387 984	- 152 178 901	- 152 178 901
Dettes d'exploitation	- 34 352 892	- 34 352 892	- 30 894 725	- 30 894 725
Dettes diverses				
<b>TOTAL III</b>	= -152 930 371	= -152 930 371	= -166 376 764	= -166 376 764
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 197	1 197	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0			
Produits constatés d'avance	- 325 131	- 325 131	- 258 567	- 258 567
<b>TOTAL IV</b>	= 326 328	= 326 328	= -257 370	= -257 370
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	= 734 411 810	=	= 648 713 696	=
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	=	= 759 818 057	=	= 664 819 766

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

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

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/16
<b>Capitaux propres comptables</b>				
Evolution au cours de l'exercice				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	556 311 640		67 216 832	623 528 472
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	249 929 353		41 129 088	291 058 441
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-163 945 496		-23 876 426	-187 821 922
<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>	745 618		967 541	1 713 159
<b>Réserves</b>	36 973			36 973
<b>Report à nouveau</b>	5 297 707	337 901		5 635 607
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice n-1	37 540 978	-37 540 978		
Résultat de l'exercice			39 927 333	39 927 333
Comptes sur distribution n-1	-37 203 078	37 203 078		
Comptes sur distribution			-39 666 253	-39 666 253
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>648 713 696</b>	<b>0</b>	<b>85 698 114</b>	<b>734 411 810</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) <i>en Euros</i>	Exercice N clos le 31-déc.-16	Exercice N-1 clos le 31-déc.-15
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	58 365 164	53 882 046
Charges facturées	17 386 578	15 018 407
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	1 246 032	1 432 588
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	242 476	83 983
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	746 293	419 126
Provisions pour grosses réparations	3 854 892	3 282 949
Provisions pour risques et charges	81 000	
Transfert de charges d'exploitation	19 686 686	18 916 096
Autres produits	8	4
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>101 609 129</b>	<b>93 035 199</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	18 060	74 433
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>18 060</b>	<b>74 433</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	48 245	61 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>48 245</b>	<b>61 000</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>101 675 434</b>	<b>93 170 632</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>101 675 434</b>	<b>93 170 632</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

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

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-16	Exercice N-1 clos le 31-déc.-15
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 386 578	15 018 407
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 047 613	1 538 154
Grosses réparations	3 854 892	3 282 949
Autres charges immobilières	1 967 136	1 791 799
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	5 939 931	5 510 621
Commission de souscription	12 127 808	10 290 414
Frais d'acquisitions	7 069 218	8 572 988
Diverses charges d'exploitation	2 427 352	1 575 586
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 094	1 094
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	757 163	818 977
Provisions pour grosses réparations	3 966 144	3 530 195
Provisions pour risques et charges	90 000	
Autres charges	498 904	322 844
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>58 133 833</b>	<b>52 254 029</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	3 611 269	3 309 625
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 611 269</b>	<b>3 309 625</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles	3 000	66 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>3 000</b>	<b>66 000</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>61 748 102</b>	<b>55 629 653</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>39 927 333</b>	<b>37 540 978</b>
<b>Total général</b>	<b>101 675 434</b>	<b>93 170 632</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. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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.

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 2016, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 15 octobre 2016 (soit 3,0 % de la valeur totale 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 (870 513 547 €) et des agencements non amortis (16 372 729 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (11 829 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (665 400 €).

#### • *Immobilisations financières*

Elles sont constituées :

- du coût d'achat des parts de l'OPPCI TIKEHAU REAL ESTATE II pour 10 000 000 €,
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 282 415 €.

#### • *Créances locataires*

Au 31 décembre 2016, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 638 199 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 2 438 559 €, provisionnés à hauteur de 1 808 669 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

#### • *Autres créances*

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 12 442 930 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 11 793 826 € (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 2 668 153 €, correspondant principalement à un crédit de TVA à reporter pour 1 717 574 €, la TVA déductible pour 410 180 € (dont 515 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas), à la TVA collectée pour 357 950 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 97 925 €.

### • Valeurs de placement et disponibilités

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

- Disponibilités en banque (*principalement placées sur un compte rémunéré*) : 1 954 666 €

### • Dettes

<b>Dettes financières :</b>	<b>148 387 984 €</b>
- Dettes bancaires long terme :	137 719 712 €
- Intérêts courus :	324 556 €
- Rentes viagères capitalisées :	207 592 €
- Dépôts de garantie :	10 129 718 €
- Fonds de roulement refacturés :	6 407 €

<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>34 352 892 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) :	6 553 208 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	11 793 826 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 037 347,84 €) :	3 380 478 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations :	0 €
- Dettes fiscales et sociales :	385 361 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	317 112 €
- Dividendes à payer :	10 877 332 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures) :	1 045 575 €

### • Prélèvements sur primes d'émission

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

<i>En Euros</i>	<b>Mouvements en 2016</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Solde de la prime d'émission en début de période	85 983 857	
- Ecart sur remboursements de parts	41 129 088	291 058 441
- Ecart sur dépréciation d'actifs	- 4 679 400	- 26 956 699
- Frais d'achats	- 7 069 218	- 61 240 348
- Commission de souscription	- 12 127 808	- 99 624 874
Solde de la prime d'émission à fin 2016	103 236 519	103 236 519

### • Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 1 713 159 € qui se décomposent en :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	745 618 €
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2016	4 737 398 €
- Distribution exceptionnelles des plus-values sur cessions (résolution n°8 de la prochaine Assemblée Générale)	- 2 128 371 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2016) (résolution n°7 de la prochaine Assemblée Générale)	- 1 151 827 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physique :</i>	- 595 140 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales (1) :</i>	- 556 687 €
- Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2016)	- 489 660,08 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016	1 713 159 €

(1) L'application du nouveau plan comptable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ne permet plus de proposer la distribution des sommes provisionnées, ces dernières seront par conséquent réintégrées dans le poste « réserves des plus-ou-moins-values réalisées sur cessions d'immeubles » en 2017.

• **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à :	39 927 332,51 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 29 349 576,08 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à :	- 10 316 677,36 €
Le solde à affecter au report à nouveau s'établit donc à :	261 079,07 €

• **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	799 681 582	85 418 941	14 586 976	870 513 547
- Immobilisations en cours		3 775 830	3 110 430	665 400
Immobilisations corporelles d'exploitation	16 159 316	1 129 650	846 647	16 442 318
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	273 342	10 040 238	31 165	10 282 415
	<b>816 114 240</b>	<b>100 364 659</b>	<b>18 575 219</b>	<b>897 903 680</b>

• **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
<b>Amortissement immobilisations corporelles</b>				
- Agencements				
Concessions	56 668	1 094		57 761
<b>Provisions sur créances</b>				
- Créances douteuses	1 797 799	757 163	746 293	1 808 669
<b>Provisions</b>				
- Pour risques	81 000	90 000	81 000	90 000
Pour charges				
Pour grosses réparations	436 400	3 966 144	3 854 892	547 651
	<b>2 371 866</b>	<b>4 814 400</b>	<b>4 682 186</b>	<b>2 504 081</b>

Au 31 décembre 2016, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques pour litige sont à signaler et ils portent :

- d'une part sur des dommages et intérêts réclamés par un locataire d'une surface de bureaux située à Lyon (69) au motif des troubles de jouissance subis et pour lesquels une provision de 35 000 € a été constituée au 31 décembre 2016 ;
- et d'autre part sur une réclamation du liquidateur d'un ancien locataire d'un local commercial à Angers (49) au motif que le bail de la société en liquidation n'aurait pas été résilié au moment d'une relocation auprès d'un nouveau locataire ayant entraîné la perception par EFIMMO d'un droit d'entrée que le liquidateur aurait dû percevoir ; à ce titre, une provision de 55 000 € a donc été constituée au 31 décembre 2016 ;

La provision de 81 000 € qui avait été constituée en 2011 au titre d'une procédure en dommages et intérêts pour des troubles subis par les locataires d'un immeuble de bureaux de Montpellier (34) a été reprise au 31 décembre 2016. En effet, déboutée en appel la partie adverse n'a pas souhaité se pourvoir en cassation.

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 325 131 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2016.

- **Charges constatées d'avance**

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent essentiellement à une charge d'assurance allant du 16/04/2016 au 15/04/2017.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

---

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	58 365 164 €
- les charges et taxes refacturées :	17 368 578 €
- les produits annexes :	1 488 507 €
- les produits financiers :	18 060 €
- les produits exceptionnels :	48 245 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (514 319 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, aux indemnités et droits d'entrée facturés (549 604 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (242 476 €). Par ailleurs, les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Les produits exceptionnels (48 245 €) correspondent à l'encaissement d'une indemnité d'astreinte dans une procédure en reprise d'exploitation.

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 19 686 686 € correspond aux frais d'acquisitions pour 7 069 218 €, à la commission de souscription pour 12 127 808 € et aux provisions (nettes des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) d'honoraires sur les arbitrages 2016 pour 489 660 € 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 :	17 386 578 €
- dont charges récupérables :	9 786 018 €
- dont taxes récupérables (bureaux et foncières) :	7 600 560 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	2 047 613 €
- les grosses réparations :	3 854 892 €
- les autres charges immobilières :	1 967 136 €
- dont taxes non récupérables (bureaux et foncières) :	1 836 526 €
- dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)	26 176 €
- dont assurances :	104 435 €

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 2016 à ce titre s'élève à 5 939 931 €.

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 2016 à :

- frais de souscription :	12 127 808 €
- frais d'achat du patrimoine :	7 069 218 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 2 427 352 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise :	198 860 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes :	35 974 €
- des honoraires divers ( <i>dont honoraires de relocation : 328 601 €</i> ) :	1 093 010 €
- des honoraires du dépositaire :	78 941 €
- de frais d'actes et de contentieux :	117 719 €
- de la TVA non récupérable :	166 649 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	17 000 €
- la Contribution Economique Territoriale :	649 788 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 649 788 € en 2016, dont 614 445 € au titre de 2016, et 35 343 € correspondant à une régularisation au titre de 2015.

#### • *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 3 966 144 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 757 163 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 746 293 € ; 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 1 094 €,
- les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 90 K€ et sont à mettre en regard des reprises de provisions pour risques pour un montant de 81 K€ (Cf. état des amortissements et des provisions p.34).

#### • *Autres charges*

Ce poste s'élève à 498 904 € et est essentiellement composé d'impôts belges pour 72 140 € (dont 71 991 € au titre de 2016 et 149 € au titre de 2015) et néerlandais pour 382 438 € (dont 351 756 € au titre de 2016 et 30 682 € au titre de 2015) au titre des revenus fonciers nets tirés des immeubles détenus dans ces deux pays, ainsi que des pertes sur créances irrécouvrables auprès d'anciens locataires pour un montant de 37 612 €.

#### • *Charges exceptionnelles*

Les charges exceptionnelles (3 000 €) correspondent à une somme que la SCPI EFIMMO a versé à un locataire suite à la décision de la cour de cassation de rejeter le pourvoi qui avait été formé. Ce dernier avait pour objectif d'infirmer la décision de la Cour d'appel de Grenoble (38) condamnant EFIMMO à rembourser l'indemnité d'astreinte qui lui avait été consentie par le tribunal de Grande Instance de Vienne (38).

## **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), terrasses Bellini à Puteaux (92), rue Danjou à Boulogne-Billancourt (92), 11 boulevard Brune à Paris (14<sup>ème</sup>), avenue Aristide Briand à Antony (92) et avenue de la division Leclerc à Chatenay-Malabry (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 a couvert une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés de manière parfaite aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel au 31/12/2016	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € amortissable	1 636 111 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € amortissable	3 166 667 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € amortissable	7 190 507 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € amortissable	10 520 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

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

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

- ***Autres engagements hors bilan***

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

### INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS

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 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</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	734 424 414	753 524 422	19 100 008	685 351 528	695 634 537	10 283 009
Commerces de centre-ville et milieu urbain	59 572 849	63 876 678	4 303 829	59 009 964	62 303 663	3 293 699
Moyennes surfaces de périphérie	66 443 681	67 049 000	605 319	44 903 299	46 189 000	1 285 701
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 990 000	1 138 000	5 852 000	6 750 000	898 000
Galeries de Centre Commercial	10 400 000	10 550 000	150 000	10 400 000	10 500 000	100 000
Activités	9 171 134	8 716 600	-454 534	9 232 320	9 067 800	-164 520
Habitations	1 091 787	1 050 000	-41 787	1 091 787	1 008 900	-82 887
<b>TOTAL</b>	<b>864 655 865</b>	<b>911 756 700</b>	<b>24 800 897</b>	<b>815 840 897</b>	<b>831 453 900</b>	<b>15 613 003</b>

### INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECTS

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</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
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II <sup>(1) (2)</sup>	10 000 000	10 000 000	0			
<b>TOTAL</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>			

(1) Valeur liquidative retenue au prix d'acquisition.

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

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/1988	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Libre	84	05/04/1989	100 780		2 230	103 011
			OFII	90	01/02/1990	57 118		1 264	58 382
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/1989	19 281			19 281
			Concession 25 ans	-	01/02/1993				
			Parkings	-		19 818			19 818
			LCCD	256	26/09/1989				
			Blue Bird Formation	-					
			Blue Bird Formation	40		1 595 906		77 775	1 673 681
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	A.D.I.E	130	11/07/1990	174 945	3 454	5 968	184 367
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/1990	30 490			30 490
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/1991	396 367			396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/1991	73 176		15 096	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/1992	929 366	39 184		968 549
			On Line	434					
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/1993	135 006		27 642	162 648
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/1993	172 988		30 931	203 920
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/2002	201 000		13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/2002	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/2002	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/2002	70 400		5 085	75 485
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	Libre	526	03/10/2002	324 000		27 843	351 843
						301 087		13 409	314 496
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/2002	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa	557	14/02/2003	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/2003	1 247 520		21 654	1 269 174
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/2003	573 254		32 688	605 942
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	EDF	412	15/09/2003	1 344 420	181 738	78 335	1 604 493
			Trésorerie Générale Essonne	133					
		34 cours Blaise Pascal	Syndicat des transports d'IDF (STIF)	123					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)	91000	34 cours Blaise Pascal	Irfase Libre Libre Institut KALLIOPE Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne Amphia Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne Pôle Emploi Pôle Emploi ANPA Libre	65 189 68,5 123 67 125 21 91 167 68 -					
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	Libre	1 077	07/10/2003	1 321 580		76 624	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances Libre Assurance 2000	186 15 26	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Libre SAS Eiffage Construction Habitat	422 78	09/12/2003	800 000		76 832	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	Libre	271	19/12/2003	328 370		21 284	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	27/01/2004	500 000		61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	   MV2P Libre    Téléassurance Groupe Point Vision Groupe Point Vision Libre Libre Ville de Marseille	- - - 5 3 - - 114 52 - - - 180	30/01/2004	1 540 560	140 481	92 619	1 773 660

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)	13000	22 rue Léon Paulet	Libre Libre Ville de Marseille Groupe Point Vision Ministère de la Justice Ville de Marseille Ville de Marseille Libre Libre Libre Libre Kury Ingenierie - Ville de Marseille Libre Libre Libre Libre Serenity Coach Libre Banque Populaire Kury Ingenierie Libre Libre Emerson's D.N.R.E.D. O2 Développement	- - 128 42 66 169 58 87 19 - 10 14 - 63 - 47 - 7 10 26 50 - 14 33 20 138 13					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	rue Jacques Verniol	Montigny Tissus	1 500	04/02/2004	990 000		71 643	1 061 643
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg Sogecap Sogecap Infinim SAS Ingeus APEC Agefiph	129 152 214  171 219 395	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS (suite)	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	SAS Keolis Orleans Val de Loire Vitalliance Infinim Libre	206 174 443					
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies JFM Conseils Libre Libre Libre O 2 Game Samsah Leader Interim 78 AFEC Libre Transwater Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA Libre Libre Retravailler Picardie Centre Hospitalier interdépartemental	340 53 299 180 22 178 176 150 180 35 257 151 72 105 110 70	17/03/2004	1 525 000		185 124	1 710 124
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom ASPTT	2 281 4 034	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/2004	1 107 000	14 589	65 174	1 186 763
NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/2004	840 000		50 445	890 445
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph DTPJJ	480 231	25/06/2004	510 382	71 919	47 345	629 646
TOULON	83000	Carré Vauban	Ennovia Toulon Var Technologies Nice Matin Caisse de Crédit Municipal de Toulon	229 348 287 357	01/07/2004	1 400 000	47 057	138 307	1 585 364
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	BDO France ABPR Ile de France BDO France ABPR Ile de France	300 664	06/09/2004	897 600	152 067	87 998	1 137 664
ORLEANS	45000	2-4 boulevard Jean Jaurès	Libre Libre	254 55	15/09/2004	292 920		6 510	299 430

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS (suite)	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre libre	- -					
ROUEN	76000	73-75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés Conseil Régional Haute Normandie Libre SAS Cours Pasteur GIP Seinari Conseil Régional Haute Normandie GIP Seinari Segmo UFCV Libre Ventura Théolia France Libre UNEDIC Crédit Foncier Libre Parkings (28)	245 250 351 485 250 373 366 400 422 544 247 114 259 375 546 385 -	22/09/2004	5 530 000		434 848	5 964 848
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/2004	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/2004	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/2004	735 000		45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation Aquitaine développement innovation SA IGT Aquitaine développement innovation StatExpert SAS Efficient Innovation SA IGT Rhodia Laboratoire du futur Aquitaine développement innovation Pyraine Libre KI-Lab	15 344 44 134 90 100 186 350 26 92 106 244	30/12/2004	1 900 000		65 000	1 965 000

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
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	2 550 000		251 754	2 801 754
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole Direction régionale des finances publiques Bordeaux Metropole	3 084 717 66	11/03/2005	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	IPC Coraso	1 042 1 521	23/03/2005	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/2005	2 050 000	1 907 291	181 068	4 138 360
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre Westinghouse Electrique France SAS Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)	1 164 943 623	23/03/2005	2 250 000		198 733	2 448 733
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier	3 035	23/03/2005	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crie	SA Clestra Hauserman	944	20/05/2005	2 163 019	4 260	126 965	2 294 244
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicerie de la Bourse	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	SARL Panderas	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	NWANERI Kelly	62	17/06/2005	61 100		5 602	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44 Menu et Juhel La maison sociale Biotope	150 215 234 451	17/06/2005	895 000		82 057	977 057
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Au repère des héros Libre	113 124	17/06/2005	229 013 252 887		20 997 23 186	250 010 276 072
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Libre	3 408	07/07/2005	4 070 000	327 465	238 791	4 636 255
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIIS Méline Roland Central Europe France	450 191	20/07/2005	950 000	47 250	56 724	1 053 974
LOGNES (suite)	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Libre Libre	73 187					
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis Aquitaine	815  -	20/07/2005	961 480		25 000	986 480

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/2005	3 800 000		222 344	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Piva	1 095	09/08/2005	1 999 286			1 999 286
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	MIGT CPII DIR Est Dreal Cerema	328 832 1 365 531 4 071	20/09/2005	8 000 000		459 388	8 459 388
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre Libre SAS Edifices SARL Cadence Voyages Libre	133 - 93 127 276	21/09/2005	646 043		71 188	717 231
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Libre	1 389	27/09/2005	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Schneider Electric Libre Libre Libre Libre Libre	1 222 25 70 21 21 85	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1 520	29/09/2005	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Libre Aquitaine Rhône Gaz	579 779	30/09/2005	1 226 851		134 347	1 361 199
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre Foncière Médicale n°1	1 461 -	05/10/2005	4 000 000		233 956	4 233 956
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre Libre AGF Challenger Event Libre Qualiconsult Libre	37 90 248 179 110 227 38	25/10/05	2 701 473		214 770	2 916 243

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHASSENEUIL DU POITOU (suite)	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Association ORE	334					
			Semences de France	80					
			Libre	31					
			Libre	130					
			SARL David-Com	104					
			Libre	104					
			NXTO France	213					
			Libre	24					
			CMCI	169					
			Libre	98					
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/2005	2 460 000		193 265	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Libre	129	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351					
			Libre	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/2006	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Anaveo	168	13/02/2006	345 608		31 579	377 188
			Data Concept Informatique	112					
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club	376	19/04/2006	891 346		98 814	990 160
TREMBLAY en France (suite)	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Libre	435					
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	235	20/04/2006	1 248 319		127 178	1 375 496
			Libre	609					
			GCG	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	SARL des Sport et Mode	1 087	23/05/2006	645 000	388 563	27 430	1 060 992
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Loiuse Michel	Sandipains	320	03/07/2006	475 700		28 920	504 620
			Voilage Services	260					
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective	163	03/07/2006	1 001 423		60 798	1 062 220
			Libre	81					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (Suite)	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Libre BAT S Association des Artisans Taxis Association d'Aide aux Personnes Handicapées et Agées (A.P.H.A) Inter Appro Captair Ce Snecma Verspective Verspective	12 19 13 12 266 260 70 234 244					
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Un sourire pour l'espoir CTC-La procure Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne Association Latitude 91 Libre Asso C.C.F.D. Flynails ANPEA Asei Asei Un sourire pour l'espoir Un sourire pour l'espoir Asei Libre Construcols ANPEA Asei Libre	87 148 88 37 40 40 122 90 65 70 215 70 70 200 90 90 45 127	03/07/2006	1 265 445		76 803	1 342 249
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage Union Technique du Bâtiment D.C.M.S. Prestanim Dips Libre Auditech Immo 91 Oros	193 158 105 112 57 50 60 56	03/07/2006	1 238 625		75 121	1 313 746

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LISSES (Suite)	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	CCP Habitat Universal paysage Contrôle technique de Lisses Randrianaby Patrick Libre LD CAR Perspective JDMM 2 panneaux publicitaires Panorama AJFM 1 panneau publicitaire Affi-Sage 1 panneau publicitaire Prestiactes SAS	105 105 210 105 105 166 - - - -					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/2006	1 912 000		115 982	2 027 982
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	Libre	242	11/07/2006	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1 546	13/07/2006	2 310 000		139 934	2 449 934
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Société ATHANOR	190	13/07/2006	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Euro-Enviro Pw Lenzen France Libre RC Prestige Centre d'Analyses et de Recherches (CAR) Libre Libre National Tours Groupes AluMétalGlass Bureau Veritas EuroTherm Atomation Sécuritas Accueil Bureau Coges MCD Info Cooper Menvier Libre SAS Pan Dur	186 100 190 217 215 199 219 38 72 19 36 42 79 10 25 22 111 113 80	26/07/2006	7 319 320		697 917	8 017 237

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR (suite)	68180	B 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	306					
			Libre	196					
			Libre	257					
			Libre	315					
			Dallmayr	311					
			Libre	299					
			Libre	153					
			National Tours Groupes	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			Libre	101					
			HKW Coated products	432					
			Aventec	169					
			BDS Dental	494					
			VWH Vivaldi	209					
			CGMI	90					
			Libre	225					
			MULTI-SERVICES PROS 68	90,71					
			SARL MUREXIN France	28					
			Libre	51					
			Libre	562					
			Libre	196					
			Led linear	172					
			Apave Alsacienne	109					
			Editions Selz	218					
			Libre	156					
			Labo C. Muller	108					
			Libre	98					
			Ahlers France	268					
			Libre	296					
			Libre	108					
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Cogestar	399	28/09/2006	810 000		82 179	892 179
			Assystem France	420					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT-CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	La Poste SARL Bapi Constructys IAKA DRASS TCI GAN	217 90 223 48 246 150	24/10/2006	1 310 000		88 601	1 398 601
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 Libre	420 600	31/10/2006	865 000		103 074	968 074
SAINT-GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines AGF VIE	280 322	16/11/2006	608 630 601 370		67 648 68 398	676 278 669 768
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Libre Région des Pays de la Loire	206 688	08/12/2006	1 723 000			1 723 000
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA ACSEA	812 1 029	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/2006	138 000		9 382	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119		139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances F.P.S.R	236 431	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances Libre	307 130	15/12/2006	367 000		23 264	390 264
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/2006	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/2006	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre Libre	282 325	15/12/2006	320 000		20 418	340 418
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste SASU Ingeus	502 134	15/12/2006	881 000		54 488	935 488
MACON	71000	Clos Bigeonnière	Pôle emploi GMF Assurances Banque Populaire	172 137 278	15/12/2006	547 365		33 880	581 245
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	Libre	940	15/12/2006	952 000		58 931	1 010 931
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	15/12/2006	832 000		51 507	883 507

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances Libre Imprim Repro SAGE Olivier Mme Lambert Nathalie	148 41 274 41 43	15/12/2006	455 000		28 656	483 656
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF DRASS	191 74	15/12/2006	250 000		16 130	266 130
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	405	15/12/2006	525 000		32 203	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiers	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse La Ville de Toulouse	291 242	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	SAS Hydro Power Invest	165	15/12/2006	190 028		15 326	205 354
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel SA Cofely Airport and Logistics Services Libre Cabinet Gérard Rabec Libre NJPA SAS Hesnault ACMS	855 729 124 310 389 255 476 306	28/12/2006	4 550 000	105 001	274 784	4 929 785
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre Aubert Vétir	500 500 1 400	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	700					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste Olivier Mazurie Pharmacie SARL OA Distribution	100 93 97 924	25/01/2007	700 000		74 486	774 486
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino	1 691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostrenon	Libre	1 333	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1 543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Libre	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE Hamamouche Banque de France Libre	2 935 111 101 60	14/06/2007 15/06/2007 16/06/2007	4 380 000	589 875	396 348	5 366 224
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks SA SII Sté Géal Constructions Electriques et Travaux Industriels Sté Géal Constructions Electriques et Travaux Industriels Libre	245 206 151 141 10	28/06/2007	1 300 346			1 300 346
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitenciaires	320	29/06/2007	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Libre Libre Proxiline Proxiline Libre Julie K	312 312 265 282 265 265	29/06/2007	2 556 969	182 875	155 002	2 894 846
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/2007	808 738		49 900	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse Libre	220 331	29/06/2007	792 421		48 795	841 216
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Egybat Cube	182 189	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingenerie Video Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	47 603	118 941	2 128 617
BOURG LA REINE (suite)	92340	23 avenue du Général Leclerc	Atelier Kaba Audatex SAS Kid's Cool Libre	104 212 288 11					
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	OWI Libre	122 122	29/06/2007	583 535		35 065	618 600
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505		51 369	884 874
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre MAAF Assurances La Poste Libre	231 250 89 119	29/06/2007	927 357		57 322	984 679

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1 532	29/06/2007	1 258 195	1 400	77 007	1 336 602
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France VSC Technologie	938 1 556	29/06/2007	4 424 752	431 249	266 703	5 122 704
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/2007	941 620		57 856	999 476
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre Libre Régie Networks Kursus SARL SAS Econocom Libre Mondial Santé	100 72 225 105 826 353 90	23/07/2007	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Altran technologies	324	28/09/2007	633 775	76 314	32 951	743 040
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Euro Sec Com bvba  Euro Sec Com bvba	110  80	30/08/2007	312 554			312 554
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1 822 -	31/10/2007	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitenciaire	149	14/03/2008	236 000		14 517	250 517
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/2008	342 500		37 659	380 159
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyennière	La Halle	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	1 113 39	01/07/2008	2 842 500	2 301 033	255 255	5 398 789
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	CGI France	309	10/07/2008	3 170 000		273 549	3 443 549
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN (suite)	67400	rue Jean Sapidus	A Propos Texa Services Euro Information	219 240 1 144					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle E-PAYE Adecco	110 366 267	23/10/2008	940 000	26 225	89 938	1 056 163
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services  SAS Ingram micro  Bouygues Energies Services	1 799  111  154	24/10/2008	3 052 500	77 870	283 195	3 413 566

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation Conseil Départemental Services Sociaux Centre Ouest International Campus Direction des Sports MAAF Assurances Centre Ouest International Campus	195 239 160 274 188 229	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
FOUQUIERES LES LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	Libre	1 927	03/12/2008	1 670 000		168 231	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	1 320 000		43 225	1 363 225
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle BNP PARIBAS	77 172	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard	93	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
			Libre	90					
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	Libre	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	Libre	1 524	09/07/2009	1 140 000			1 140 000
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	sarl Tiamo Voyages	35	24/09/2009	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1 155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	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	Libre	339	01/12/2009	167 573			167 573
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/2009	208 107			208 107

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino  Société Générale ( DAB) en sous location	5 651	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	104 046		1 819 446
SAINT DOULCHARD	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		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/2010	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Chez Like M.Nébil Rezgui (Carré Mon Bon)	90 45	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/2010	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Imprimerie Conforme	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts Flat Gestion	32 66	21/05/2010 21/05/2010	679 612		64 484	744 095
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Chez Clément	1 315	11/06/2010	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Chez Clément	40	11/06/2010	80 000		7 126	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	480	11/06/2010	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	800	11/06/2010	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Chez Clément	1 210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	The Ritz Hotel	578	21/07/2010	4 400 000		266 819	4 666 819
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank SNC Hôtel Dieu Réalisation Mac Kinsey Crédit Agricole Centre Est Quadratur Select TT	253 388 537 270 398 227	10/09/2010	6 300 000	83 987	385 525	6 769 512
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	L'EXPERT COMPTABLE LYON La Maison Lejabby Publicité Truche Oasys Lyon Oasys Lyon	110 132 180 152 138	10/09/2010	6 200 000		379 886	6 579 886

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON (suite)	69002	1 rue des 4 Chapeaux	GIE Search & Partners P et A Avocats DPG Libre SA Sofidy Althea Rhone Alpes Alsei SA Siaci Saint Honoré M. Crouzet BELLOC Marie Magazine SARL Scotch & Soda Retail SAS	135 156 219 40 72 72 81 138 25 182 80 226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France BWT France SAS Ufrance Patrimoine Sopra Group Sopra Group Libre	288 39 93 163 298 291	29/10/2010	1 800 000		133 204	1 933 204
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés La Poste	354 240	25/11/2010	1 315 477		28 100	1 343 577
			Un Look pour Tous	76	28/11/2011	246 867		6 890	253 757
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic Adecco Adecco	3 135 109 2 214	14/12/2010 14/12/2010 12/06/2012	15 500 000  13 037 037		406 005  430 988	15 906 005  13 468 025
PUTEAUX	92800	Terrasse Bellini	SA SGD SAS Altran CIS (1er Etage) SAS Altran CIS (2ème Etage)	1 573 2 406 459	15/12/2014	25 399 000		2 190 125	27 589 125
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	HLM Vilogia	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	T Interim	215	03/03/2011	400 000		78 748	478 748
QUIMPER	29000	173 route de Brest	SARL MASL	800	15/03/2011	900 000		55 571	955 571
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	DDFIP de Seine Saint Denis	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale SARL CO.DI.MA	2 017 70	16/03/2011	9 520 000		576 562	10 096 562

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LILLE (suite)	59000	28-44 rue des Arts	Galloi Dudzik Société Générale SEPI SAS Immo de France SAS 4 CAD PLM SAS Immo de France SARL Direct Info Service Financière Beauguerlange SAS Immo de France Ball Aerocan Europe SASU Ergalis SARL Team Inside	55 96 70 314 160 495 211 70 63 277 194 272					
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	M. Vanantwerpen Frederic	85	31/03/2011	491 000		90 475	581 475
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Fram Zara France Zara France Morvilliers Sentenac BVA Vinci Park services Unofi	906 50 338 720 317 278 223	05/04/2011	8 750 000	656 525	556 272	9 962 796
TOULOUSE (suite)	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Nouveau Monde DDB Morvilliers Sentenac	311 257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies SAS Martifer Solar Keyrus Libre SA Arkoon Network Security Libre Berger Levrault SA Arkoon Network Security Lyon Vaise Business Centre Libre Altran technologies Exakis Libre	1 761 194 1 344 378 1 008 59 947 587 1 322 1 270 702 912 168	13/04/2011	34 000 000	345 032	2 129 994	36 475 026

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON (suite)	69000	1 place Verrazzano	U10 SQLI U10 Libre	28 2 675 637 55					
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	SAS FPS Towers SAS FPS Towers L'agence de la Biomedecine SAS FPS Towers	527 351 330 237	22/06/2011	4 700 000		383 080	5 083 080
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	Libre	171	28/07/2011	275 000		32 200	307 200
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium Euro Shoe Discount M.Segretario Salvatore Francesco Buscemi In Bev Belgium LGC SPRL Mme Baldarelli Marie Teresa M. Maene Yves Laute Anne	3 109 503 49 51 153 50 51 50 50	12/10/2011	6 250 000		798 783	7 048 783
LA LOUVIERE (suite)	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Alpex et décor JVP BDG sprl X - Sun	53 170 170 170					
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Société Générale UFIFRANCE Patrimoine Trésorerie Municipale de Sceaux Foncier Construction Epoch d'enfance Epoch d'enfance Medi-Sup France Bati Courtage Takata-Petri AG Takata-Petri AG Olips	236 231 425 322 104 103 206 170 327 149 170	10/11/2011	11 800 000	8 882	956 180	12 765 062

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SCEAUX (suite)	92330	196 Rue Houdan	Flamma Libre Opal-RT Europe Epoch d'enfance BNP PARIBAS Numérical Engineering & Consulting Services Numérical Engineering & Consulting Services Alycesofreco Alycesofreco	103 174 272 175 592 323 103 187 41					
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	SASU Anveol Arcade Conseil Icopal Bonar (ENKASOLUTIONS) Ingeus	152 1 813 230 195	14/11/2011	6 050 000		491 691	6 541 691
Canet en Roussillon	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	SGBG 2 Optic Picard Surgelés Sport International Distribution (100% Des Marques)	306 350 559	22/12/2011	3 432 000			3 432 000
Canet en Roussillon (suite)	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	CASA France Libre Mc Donald's	604 717 344		718 000			718 000
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000			591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Burette	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Espace Coiffure Libre MAAF Assurances	65 103 279	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Surf Line	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Apsys Levallois Anatole Business Centre Libre Levallois Anatole Business Centre Libre Libre Libre INTM INTM Netfirst SARL Zend Libre Libre Libre	1 041 453 40 796 1 689 552 49 422 424 126 112 84 50 -	19/03/2012	33 100 000	404 936	2 483 178	35 988 113
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3 864	31/05/2012	28 800 000		1 824 913	30 624 913
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group Consuel Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	769 263 397 1 015 47	17/07/2012	14 323 500		847 209	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 SARL Capital Ressources SAS Excelya EDITIALIS CARDMANIA EREC ASSOCIES EUROTAXGLASS'S France	370 148 800 141 313 168 1 222 227 207 394	11/12/2012	17 000 000		1 061 682	18 061 682
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3 349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	21/12/2012	6 500 000		5 741	6 505 741
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	Association de Moyens Malakoff Médéric (A3M)	10 624	03/06/2013	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/2013	23 000 000		1 472 238	24 472 238

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	Proximus (BELGACOM) DEUTSCHE BANK AG Tollet Iwan Mr Luc Froidebise Mr Diddens Mme Van Hoof Mr Henri Voet Goris M. Vanhove Auguste Victor J Libre Libre Mr Mme Bartholomeus VME Torino	575 537 - - - - - - - - -	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP BNP PARIBAS	6 380 1 456	02/12/2013	21 851 000		1 621 926	23 472 926
MONTIGNY LE BRETONNEUX (suite)	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	NEXITY LAMY RISE SAINT QUENTIN Libre	505 299 84					
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		124 500 61 969	6 194 500 1 321 969
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/2014	447 059		71 578	518 637
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Hertz Assystem E.O.S Assystem France	3 215 4 187 1 431	25/04/2014	30 500 000		1 997 015	32 497 015
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5 030	14/10/2014	11 192 224		254 682	11 446 906
VENLO	05911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A Ora Group Libre	4 472 223 333	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240
PARIS	75012	125 bis rue de Reuilly	Ville de Paris	1 136	09/01/2015	7 600 000		644 140	8 244 140
PARIS	75008	59-65 rue de Courcelles	SA Banque Neuflize OBC Véronèse SCP Bernard Hertz Bejot	2 540 - -	10/04/2015	20 050 000		1 250 146	21 300 146

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75008	59-65 rue de Courcelles	Libre Agence Nicole Cann Libre M. Constans-Gavarry Libre Mme Julienne SAS Cabinet Miquel Libre Equal Immobilier Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite Clymene Gestion Libre Banque Française de Crédit Coopératif Banque Française de Crédit Coopératif Banque Française de Crédit Coopératif	- - - - - - - - - - - - - - -					
PARIS (suite)	75008	59-65 rue de Courcelles	Banque Française de Crédit Coopératif Clymene Gestion Clymene Gestion Clymene Gestion Clymene Gestion Libre	- - - - - -					
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Atlantic SFDT Foncia Efimo	3 736 280	09/09/2015	14 951 226 1 118 541		1 233 696 92 296	16 184 922 1 210 837
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Editions Nuit & Jour	846	22/09/2015	3 500 000		317 752	3 817 752
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Manderslostraat 98-100	Only Stores Holland B.V. Wave International B.V. Ing Bank N.V (Pin Automaat)	261 186 9	10/11/2015	1 230 600		122 107	15 031 000
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	Blokker Particulier (logement) Libre - Particulier (logement)	964	10/11/2015	1 880 000 251 450		197 630	
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE Real Estate Management B.V.	887	10/11/2015	4 280 000		427 846	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DORDRECHT (suite)	3311 NE	Sarisgang 6-12	Particulier (logement)			188 100			
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Particulier (logement)						
			Cool Cat	325	10/11/2015	1 300 000		139 908	
			Particulier (logement)			230 450			
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	Particulier (logement)						
			The Society Shop	364	10/11/2015	3 005 500		292 855	
			Fancy Palace (Kerk M.D.)	177					
			Pin Automaat (ING Bank)	10					
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Future Shoes	134	10/11/2015	1 190 000		125 655	
			Kingz Wear	198					
VENLO (suite)	5911 GM	Lomstraat 39	Particulier (logement)			168 900			
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B rue Danjou	Broadcaster	1 284	09/12/2015	14 000 000		1 042 900	15 042 900
			CNAV	396					
			Manpower France	208					
			Newsco	1 323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Association Apogée	152	16/12/2015	16 089 437		1 366 698	17 456 135
			Chem Finance	331					
			CMI	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Edile Construction	326					
			Le Fournil de Paris	67		374 563		31 817	406 380
			It Link System	172					
			It Link System	740					
			Selas Santé Bio	170					
			SFDOC.A (Docapost)	654					
ANTONY	92160	40-42 avenue Aristide Briand	Maison des Entreprises et l'Emploi des Hauts de Bièvres	3 201	14/12/2015	12 222 000		1 164 750	13 386 750
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1 547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NIJMEGEN	6538 SX	Wychenseweg	Jysk B.V. Nijman Internation B.V. Rofra Meubelen Projecten B.V. Bruynzeel Keukens en Kasten B.V. Nova Sofa Nijman Internation B.V.	1 391 622 609 641 957 1 468	16/06/2016	22 300 000		1 803 797	24 103 797
NIJMEGEN (suite)	6538 SX	Wychenseweg	Bedmarketing B.V. Brugman Keukens & Badkamers B.V. Swiss Factory B.V. Beddenreus Apple Restaurants Europe B.V. Stokker Vastgoed B.V. Holland 2 B.V. Keukensale Kwantum Nederland B.V. Beter Bed B.V. Carpet-Land B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Libre	954 1 244 971 596 664 1 596 634 536 2 232 1 527 1 202 2 078 259					
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerie Stuttenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		156 500	2 656 500
CANNES	06400	2 rue des Mimosas	MAAF Assurances SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	110 738	06/07/2016	5 517 117		141 000	5 658 117
PARIS	75014	28/32 rue de l'Amiral Mouchez	Interface Europe SAS	1 157	26/07/2016	5 100 000		544 900	5 644 900
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	Mutuelle d'Argenson et SMFEP LCIP GIP Fun Mooc Agir EGEE UFAP Socorpi Axigate Fleurus Presse Ssiad Assistance Paris	168 245 280 406 135 220 1 380 495 968 161	03/08/2016	21 070 000		2 021 500	23 091 500

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	SPH Conseil Aidicall E-Attestations.com Ugecam Ugecam Ugecam Estimages IEPP Libre	81 81 270 1 308 485 - 157 600 208					
COLOMBES	92700	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber-Avenue de Stalingrad	Engie Tetra Pak Services Arelis Broadcast Libre (relocation à Schott France le 01/01/17)	1 847 2 176 1 732 438	17/10/2016	16 480 000		1 467 300	17 947 300
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5 231	19/12/2016	12 420 000		943 030	13 363 030
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>428 330</b>		<b>870 583 136</b>	<b>16 372 729</b>	<b>57 684 331</b>	<b>944 640 196</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 2016.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, les 8 mars, 7 juin, 15 octobre, 1er décembre 2016 et le 7 mars 2017 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 103 M€ en 2016 la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de près de 12,1 % et représente, au 31/12/2016, 943 M€ répartie sur plus de 10 300 associés. Pendant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites et il n'y avait, au 31 décembre 2016, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Au 31 décembre 2016, douze compagnies d'assurance détenaient 35,74 % du capital de notre société contre 36,13 % en 2015. Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler leur participation au capital de notre SCPI afin de maintenir la bonne liquidité du marché de nos parts. Elle nous a également confirmé que l'essentiel des dividendes trimestriels a bien été réinvesti par les Assureurs sur les contrats en cours.

## Investissements

En 2016, notre SCPI a investi 92,5 M€, en France, dans six ensembles immobiliers occupés principalement en bureaux et, aux Pays-Bas, dans un pôle commercial spécialisé dans l'équipement de la maison. Ces investissements représentent 45 nouveaux baux signés avec des locataires de qualité comportant, en général, des durées fermes. En fin d'année, EFIMMO a également pris une participation à hauteur de 3,8% du capital dans un OPCI professionnel détenant 137 actifs de bureaux/stockage occupés à 92% par EDF ou ses filiales. Cet OPCI, représentant 1,1 % de la totalité de nos actifs, est géré par TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT au travers de sa foncière dédiée TREIC et procure une rentabilité nette immédiate moyenne de 6,8 %. TIKEHAU et notre Société de Gestion ayant dans leurs organes de contrôle des membres de la famille FLAMARION, nous avons été informés des conditions de la réalisation de cette opération. Notre Commissaire aux Comptes nous a confirmé s'être assuré, à la demande de SOFIDY, que cette décision était pleinement conforme aux règles applicables en la matière. Votre conseil restera vigilant au respect des règles prudentielles attachées à ce type d'investissements non purement immobiliers.

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de renforcer sa présence dans les bassins d'emplois actifs (59% des investissements sont situés à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne) et, via l'investissement en OCPI, de mutualiser mieux encore les risques liés à la dépendance vis-à-vis de nos locataires.

## Arbitrages

SOFIDY a réalisé vingt-quatre arbitrages portant principalement sur des surfaces de bureaux vacantes et/ou arrivées à maturité et dégageant une plus-value globale nette de fiscalité significative. Votre Conseil de Surveillance, attachant une attention particulière à cette politique d'arbitrage sélectif permettant, malgré quelques sacrifices sur des biens difficilement relouables, une amélioration de la gestion de notre parc locatif, a renouvelé sa confiance à la Société de Gestion qui s'est engagée sur la poursuite de ce programme.

## **Gestion locative**

Le taux d'occupation financier moyen 2016 ressort à 91,31 % contre 92,71 % en 2015. Cette diminution est, certes, la conséquence d'importantes libérations mais également, compte tenu de l'environnement économique dégradé, celle des mesures d'accompagnement (baisses de loyers, franchises temporaires de loyers, paliers progressifs...) nécessaires pour relouer un bien ou pour sécuriser (renouveler) un locataire sur une nouvelle durée ferme. Au vu des résultats des actions de relocations engagées depuis la fin de l'exercice, les mesures d'accompagnement ne semblent plus aussi nécessaires.

## **Résultats**

Les concessions accordées pour ajuster nos offres aux conditions du marché se retrouvent dans une érosion des revenus locatifs de 2016 à 16,17 € par part contre 16,56 € en 2015, accentuée par l'effet dilutif du manque de recette qu'aurait dû produire la part de la collecte en attente d'investissement en fin d'année. Cette diminution des loyers réellement facturés (-2,4%), accompagnée d'une progression des charges globales (+1,8 %) a dégagé un résultat courant de 10,63 €, en recul de 4,5 % sur celui de 2015 (11,14 €). Ce résultat a nécessairement conduit, en bonne gestion, à une baisse du dividende ordinaire fixé par SOFIDY à 10,56 € par part ayant pleine jouissance en 2016.

Les plus-values dégagées par les cessions ont toutefois permis de conforter cette distribution d'un dividende complémentaire de 0,54 € (net de fiscalité) contre 0,66 € lors de l'exercice précédent.

Enfin, votre Conseil étant très attentif à ce que le compte de report à nouveau soit maintenu dans la mesure du possible à un niveau suffisant pour réguler dans la durée la politique de distribution, SOFIDY a utilisé, cette année, une partie de notre résultat net pour doter celui-ci de 0,07 €. Après cette dotation, le report à nouveau représente 1,37 € par part au 31 décembre 2016, soit un peu moins d'un mois et demi de distribution.

Le dividende global ressort donc à 11,10 € en diminution (-5,1 %) par rapport à 2015. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2016, le revenu global distribué procure néanmoins une rentabilité de 4,83 %, qui reste dans la moyenne haute du secteur.

Enfin, signe de la qualité de nos actifs immobiliers, la valeur de réalisation par part progresse de + 2,0 % à 185,22 € contre 181,65 € à fin 2015.

## **Perspectives 2017**

La résistance du taux d'occupation, le relèvement maintenant sensible des indices de référence de révision des loyers, la moins forte pression des conditions de négociations nécessaires au renouvellement et à l'engagement de nouveaux baux ainsi que les investissements importants réalisés en fin d'année 2016 ont permis d'entamer 2017 dans de bonnes conditions.

## **En conclusion**

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

Nous vous recommandons d'adopter 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 2016)**

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 2016, 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 vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 4 juin 2015. 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 l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 19 avril 2017

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 2016)**

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 4 juin 2015, votre société verse à SOFIDY :

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

A ce titre, un montant de 12 127 808,00 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2016.

- 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 5 939 931,41 € HT pour l'exercice 2016.

- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles. Cette rémunération est prélevée sur les réserves de plus-values réalisées.

A ce titre, un montant de 489 660,08 € HT a été provisionné pour l'exercice 2016.

- Bail commercial signé par EFIMMO au profit de la S.A SOFIDY :

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

Ce bail porte sur une surface de bureaux de 72 m<sup>2</sup> située au 4<sup>ème</sup> étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2<sup>ème</sup>). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et il affiche un loyer initial annuel HT/HC de 12 960 €, conforme aux valeurs locatives de marché confirmées par les avis d'experts immobiliers.

Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 12 987,52 € HT au titre de l'exercice 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 6 JUIN 2017

## *DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE 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 2016 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 2016 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 2016	39 927 333 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	5 635 607 €
- Soit un bénéfice distribuable de	<u>45 562 940 €</u>

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 39 666 253,44 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 5 896 686,54 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 10,56 €.

### **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 EFIMMO 1 au 31 décembre 2016, à savoir :

- valeur comptable : 734 411 810 € soit 179,03 € par part ;
- valeur de réalisation : 759 818 057 € soit 185,22 € par part ;
- valeur de reconstitution : 918 060 377 € soit 223,80 € par part.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » le solde de la plus-value globale nette de fiscalité (et nette des moins-values) réalisée au titre des cessions intervenues en 2016, soit 4 142 258,66 €.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 128 370,58 € 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 15 décembre 2016 par le versement de 0,54 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2016 en sa 9<sup>ème</sup> résolution.

## **NEUVIEME 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 2017.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe à 300 000 000 € 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 2017.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 18 000 € pour l'année 2017, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET, la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, et Monsieur Hubert MARTINIER, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Christophe BASTIDE,
- Monsieur Alain CHENAL,
- Monsieur Alain CHEVALIER,
- Monsieur Jean-François GARETON,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON,
- La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET.

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 2019.

## **TREIZIEME 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)