



Guyancourt, siège Malakoff Médéric



Lyon, Campus Verrazzano

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



EFIMIO 1

SCPI investie en locaux de services publics, privés et commerciaux

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013	4
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	12
Gestion immobilière	13
Résultats 2013	15
Expertises et valeur de la société	19
Fiscalité 2013	20
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	22
Perspectives	23
Rapport financier sur l'exercice 2013	24
Etat du patrimoine	24
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	25
Compte de résultat de l'exercice	26
Annexe	28
Tableau de composition du patrimoine	34
Rapport du Conseil de Surveillance	51
Rapports du Commissaire aux Comptes	53
Projets de résolutions	57

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

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

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

Date de création : 1987

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

Monsieur Michel MALARTRE, Président

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Régis GALPIN

Monsieur Paul MARTEL

Monsieur Hubert MARTINIER

La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER

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

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

Madame Sylvie TARDIEU

Société de Gestion

SOFIDY S.A.

Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : DELOITTE et Associés – M. Jean-Pierre VERCAMER

185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine cedex

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

Dépositaire

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

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2013

	31.12.13		31.12.12	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
Compte de résultat				
Produits	75 568 230		73 056 079	
<i>dont loyers</i>	46 035 959		40 744 149	
Charges	43 273 959		44 231 977	
Résultat	32 294 271	11,49	28 824 102	11,74
Bénéfice distribuable	36 204 620		33 065 804	
Dividende ordinaire	31 675 944	11,28	29 155 455	11,88
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	331 353	0,14
Dividende exceptionnel ⁽¹⁾	2 352 647	0,80	1 373 548	0,52

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	462 696 056		415 946 024	
Total des capitaux propres	535 975 426		478 406 082	
Immobilisations locatives	636 831 496		551 282 681	
Dettes bancaires	87 737 454		55 834 377	
Nombre de parts	3 044 053		2 736 487	
Nombre d'associés	7 904		7 140	
Capitalisation	684 911 925		615 709 575	
Prix de souscription		225,00		225,00
Valeur de retrait		202,50		202,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		225,00		225,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise HD	652 869 900		571 481 000	
Valeur comptable	535 975 426	176,07	478 406 082	174,82
Valeur de réalisation	552 369 133	181,46	498 917 982	182,32
Valeur de reconstitution	659 292 608	216,58	593 722 004	216,97
Surface du patrimoine (m ²)	357 546 m ²		336 614 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	91,78 %		92,14 %	

⁽¹⁾ un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 13 décembre 2013

⁽²⁾ par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

⁽³⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

Performance	2013		2012	
	Taux de distribution sur la valeur de marché ^{(4) (5)}	5,37%		5,51%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	-		-	
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	5,37%		5,51%	
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-		-	

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

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

⁽⁶⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire 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^{er} janvier de l'année N

Taux de rendement interne ^{(7) (8)}	2013		2012	
	TRI sur 10 ans	8,37%		9,72%
TRI sur 15 ans	7,18%		7,04%	
TRI sur 20 ans	5,44%		5,58%	
TRI depuis l'origine	8,93%		8,99%	

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

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu (source Pôle Emploi) et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

Le marché immobilier en 2013

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

Bureaux

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.



Immeuble Altair – Clichy (92)

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés.

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

- elle a conduit une politique d'investissements orientée vers les bureaux avec des loyers sécurisés,
- elle a accompagné cette politique d'investissement d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt favorable,
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer des actifs vacants dans les meilleures conditions possibles,
- elle a multiplié les actions en matière de gestion locative avec comme objectif premier le maintien du taux d'occupation.

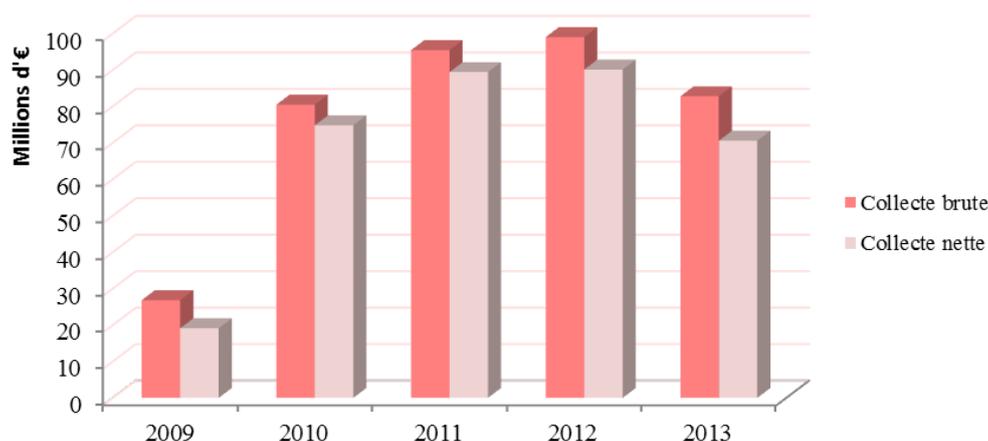


Immeuble Le Futura – Montigny-le-Bretonneux (78)

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 82,7 M€ et 70,6 M€ nette des retraits. 367 731 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 en valeur :



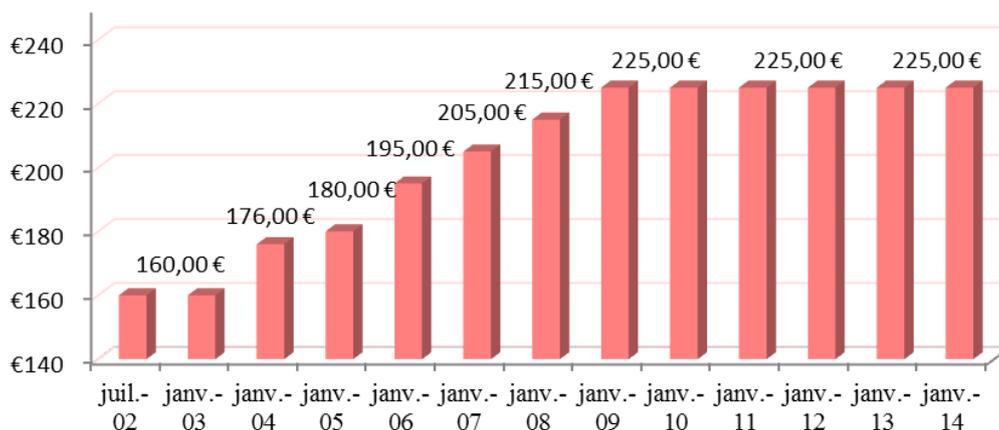
Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 7 140 à 7 904. Parmi ceux-ci, un ensemble mutualisé de onze institutionnels détenaient au 31 décembre 2013, 34,92 % du capital de la SCPI (34,31 % au 31 décembre 2012) :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (13,52 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (5,32 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie ANTIN EPARGNE PENSION (5,77 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance-vie SWISS LIFE ADG (5,73 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (1,60 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- la compagnie d'assurance-vie APICIL (1,13 %) au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- la compagnie d'assurance-vie SKANDIA (0,72 %) au titre des contrats ARCHIPEL et ARCHIPEL CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie ARCALIS (0,37 %) au titre des contrats SELECTION R ALLIANCE VIE et SELECTION R ALLIANCE CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie LA MONDIALE (0,37 %) au titre des contrats APREP MULTI GESTION et APREP MULTI GESTION CAPI,
- la compagnie d'assurance GENERALI (0,28 %) au titre du contrat UNEP ACTIF PATRIMOINE CAPI,
- et la compagnie d'assurance SPIRICA (0,11 %) au titre du contrat PRIVATE VIE et PRIVATE CAPI.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2009	245 735 512,00 €	26 825 175,00 €	19 102 027,00 €	1 616 681	3 998	2 682 517,50 €	225,00 €
2010	295 836 840,00 €	80 459 775,00 €	74 792 812,50 €	1 946 295	4 926	8 045 978,50 €	225,00 €
2011	355 763 296,00 €	95 418 000,00 €	89 378 032,50 €	2 340 548	6 009	9 541 800,00 €	225,00 €
2012	415 946 024,00 €	98 994 150,00 €	90 077 062,50 €	2 736 487	7 140	9 899 415,00 €	225,00 €
2013	462 696 056,00 €	82 739 475,00 €	70 556 062,50 €	3 044 053	7 904	8 273 947,50 €	225,00 €

En 2013, 15,0 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit, chiffre stable par rapport à 2012.

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, 60 165 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2013. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 367 731 parts nouvelles souscrites. 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 leurs demandes. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 1 155 parts ont été cédées 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 au 31 décembre)	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)
2009	3 044	38 139	2,55 %	15 jours	-	-
2010	1 226	27 985	1,50 %	15 jours	-	-
2011	976	29 827	1,32 %	15 jours	-	177 €
2012	1 130	44 035	1,65 %	15 jours	-	500 €
2013	1 155	60 165	2,01 %	15 jours	-	300 €

* Hors décès et succession.



Rue Anatole France – Levallois Perret (92)

INVESTISSEMENTS 2013

La SCPI a réalisé en 2013 un important programme d'investissement pour un montant total de 93,0 M€, frais inclus. Ces acquisitions ont porté principalement sur 5 actifs représentant 18 nouveaux baux pour 27 335 m². Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 16 % en valeur par rapport à la fin de l'exercice précédent et donc de le mutualiser davantage.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2013

Le programme d'investissement 2013 a été pour l'essentiel orienté vers le cœur de cible de la SCPI : les bureaux. EFIMMO a investi 91,3 M€, soit 98,1 % des investissements de l'année, dans 4 opérations de bureaux de taille significative (prix de revient unitaires compris entre 6,2 M€ et 37,0 M€ d'euros) en privilégiant des actifs qualitatifs, situés pour l'essentiel en couronne ouest parisienne, avec des flux de loyers sécurisés :

- **Immeuble Altair, rue Mozart à Clichy (92)** : acquisition d'un ensemble immobilier haut de gamme de 4 239 m², construit en 2005, pour un prix de revient de 24,5 M€. Au sein d'une zone de bureaux dense accueillant les sièges sociaux de nombreuses entreprises nationales et internationales, l'emplacement bénéficie de la proximité des transports en commun (métro ligne 13 et RER ligne C) et du périphérique parisien. Cet ensemble est loué à la Société allemande Symrise, l'un des leaders mondiaux du secteur des arômes et parfums, selon un bail de 9 ans fermes à échoir au 31 décembre 2021 ;
- **Immeuble Le Ravel, rue de la redoute à Guyancourt (78)** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 10 624 m², au cœur de l'un des principaux bassins d'emplois d'Ile de France, pour un prix de revient de 37,0 M€. Cet ensemble immobilier, livré en 2009 et labélisé THPE (Très Haute Performance Energétique) est loué au groupe de prévoyance Malakoff Médéric selon un bail de 9 ans fermes dont 8 restent à courir ;
- **Immeuble Le Futura, place Wicklow à Montigny-le-Bretonneux (78)** : acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataire de 8 724 m², pour un prix de revient de 23,5 M€. Au sein d'une des principales zones de bureaux d'Ile de France, l'emplacement bénéficie de la proximité du centre commercial Espace Saint-Quentin et d'un accès immédiat aux transports en commun (RER ligne C à 50 mètres). La Société Informatique Banques Populaires (I-BP, filiale du Groupe BPCE) est le principal locataire selon un bail ferme dont 5 ans restent à courir ;
- **avenue Belle Fontaine à Cesson-Sévigné (35)** : acquisition au nord de l'agglomération Rennaise d'une surface de 2 635 m² au sein d'un immeuble de bureaux neuf et BBC (Bâtiment Basse Consommation), pour un prix de revient de 6,2 M€. Les surfaces sont louées à EDF selon un bail d'une durée ferme de 9 ans jusqu'en 2022 ;

A titre de diversification, la SCPI a investi 1,7 M€ en actifs commerciaux (soit 1,9 % des investissements de l'année) à Mechelen (Belgique flamande). Ces surfaces commerciales représentent 1 113 m² loués à Deutsche Bank et à Belgacom.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 34 et suivantes.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise la performance à long terme, la sécurité des flux locatifs et la mutualisation des risques.

Elle privilégie l'investissement dans des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. La rentabilité moyenne immédiate des investissements 2013 ressort à 6,6 % (contre 6,0 % en 2012), ce qui constitue une bonne performance au regard des standards actuels du marché et de la qualité des biens acquis.

En matière de bureaux, la région Parisienne est privilégiée, en première comme en seconde couronne, dans des zones de bureaux particulièrement denses situées à l'ouest de Paris. Ces zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché de bureaux et la qualité de leur desserte en transport assurent la sécurité des flux locatifs recherchée.

Des locataires de qualité et des durées fermes des baux sont également privilégiés comme l'indique le descriptif des opérations ci-dessus.

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2013 et dans la continuité des premiers emprunts bancaires mis place à compter de 2010, EFIMMO a poursuivi sa politique d'utilisation modérée de l'effet de levier du crédit. Deux nouvelles lignes de crédit long terme ont ainsi été mises en place en 2013 :

- l'acquisition de Clichy (92) a été partiellement financée par un emprunt amortissable de 14,5 M€ sur 15 ans avec une tranche de 10 M€ à taux fixe de 3,15 % et une tranche de 4,5 M€ à taux variable Euribor 3 mois + 1,24 % ;
- l'acquisition de Guyancourt (78) a été également partiellement financée par un emprunt à hauteur de 22,0 M€ sur 10 ans avec une tranche amortissable de 16 M€ à taux fixe de 2,78 % et une tranche *in fine* de 6 M€ à taux fixe de 3,30 %.

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

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'élève à 87,7 M€ et présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 13,4 % au 31 décembre 2013 contre 9,8 % au 31 décembre 2012 ;
- un coût moyen de la dette de 3,25 % sur l'exercice 2013 et un coût instantané de 3,15 % au 31 décembre 2013 ;
- la part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) s'élève à 80,2 %, le solde (19,8 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de sept banques distinctes.

ARBITRAGES 2013

Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- une surface de bureaux de 1 111 m² située avenue du Maréchal de Saxe à Lyon (69) pour un prix net vendeur de 2,95 M€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1,10 M€ ;
- une surface d'activité de 2 322 m² partiellement vacante, située ZAC du marché Rollay à Champigny-sur-Marne (94), pour un prix net vendeur de 1,65 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,55 M€ ;
- une surface d'activité vacante de 1 463 m², située rue Gustave Madiot à Bondoufle (91), pour un prix net vendeur de 0,90 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,13 M€ ;
- une surface de bureaux vacante de 238 m², située place du village à Gennevilliers (92), pour un prix net vendeur de 0,49 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 0,11 M€ ;
- cinq surfaces de bureaux, dont quatre vacantes et difficilement relouables, représentant une surface globale de 865 m² et situées à Lisses (91) pour un prix net vendeur global de 0,77 M€ dégageant une plus-value de 0,08 M€.

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

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2012)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
6 774 536 €	1 970 163 €	6 669 153 €	+ 1,58%



Immeuble Le Ravel - Guyancourt (78)

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

Entre fin 2012 et fin 2013, le patrimoine a évolué vers une pondération accrue des immeubles de bureaux et de la région parisienne.

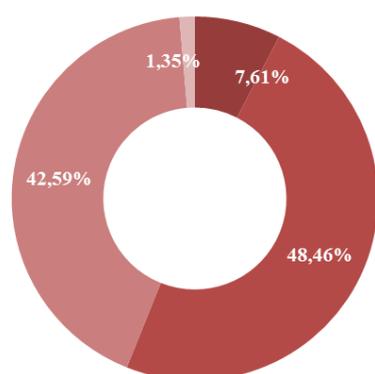
Evolution du patrimoine de fin 2012 à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/13	Au 31/12/12
Bureaux (1)	81,49 %	79,00 %
Commerces de centre-ville	6,32 %	6,82 %
Moyennes surfaces de périphérie	8,07 %	9,05 %
Commerces de vente aux professionnels	0,97 %	1,07 %
Galeries de centre commercial	1,55 %	1,76 %
Locaux d'activité / entrepôt	1,61 %	2,30 %

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

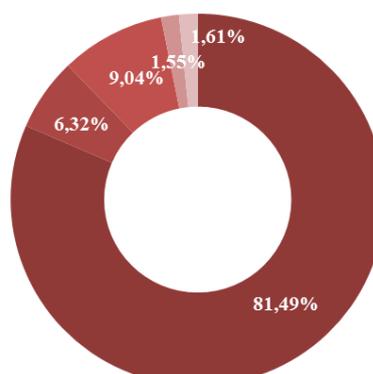
Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2013	TOTAL 2012
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galeries de centre-commercial			
Paris	6,79%	0,82%					7,61%	8,67%
Région Parisienne	44,22%	2,79%	0,74%			0,71%	48,46%	41,88%
Province	30,48%	2,32%	7,33%	0,97%	0,58%	0,90%	42,59%	48,19%
Etranger		0,38%			0,96%		1,35%	1,26%
TOTAL	81,49%	6,32%	8,07%	0,97%	1,55%	1,61%	100,00%	



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



Par typologie d'actif

- Bureaux
- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Galeries de Centres Commerciaux
- Activités

Composition du patrimoine à fin 2013 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2013	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galeries de centre-commercial			
Paris	8 260 m²	939 m²				9 199 m²	2,57%	
Région Parisienne	101 382 m²	11 220 m²	2 972 m²			120 659 m²	33,75%	
Province	144 919 m²	11 201 m²	46 114 m²	9 628 m²	2 880 m²	6 904 m²	221 646 m²	61,99%
Etranger		1 413 m²			4 629 m²		6 042 m²	1,69%
TOTAL	254 562 m²	24 773 m²	49 086 m²	9 628 m²	7 509 m²	11 989 m²	357 546 m²	100,00%
TOTAL en %	71,20%	6,93%	13,73%	2,69%	2,10%	3,35%		

Le prix d'achat moyen hors frais du patrimoine s'établit à 1 826 €/m² au 31 décembre 2013 contre 1 602 €/m² à fin 2012. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 890 €/m² à la fin de l'exercice 2013 contre 1 698 €/m² à la fin de l'exercice 2012.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2013, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 773 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,50 % du total des loyers de la SCPI) sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
Groupe CASINO / RALLYE	23	5,87%
Groupe Malakoff Médéric	1	5,08%
Groupe RTL	1	3,37%
Etat / Direction des enquêtes fiscales	1	2,94%
Groupe SYMRISE	1	2,78%
Groupe BPCE	4	2,58%
Groupe Air Liquide	2	2,41%
Groupe Carrefour	5	2,01%
Adecco Groupe France	2	1,83%
Etat / C.E.T.E de l'Est	1	1,54%
Etat / Préfecture de Police	1	1,53%
TOTAL	42	31,94%



Boulevard Capucines – Paris (2^{ème})

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par EFIMMO s'établit à 91,78 % au titre de l'exercice 2013 contre 92,14 % l'année précédente. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2013, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 59 locaux portant sur 15 544 m² ainsi que 215 parkings.

Par ailleurs, 19 renouvellements de baux ont été conclus de façon satisfaisante dans une conjoncture très dégradée.

Enfin, 2 cessions de fonds de commerce entre locataires ont permis à EFIMMO de déspecialiser les baux correspondant et d'encaisser des indemnités de 30 000 €.

Du 1er janvier au 31 décembre 2013	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	19	10 478 m ²	1 514 594 €	1 500 083 €
Relocations	55	15 439 m ²	2 844 965 €	2 683 917 €
Déspecialisations	2	552 m ²	61 003 €	61 476 €
TOTAL	76	26 469 m²	4 420 562 €	4 245 476 €
Locations	4	105 m ²		13 053 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				30 000 €

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2013 ont parfois conduit à consentir des révisions de loyer dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicelles successives qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions, rapportées aux loyers annuels en année pleine, se sont traduites par une baisse des revenus locatifs limitée à 0,3 % au cours de l'exercice et permettent souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et A2I à EFIMMO se sont respectivement élevés à 12 670 € et 2 279 € en 2013.

LITIGES

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque pour litige est à signaler. Il porte sur des dommages et intérêts réclamés par une copropriété de bureaux à Montpellier (34) au motif de troubles subis et pour lequel une provision de 81 000 €, déjà constituée depuis 2011, a été maintenue au 31 décembre 2013. La procédure est toujours en cours.

La procédure dans laquelle le locataire d'une copropriété de bureaux de Melun (77) réclamait à votre SCPI des dommages et intérêts liés à des travaux de désamiantage et pour laquelle une provision de 21 595 € avait été constatée au 31 décembre 2012, est close. Au 31 décembre 2013, la provision a donc été intégralement reprise suite au jugement qui a débouté ce locataire de toutes ses demandes.

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 a été porté depuis le 1^{er} juillet 2009 de 5 % à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes théoriques sur les locaux vacants afin d'accompagner ce programme.

Au 31 décembre 2013, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde des provisions pour grosses réparations au 31 décembre 2012		313 581 €
+ Dotations aux provisions pour grosses réparations effectuées en 2013	+	3 028 153 €
- Reprises sur provisions pour grosses réparations effectuées en 2013	-	2 986 432 €
= Solde des provisions pour grosses réparations au 31 décembre 2013	=	355 303 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2013 au titre des grosses réparations ont principalement concerné :

- le désamiantage de l'immeuble de la rue Thomas Edison à Pessac (33) pour 353 K€,
- le réaménagement et le cloisonnement des plateaux de l'immeuble situé rue Gabriel Crié à Malakoff (92) pour 293 K€,
- la rénovation du 4^{ème} étage de l'immeuble de la rue Childebert à Lyon (69) pour 214 K€,
- la remise en conformité du contrôle d'accès et la remise en état d'un plateau de l'immeuble situé rue de Houdan à Sceaux (92) pour 160 K€,
- le ravalement et l'étanchéité de la toiture de l'immeuble situé quai Joffre à Courbevoie (92) pour 153 K€,
- la division de lots et divers travaux d'aménagement de l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 138 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2014-2018 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2014 et 2015, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2016, 2017 et 2018, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

Les travaux immobilisés au cours de l'exercice se sont élevés à 1 917 813 € et correspondent principalement à :

- au curage et désamiantage de l'immeuble de la rue Barbusse à Clichy (92) pour 587 K€ dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment,
- la transformation et la restructuration d'une surface commerciale située Lotissement La Tour au Vigen (87) pour 400 K€,
- la rénovation du système de sécurité incendie et le remplacement de la climatisation de l'immeuble situé rue Anatole France à Levallois-Perret (92) pour 385 K€,
- au ravalement de l'immeuble situé rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31) qui avait été identifié et pris en compte dans le prix au moment de l'acquisition, pour 313 K€,
- à la deuxième phase d'amélioration du système de gestion technique du bâtiment (GTB) pour l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 163 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, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 93 057,48 € H.T. en 2013.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure principalement, aux conditions du marché, la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à EFIMMO en 2013 se sont élevés à 135,50 € HT.

A2I assure principalement, aux conditions du marché, la veille technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à EFIMMO se sont élevés à 5 682,65 € HT en 2013.

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 EFIMMO s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale EFIMMO 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 qui devraient paraître en 2014 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 Schneider de Nantes – rue Gachet dans la Z.A.C de la Chantrerie a fait l'objet en 2011 d'une importante rénovation visant notamment à réduire considérablement les consommations en énergies et fluides ainsi qu'à l'amélioration du confort d'utilisation. L'opération a reçu le 20 décembre 2012 le label « HPE niveau BBC EFFINERGIE Rénovation ». En 2013, EFIMMO 1 a également déposé et obtenu un permis de construire en vue d'obtenir une certification BREEAM dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation de l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92). Les travaux visent notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à l'amélioration du confort.

Depuis 2010, EFIMMO a par ailleurs conduit 318 diagnostics de performance énergétique. En 2014 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, une Annexe Environnementale est désormais signée pour tous les baux portant sur des surfaces locatives supérieures à 2.000 m². Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Elle traduit également l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

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

RESULTATS 2013

Les comptes et annexes 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique 2013 toujours dégradé, les investissements réalisés et les efforts menés pour maintenir le taux d'occupation permettent de contenir en bonne partie les quelques baisses de loyers consenties à l'occasion des relocations. En conséquence les revenus par part de votre SCPI diminuent de 1,1 % par rapport à ceux de l'exercice précédent. En parallèle, les charges augmentent de 1,2 %, principalement sous l'effet d'une hausse des charges financières. Le résultat courant par part s'inscrit ainsi en léger recul de 2,1 % à 11,49 €.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	17,27	99,2%	16,84	99,7%	16,86	99,7%	17,00	99,8%	16,82	99,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	0,8%	0,06	0,3%	0,05	0,3%	0,03	0,2%	0,02	0,1%
TOTAL DES REVENUS	17,41	100,0%	16,90	100,0%	16,90	100,0%	17,03	100,0%	16,84	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,71	9,8%	1,66	9,8%	1,62	9,6%	1,68	9,9%	1,66	9,9%
Autres frais de gestion	0,37	2,1%	0,35	2,6%	0,59	3,5%	0,41	2,4%	0,42	2,5%
Charges locatives non récupérées	0,97	5,6%	1,11	6,3%	1,09	6,4%	1,20	7,0%	1,17	7,0%
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,05	17,5%	3,13	18,5%	3,30	19,6%	3,29	19,3%	3,26	19,4%
Charges financières	0,00	0,0%	0,08	0,5%	0,37	2,2%	0,66	3,9%	0,82	4,9%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres										
Provisions	1,28	7,3%	1,27	7,5%	1,22	7,2%	1,34	7,8%	1,26	7,5%
Sous-total CHARGES INTERNES	1,28	7,4%	1,35	8,0%	1,59	9,4%	2,00	11,7%	2,09	12,4%
TOTAL DES CHARGES	4,33	24,9%	4,48	26,5%	4,89	29,0%	5,28	31,0%	5,35	31,8%
RESULTAT COURANT	13,08	75,1%	12,42	73,5%	12,01	71,0%	11,74	69,0%	11,49	68,2%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvement sociaux ⁽¹⁾	12,72	73,1%	12,36	73,1%	11,88	70,3%	11,88	69,8%	11,28	67,0%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvement sociaux ⁽¹⁾	12,67	72,8%	12,34	73,0%	11,88	70,3%	11,87	69,7%	11,27	66,9%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	0,36		0,06		0,13		-0,14		0,21	
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽²⁾	2,32		2,04		1,81		1,43		1,49	

(1) hors distribution exceptionnelle

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾		POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2009	25 560 208 €	6 553 869 €	[2 631 009 €]	25,64%
2010	27 427 878 €	7 367 770 €	[2 800 100 €]	26,86%
2011	33 246 729 €	9 370 917 €	[3 323 312 €]	28,19%
2012	40 744 149 €	12 764 460 €	[4 123 509 €]	31,33%
2013	46 035 959 €	14 684 706 €	[4 676 765 €]	31,90%

(1) Total des charges - charges récupérables - reprise des provisions de l'exercice

A compter de 2010, le pourcentage des charges rapportées aux recettes locatives brutes est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des revenus locatifs supplémentaires.

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
2009	225,00 €	225,00 €	7,74 %	7,74 %	6,01 %	6,01 %
2010	225,00 €	225,00 €	7,51 %	7,51 %	5,84 %	5,84 %
2011	225,00 €	225,00 €	7,51 %	7,51 %	5,67 %	5,67 %
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 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} 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 %).

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 12,08 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2013 de 5,37 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,88 €	2,88 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,94 €	2,88 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,97 €	2,76 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	3,09 €	2,76 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,52 €	0,80 €	13-déc
Dividende annuel par part	12,40 €	12,08 €	
Taux de distribution⁽²⁾	5,51%	5,37%	

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

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire 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 2013, soit la somme de 4,9 M€ contre 4,1 M€ au 31 décembre 2012, est de 30 jours à date de facture.



Rue Albert Schweizer – Saint Contest (14)

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012	Durant l'année N	Total au 31/12/2013
Fonds collectés (1)	580 132 152	73 594 395	653 726 547
+ Cessions d'immeubles (2)	20 712 862	4 628 904	25 341 766
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	7 721 066	1 970 163	9 691 229
+ Emprunts	56 316 002	31 981 379	88 297 380
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 106 888 508	- 16 061 230	- 122 949 738
- Achat d'immeubles	- 572 048 929	- 90 178 813	- 662 227 742
- divers (4)	- 6 505 950	- 2 552 310	- 9 058 260
= Sommes restant à investir	- 20 561 306	3 382 488	- 17 178 817

(*) Depuis l'origine de la société

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

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

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

(4) 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^{ème})

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>	2013	2012
Résultat de l'exercice	32 294 271	28 824 102
Dotations nettes aux provisions	-182 429	-496 118
Capacité d'autofinancement	32 111 842	28 327 984
Variation du besoin en fond de roulement	565 754	-545 485
Flux net de trésorerie généré par l'activité	32 677 596	27 782 499
Achats d'immeubles	-95 585 478	-127 711 406
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	4 704 472	1 540 335
Autres variations d'immobilisations	1 093	198 363
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-90 879 912	-125 972 707
Collecte nette	70 556 063	90 077 063
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-8 273 948	-9 899 415
Dividendes versés au cours de l'exercice	-31 661 115	-28 289 495
Nouveaux emprunts contractés	36 500 000	34 000 000
Remboursements d'emprunts	-4 596 923	-2 579 867
Variations des dépôts de garantie	695 779	1 541 881
Autres variations financières	78 302	198 472
Flux net de trésorerie lié aux financements	63 298 157	85 048 639
Variation de trésorerie	5 095 841	-13 141 568
Trésorerie d'ouverture	4 748 980	17 890 549
Trésorerie disponible en fin de période	9 844 821	4 748 980
Variation de trésorerie	5 095 841	-13 141 568



Campus Verrazzano – Lyon (69)

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 2013 ;

- **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 2013, seules les deux dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 30 novembre 2013 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 4,3 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

<i>en Euros</i>	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	622 713 586	652 869 900	652 869 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	40 556 096		40 994 214
- Amortissements	-40 556 096		
- Provision pour grosses réparations	-355 303		
SOUS TOTAL	622 358 283	652 869 900	693 864 114
Agencements	14 117 910		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	14 117 910	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	255 747	255 747	255 747
Liquidités nettes à investir	-100 756 514	-100 756 514	-100 756 514
SOUS TOTAL	-100 500 767	-100 500 767	-100 500 767
Commission de souscription	69 478 127		65 929 261
- Amortissements	-69 478 127		
SOUS TOTAL	0	0	65 929 261
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	535 975 426	552 369 133	659 292 608
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	3 044 053	3 044 053	3 044 053
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013.	176,07	181,46	216,58
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013.	178,72	184,10	219,23

<i>en Euros</i>	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2013/2012
	Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	174,82	176,07	0,72%
Valeur de réalisation / part	182,32	181,46	-0,47%
Valeur de reconstitution / part	216,97	216,58	-0,18%
	Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	177,76	178,72	0,54%
Valeur de réalisation / part	185,26	184,10	-0,63%
Valeur de reconstitution / part	219,90	219,23	-0,31%

FISCALITE 2013 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	21,13 €
- Frais et charges déductibles	:	8,23 €
- Intérêts d'emprunts	:	0,79 €
= Revenus fonciers nets	:	12,11 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>		<i>11,93 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>		<i>0,18 €</i>
Produit financiers		0,02 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	<i>11,28 €</i>
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*</i>	:	<i>0,80 €</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 : 11,26 €

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

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

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

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

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



Rue de Vaugirard – Paris (15^{ème})

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, EFIMMO a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de SCPI, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle. Par ailleurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

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

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

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

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^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

PERSPECTIVES

Votre Société de Gestion compte poursuivre en 2014 une politique d'investissement dynamique et sélective, orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires bénéficiant d'un bassin d'emploi solide, avec des locataires de qualité, des baux portant sur des durées fermes et le recours ponctuel à l'effet de levier du crédit.

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.

Le grand défi de 2014 consiste à optimiser le taux d'occupation du patrimoine et les résultats dans un contexte économique toujours difficile. Les résultats obtenus en 2013 sont encourageants et les efforts constants de votre Société de Gestion permettent d'envisager une bonne résistance des performances en 2014.

En outre, l'éventuelle obsolescence des actifs au regard des attentes du marché, notamment en matière de normes environnementales, est surveillée de près par votre Société de Gestion et peut conduire à des travaux de rénovation et de restructuration, voire dans certains cas à des arbitrages.

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

A la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à limiter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	636 831 496	652 869 900	551 282 681	571 481 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
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	- 355 303		- 313 581	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 636 476 193	= 652 869 900	= 550 969 100	= 571 481 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	255 747	255 747	250 222	250 222
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 311 771	2 311 771	743 649	743 649
Locataires douteux	1 783 860	1 783 860	1 506 161	1 506 161
Autres créances	12 635 577	12 635 577	9 709 647	9 709 647
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 345 112	- 1 345 112	- 1 142 556	- 1 142 556
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	7 390 000	7 390 000	3 000 000	3 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 454 821	2 454 821	1 748 980	1 748 980
Provisions générales pour risques et charges	- 81 000	- 81 000	- 102 595	- 102 595
Dettes				
Dettes financières	- 96 670 801	- 96 670 801	- 63 988 119	- 63 988 119
Dettes d'exploitation	- 29 018 482	- 29 018 482	- 24 162 836	- 24 162 836
Dettes diverses				
TOTAL II	= -100 283 620	= -100 283 620	= -72 437 447	= -72 437 447
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 197	1 197	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		0	
Produits constatés d'avance	- 218 344	- 218 344	- 126 768	- 126 768
TOTAL III	= -217 147	= -217 147	= -125 571	= -125 571
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 535 975 426		= 478 406 082	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		= 552 369 133		= 498 917 982

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/12	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/13
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	415 946 024		46 750 032	462 696 056
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	164 186 128		26 844 363	191 030 491
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-106 888 510		-16 061 229	-122 949 739
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 215 116		-582 147	632 969
Réserves	36 973			36 973
Report à nouveau	4 241 702	-331 353		3 910 349
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice n-1	28 824 102	-28 824 102		
Résultat de l'exercice			32 294 271	32 294 271
Acomptes sur distribution n-1	-29 155 455	29 155 455		
Acomptes sur distribution			-31 675 944	-31 675 944
TOTAL GENERAL	478 406 082	0	57 569 344	535 975 426

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-13	Exercice N clos le 31-déc.-12
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	46 035 959	40 744 149
Charges facturées	12 040 690	11 239 904
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	827 832	650 285
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	55 571	121 958
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	317 319	200 251
Provisions pour grosses réparations	2 986 432	2 766 648
Provisions pour risques et charges	21 595	3 174
Transfert de charges d'exploitation	13 223 218	17 257 541
Autres produits	2	101
Total des produits d'exploitation	75 508 617	72 984 009
Produits financiers		
Produits financiers	49 613	72 070
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	49 613	72 070
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 000	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	10 000	0
TOTAL DES PRODUITS	75 568 230	73 056 079
Solde débiteur = perte		
Total général	75 568 230	73 056 079

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-13	Exercice N clos le 31-déc.-12
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 040 690	11 239 904
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 588 694	1 382 383
Grosses réparations	2 986 432	2 766 648
Autres charges immobilières	1 624 551	1 482 230
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	4 676 765	4 123 509
Commission de souscription	8 273 948	9 899 415
Frais d'acquisitions	4 748 950	6 975 247
Diverses charges d'exploitation	1 379 415	1 352 364
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 093	1 093
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	519 874	603 531
Provisions pour grosses réparations	3 028 153	2 655 389
Provisions pour risques et charges	0	21 595
Autres charges	89 144	110 855
Total des charges d'exploitation	40 957 710	42 614 163
Charges financières		
Charges financières diverses	2 316 249	1 617 814
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	2 316 249	1 617 814
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
TOTAL DES CHARGES	43 273 959	44 231 977
Solde créditeur = bénéfice	32 294 271	28 824 102
Total général	75 568 230	73 056 079

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

La société FONCIER EXPERTISE procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2013, seuls les deux derniers actifs achetés après le 30 novembre 2013 (soit 4,28 % 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 (622 698 476 €) et des agencements non amortis (14 117 910 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (15 109 € en valeur nette).

• Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 255 747 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 2 311 771 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 783 860 €, provisionnés à hauteur de 1 345 112 €. 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 10 572 846 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 10 364 586 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 1 979 340 €, correspondant à un crédit de TVA à reporter pour 891 186 €, à la TVA déductible pour 323 406 €, à la TVA collectée pour 453 885 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 131 056 € et au dégrèvement à recevoir relatif à la contribution économique territoriale pour 179 807 €.

• Valeurs de placement et disponibilités

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

- Certificats de dépôt : 7 390 000 €
- Disponibilités en banque : 2 454 821 €

• **Dettes**

Dettes financières :	96 670 801 €
- Dettes bancaires	87 737 454 €
- Intérêts courus	295 277 €
- Rentes viagères capitalisées	264 649 €
- Dépôts de garantie	8 367 014 €
- Fonds de roulement refacturés	6 407 €

Dettes d'exploitation :	29 018 482 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	3 910 092 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	10 364 586 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 397 920,68 €)	4 884 783 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	0 €
- Dettes fiscales et sociales	490 666 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	45 729 €
- Dividendes à payer	8 121 111 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	1 201 515 €

• **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>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	191 030 491	
Frais acquisitions et amortissements		40 556 096
Commission de souscription		69 478 127
Ecart sur remboursements de parts		12 915 515
Solde de la prime d'émission	68 080 753	

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

Au 31 décembre 2013, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 632 969 € qui se décomposent en :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	1 215 116 €
+ Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en 2013	2 140 882 €
- Distribution exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions <i>(résolution n°6 de la prochaine Assemblée Générale)</i>	- 2 352 647 €
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2013) <i>(résolution n°5 de la prochaine Assemblée Générale)</i>	- 170 719 €
<i>dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physique :</i>	- 93 482 €
<i>dont provision / distribution aux personnes morales:</i>	- 77 237 €
- honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2012) <i>(résolution n°7 de la dernière Assemblée Générale)</i>	- 42 593 €
- Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2013) <i>(résolution n°9 de la prochaine Assemblée Générale)</i>	- 157 727 €
+ Solde non distribué sur distribution sur plus-values sur personnes morales 2012	658 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2013	632 969 €

• **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à :	32 294 271,19 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	23 630 755,12 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	8 045 189,32 €
Le solde à affecter au report à nouveau s'établit donc à :	618 326,75 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	539 066 380	88 261 000	4 628 904	622 698 476
- Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	12 269 687	2 413 490	657 715	14 187 500
Immobilisations financières				
Dépôts de garantie	250 222	36 593	31 068	255 747
	551 586 290	90 711 083	5 317 687	637 141 723

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Amortissements immobilisations corporelles				
Agencements				
Concessions	53 386	1 093		54 480
Provisions sur créances				
Créances douteuses	1 142 556	519 874	317 319	1 345 112
Provisions				
Pour risques	102 594	0	21 595	81 000
Pour charges				
Pour grosses réparations	313 581	3 028 153	2 986 432	355 302
	1 612 117	3 549 121	3 325 345	1 835 894

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un risque pour litige est à signaler. Il porte sur des dommages et intérêts réclamés par une copropriété de bureaux à Montpellier (34) au motif de troubles subis et pour lequel une provision de 81 000 €, déjà constituée l'exercice 2011, a été maintenue au 31 décembre 2013. La procédure est toujours en cours.

La procédure dans laquelle le locataire d'une copropriété de bureaux de Melun (77) réclamait à votre SCPI des dommages et intérêts liés à des travaux de désamiantage et pour laquelle une provision de 21 595 € avait été constatée au 31 décembre 2012, est close. Au 31 décembre 2013, la provision a donc été intégralement reprise suite au jugement qui a débouté ce locataire de toutes ses demandes.

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 218 344 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités 2014 facturés et encaissés au 31 décembre 2013.

- **Charges constatées d'avance**

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent à une charge d'assurance allant du 01/07/2013 au 30/06/2014.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	46 035 959 €
- les charges et taxes refacturées :	12 040 690 €
- les produits annexes :	883 403 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	49 613 €
- les produits exceptionnels :	10 000 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux.

Les produits exceptionnels correspondent principalement à une indemnité transactionnelle de 7 500 € pour la reprise par EFIMMO de la gestion d'un contentieux sur l'actif Les Collines de l'Arche à la Défense (92).

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 13 223 218 € correspond aux frais d'acquisitions pour 4 748 950 €, à la commission de souscription pour 8 273 948 € et aux honoraires sur arbitrages de 2012 et provisions d'honoraires sur les arbitrages 2013 pour 200 321 € 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 :	12 040 690 €
- dont charges récupérables :	6 775 716 €
- dont taxes récupérables :	5 264 974 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	1 588 694 €
- les grosses réparations :	2 986 432 €
- les autres charges immobilières :	1 624 551 €
- dont taxes non récupérables :	1 555 622 €
- dont assurances :	68 929 €

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 2013 à ce titre s'élève à 4 676 765 €.

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 ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2013 à :

- frais de souscription :	8 273 948 €
- frais d'achat du patrimoine :	4 748 950 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 1 379 415 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise :	141 233 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes :	30 680 €
- des honoraires divers (dont honoraires de relocation : 291 672 €)	718 711 €
- de frais d'actes et de contentieux :	116 145 €
- de la TVA non récupérable :	84 954 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	15 500 €
- la Contribution Economique Territoriale :	230 304 €

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 230 304 € en 2013, dont 229 598 € au titre de 2013, et 706 € correspondant à une régularisation au titre de 2012.

- **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 3 028 153 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 519 874 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 317 319 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 1 093 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 89 144 € et est essentiellement composé des pertes sur créances irrécouvrables auprès d'anciens locataires pour un montant de 71 489 €.

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Garanties et hypothèques**

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions de Luisant (28) – rue Jean Perrin, Lyon (69) – place Verrazzano, Toulouse (31) – rue d'Alsace Lorraine, Levallois-Perret (92) – rue Anatole France, Paris (2^{ème}) – rue Vivienne, Guyancourt (78) – rue de la redoute et Clichy (92) – rue Mozart, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles sur les actifs financés (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque).

- **Instruments financiers de couverture de taux**

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

Nominal	Notionnel au 31 décembre 2013	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € amortissable	2 411 111 €	12 ans du 13/04/11 au 13/04/23	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € amortissable	4 666 667 €	12 ans du 13/04/11 au 13/04/23	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € amortissable	8 927 934 €	15 ans du 05/04/12 au 05/04/27	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € amortissable	13 180 000 €	15 ans du 31/05/12 au 31/05/27	1,785 %	Euribor 3 mois

- **Autres engagements hors bilan**

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2013</i>			<i>Au 31 décembre 2012</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	524 257 916	532 016 000	7 758 084	439 187 382	451 480 000	12 292 618
Commerces de centre-ville et milieu urbain	38 545 647	41 230 000	2 684 353	36 671 647	38 980 000	2 308 353
Moyennes surfaces de périphérie	48 107 506	52 678 000	4 570 494	48 107 505	51 745 000	3 637 495
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 340 000	488 000	5 852 000	6 100 000	248 000
Galerie de Centre Commercial	10 400 000	10 100 000	-300 000	10 400 000	10 035 000	-365 000
Activité	9 722 908	10 505 900	782 992	11 117 534	13 141 000	2 023 466
TOTAL	636 885 976	652 869 900	15 983 924	551 336 067	571 481 000	20 144 933

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827		61 539	330 366
PARIS	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/87	152 449		30 150	182 599
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/88	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Francoz	84	05/04/89	100 780		2 230	103 011
			Anaem	90	01/02/90	57 118		1 264	58 382
PARIS	75017	Parc de stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	19 281			19 281
			Concession 25 ans	-	01/02/93				
			Parkings	-	01/02/93	19 818			19 818
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	LCCD	256	26/09/89	1 595 906		77 775	1 673 681
			Blue Bird Formation	40	26/09/89				
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	Libre	198	11/07/90	486 477	9 604	16 596	512 678
			A.D.I.E	130	11/07/90				
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/90	30 490			30 490
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/91	580 831		10 999	591 829
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367			396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 176		15 096	88 271
DJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/92	929 366	39 184		968 549
			On Line	434	26/06/92				
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/93	135 006		27 642	162 648
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/93	172 988		30 931	203 920
BRON	69500	33 Rue Du Chene Bron	Vitalaire	715	30/11/94	522 443			522 443
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	KFC France	680	05/03/98	701 265		175 957	877 222
			AMH - Easy Cash	457	05/03/98				0
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000		13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/02	70 400		5 085	75 485
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	Spinner France	123	01/10/02	152 449		17 805	170 254
HELLEMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	526	03/10/02	324 000		27 843	351 843
					31/07/03	301 087		13 409	314 496
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa	557	14/02/03	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405	14/02/03				
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/03	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/03	1 247 520		21 654	1 269 174
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/03	573 254		32 688	605 942
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF	412	15/09/03	1 575 000	187 852	91 770	1 854 622
			Trésorerie Générale Essonne	133	15/09/03				
			APEC	133	15/09/03				
			Le Logement Français	209	15/09/03				
			Le Logement Français	277	15/09/03				
			Libre	100	15/09/03				
			Libre	139	15/09/03				
Libre	189	15/09/03							

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (Suite)		28-34 cours Blaise Pascal (Suite)	Amphia Syndic + Pôle Emploi Pôle Emploi ANPA Libre (parking)	133 20 72 207 76 -	15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03				
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/03	1 321 580		76 624	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances Mith Ingénierie Assurance 2000	186 15 26	09/10/03 09/10/03 09/10/03	287 000		18 873	305 873
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Steria	559	09/12/03	800 000		76 832	876 832
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/03	1 534 000			1 534 000
EVRY	91000	1 rue Mazières	Service d'Incendie de l'Essonne	271	19/12/03	328 370		21 284	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	27/01/04	500 000		61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre Libre Libre Téléassurance Libre Ville de Marseille Ville de Marseille Ville de Marseille Ministère de la Justice Ville de Marseille Ville de Marseille Libre Libre Libre Kury Ingénierie Libre Libre Onet Sécurité Libre Onet Sécurité Banque Populaire Libre Onet Sécurité Libre D.N.R.E.D. O2 Développement	152 10 11 137 62 213 156 48 82 300 73 115 23 11 11 75 56 8 11 31 68 22 35 23 163 16	30/01/04 30/01/04	1 680 000	141 100	101 002	1 922 102
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	rue Jacques Verniol	Montigny Tissus	1 500	04/02/04	990 000		71 643	1 061 643
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg Libre Ferber-Software	129 152 214	05/03/04 05/03/04 05/03/04	3 285 000	66 500	294 821	3 646 321

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS (Suite)		33-35 avenue de Paris (Suite)	Libre Libre Agefiph Ohe Prométhée Infinim	549 219 395 380 443	05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04				
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies Libre PST Nord Libre Libre O 2 Game Samsah ESI Group Libre Transw ater ANPAA Libre Libre Retravailler Picardie Centre Hospitalier interdépartemental	340 53 299 180 22 178 176 330 35 257 151 72 105 110 70	17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04	1 525 000		185 124	1 710 124
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom ASPTT	2 281 4 034	09/04/04 09/04/04	950 000	6 697	58 238	1 014 935
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/04	1 107 000	14 589	65 174	1 186 763
NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/04	840 000		50 445	890 445
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph Libre DTPJJ	263 480 231	25/06/04 25/06/04 25/06/04	681 300	33 000	63 200	777 500
EPAGNY	74330	Zone Cial du Grand Epagny les 3 Chênes	Sarcos	483	01/07/04	450 000		47 146	497 146
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre Toulon Var Technologies Nice Matin	229 348 644	01/07/04 01/07/04 01/07/04	1 400 000		138 307	1 538 307
PARIS	75015	rue Sainte Lucie	SAS Secor Europe	225	15/07/04	484 500		45 756	530 256
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	BDO France ABPR Ile de France BDO France ABPR Ile de France	300 664	06/09/04 06/09/04	897 600	152 067	87 998	1 137 664
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre Arcelor France	254 55	15/09/04 15/09/04	292 920		6 510	299 430
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	Libre Conseil Régional Haute Normandie Kaufman Octant Architecture GIP Seinari Conseil Régional Haute Normandie GIP Seinari Segmo	245 250 351 485 250 373 366 400	22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04	5 530 000		434 848	5 964 848

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN (Suite)	76000	73 - 75 rue de Martainville (Suite)	Soja Ingénierie La Prépa Ventura Théolia France Libre Les Chais de la Transat Parkings (28)	422 544 247 114 1 180 385 -	22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04				
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/04	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/04	3 300 000	5 044 508	191 869	8 536 377
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/04	735 000		45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation Aquitaine développement innovation GEOS Informatique Cofinnov StatExpert Horizon Innovations Technologies IGT Rhodia Laboratoire du futur Aquitaine développement innovation Pyraïne Oberthur Technologies	15 344 44 134 90 100 186 350 26 92 350	30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04	1 900 000		65 000	1 965 000
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1 220 1 660	04/02/05 04/02/05	4 200 000	12 000	333 817	4 545 817
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	ED Compagnie Européenne de la Chaussure Saba Distribution VFB Lingerie SARL Maziller Aloes	1 330 463 458 463 500 -	18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05	2 550 000		251 754	2 801 754
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	La Communauté Urbaine de Bordeaux	3 867	11/03/05	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Biak Bat Libre	1 042 1 521	23/03/05 23/03/05	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/05	2 050 000	1 913 280	181 068	4 144 348
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre Westinghouse Electrique France SAS	1 787 943	23/03/05 23/03/05	2 250 000		198 733	2 448 733
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	Libre	3 035	23/03/05	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	C.H.M International Libre	944 668	20/05/05	4 052 920	8 000	237 899	4 298 819
NANTES	44000	8 place de la Bourse	CO.ME.CA	36	17/06/05	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	NWANERI Kelly	62	17/06/05	61 100		5 602	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Dir. départ. Protection judiciaire Jeunesse Menu et Juhel La maison sociale Biotope	150 215 234 451	17/06/05 17/06/05 17/06/05 17/06/05	895 000		82 057	977 057

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	ABC Men Libre	113 124	17/06/05	481 900		44 183	526 083
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Cegedim Activ	3 408	07/07/05	4 070 000		238 791	4 308 791
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Méline Auditeurs Associés conseils Pegresco Libre	450 191 73 187	20/07/05 20/07/05 20/07/05 20/07/05	950 000	47 250	56 724	1 053 974
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis Aquitaine	815	20/07/05	961 480		25 000	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/05	3 800 000		222 344	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1 095	09/08/05	2 000 000			2 000 000
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/05	3 600 000	218 660	196 975	4 015 636
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/05	8 000 000	80 885	459 388	8 540 273
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre Glaizal & Parteners Libre SARL Cadence Voyages Libre Libre	59 133 93 127 63 276	21/09/05 21/09/05 21/09/05 21/09/05 21/09/05 21/09/05	767 095		84 527	851 622
MEYLAN	38240	15 Chemin de la Dhuy	Pages Telindus Gulym Ingerop BPM ATC	57 127 70 128 145	21/09/05 21/09/05 21/09/05 21/09/05 21/09/05	732 689		80 035	812 724
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/05	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/05	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Schneider Electric Libre Libre Libre Cristal Tec Libre Schneider Electric	1 222 25 70 21 21 85 1 520	29/09/05 29/09/05 29/09/05 29/09/05 29/09/05 29/09/05 29/09/05	1 421 433		143 808	1 565 241
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	DRASS	1 357	30/09/05	1 230 000		134 692	1 364 692
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000		233 956	4 233 956
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	2 parkings	-	05/10/05				
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Air Liquide European HomeCare Opération Services Libre AGF Challenger Event CMCI Libre Qualiconsult lcade	37 90 248 205 32 307 227 54	25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05	2 900 000		230 553	3 130 553

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CHASSENEUIL (Suite)	86360	Immeuble Antares (Suite)	Association ORE	334	25/10/05				
			Semences de France	80	25/10/05				
			Libre	28	25/10/05				
			Libre	16	25/10/05				
			Libre	14	25/10/05				
			Serenitec	130	25/10/05				
			Libre	104	25/10/05				
			Qualiconsult	104	25/10/05				
			Libre	16	25/10/05				
			Nextiraone	213	25/10/05				
			Nextiraone	28	25/10/05				
			Libre	122	25/10/05				
			CMCI	169	25/10/05				
			Quest Alliance	127	25/10/05				
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000		193 265	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Amec Spie	129	22/12/05	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351	22/12/05				
			Acasaide	82	22/12/05				
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92	22/12/05				
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/06	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Anaveo	168	13/02/06	503 219		45 981	549 200
			Data Concept Informatique	112	13/02/06				
			Saphelec	126	13/02/06				
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club	376	19/04/06	1 350 000		149 659	1 499 659
			Libre	596	19/04/06				
			PAM C2L	220	19/04/06				
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	XLM Services	235	20/04/06	1 248 319		127 178	1 375 496
			Astia	609	20/04/06				
			GCG	241	20/04/06				
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	Libre	1 087	23/05/06	645 000	417 894	27 430	1 090 324
SAINT-HERBLAIN	44800	2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	Lesbres	1 000	30/05/06	2 500 000		151 020	2 651 020
				475	30/05/06				
				330	30/05/06				
				244	30/05/06				
				191	30/05/06				
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	COMEC	100	03/07/06	685 000		41 644	726 644
				320	03/07/06				
				260	03/07/06				
				160	03/07/06				
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective	163	03/07/06	1 134 000		68 847	1 202 847
			SARL Prestat'Air	81	03/07/06				
			Libre	12	03/07/06				
			BAT S	19	03/07/06				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (Suite)	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel (Suite)	Association des Artisans Taxis	13	03/07/06				
			Libre	12	03/07/06				
			Inter Appro	266	03/07/06				
			Captair	260	03/07/06				
			Ce Snecma	70	03/07/06				
			Pmr	164	03/07/06				
			Verspective	234	03/07/06				
			Verspective	244	03/07/06				
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	87	03/07/06	1 331 000		80 782	1 411 782
			CTC-La procure	148	03/07/06				
			Flynails	88	03/07/06				
			Asei	45	03/07/06				
			Asei	45	03/07/06				
			Libre	37	03/07/06				
			Stce	40	03/07/06				
			Asso C.C.F.D.	40	03/07/06				
			Flynails	122	03/07/06				
			ANPEA	90	03/07/06				
			Asei	65	03/07/06				
			Asei	70	03/07/06				
			Libre	215	03/07/06				
			Omega sécurité	70	03/07/06				
			Asei	70	03/07/06				
			Libre	200	03/07/06				
			Un sourire pour l'espoir	90	03/07/06				
			ANPEA	90	03/07/06				
			Asei	45	03/07/06				
			Libre	127	03/07/06				
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard Beaumont Nettoyage	193	03/07/06	1 568 025		95 098	1 663 123
			Union Technique du Bâtiment	158	03/07/06				
			D.C.M.S.	105	03/07/06				
			Libre	112	03/07/06				
			France Projecteurs	106	03/07/06				
			Dips	57	03/07/06				
			STVN Express	50	03/07/06				
			Auditech Immo 91	60	03/07/06				
			Oros	56	03/07/06				
			CCP Habitat	105	03/07/06				
			Universal paysage	105	03/07/06				
			Contrôle technique de Lisses	210	03/07/06				
			Randrianaby Patrick	105	03/07/06				
			Caddodes	105	03/07/06				
			Société JET LAG	105	03/07/06				
			Prestanim	105	03/07/06				
			LD CAR	166	03/07/06				
			Moto Self Service	105	03/07/06				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/06	1 690 000		102 532	1 792 532
POTIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/06	1 912 000		115 982	2 027 982
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/06	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	Libre	398	11/07/06	600 000		48 035	648 035
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1 546	13/07/06	2 310 000		140 008	2 450 008
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Société ATHANOR	190	13/07/06	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	304	26/07/06	8 200 000		781 892	8 981 892
			Euro-Enviro	186	26/07/06				
			Pw Lenzen France	100	26/07/06				
			Est Eco Développement	190	26/07/06				
			Pan dur	217	26/07/06				
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215	26/07/06				
			MobaSolar	199	26/07/06				
			Striebig	257	26/07/06				
			AluMétalGlass	72	26/07/06				
			Bureau Veritas	19	26/07/06				
			EuroTherm Atomation	36	26/07/06				
			Sécuritas	42	26/07/06				
			Acceuil	79	26/07/06				
			Bureau	10	26/07/06				
			Coges	25	26/07/06				
			MCD Info	22	26/07/06				
			Cooper Menvier	111	26/07/06				
			David Ecole de danse	113	26/07/06				
			Lumberg	80	26/07/06				
			Desscad	84	26/07/06				
			Impact	306	26/07/06				
			Libre	196	26/07/06				
			Libre	257	26/07/06				
			Libre	315	26/07/06				
			Dallmayr	311	26/07/06				
			Libre	299	26/07/06				
			Libre	153	26/07/06				
			De Haske	158	26/07/06				
			Pw Lenzen France	139	26/07/06				
			Fuchs Création	139	26/07/06				
			Ahlers France	583	26/07/06				
			CGMI	198	26/07/06				
			Colombo Filippetti	101	26/07/06				
			HKW Coated products	432	26/07/06				
			Kiné Schubnel	48	26/07/06				
			Libre	196	26/07/06				
			ASTEQ	102	26/07/06				
			Aventec	169	26/07/06				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR (Suite)	68180	A 2-4 rue de Bâle (Suite)	BDS Dental	494	06/01/00				
			VWH Vivaldi	209	26/07/06				
			CGMI	90	26/07/06				
			Les éditions de l'échiquier	225	26/07/06				
			Libre	91	26/07/06				
			SARL MUREXIN France	28	26/07/06				
			Global Process Industry	51	26/07/06				
			Libre	218	26/07/06				
			Libre	562	26/07/06				
			Libre	196	26/07/06				
			Led linear	172	26/07/06				
			Apave Alsacienne	109	26/07/06				
			Editions Selz	218	26/07/06				
			Libre	156	26/07/06				
			Labo C. Muller	108	26/07/06				
			Rheinink France	98	26/07/06				
Ahlers France	268	26/07/06							
Libre	296	26/07/06							
Libre	108	26/07/06							
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Cogestar	399	28/09/06	810 000		82 179	892 179
			Assystem France	420	28/09/06				
PARIS	75018	34 rue Stephenson	Le Moulin Vert	257	29/09/06	730 000		44 937	774 937
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schw eitzer	La Poste	217	24/10/06	1 310 000		88 601	1 398 601
			Libre	90	24/10/06				
			Constructys	223	24/10/06				
			IAKA	48	24/10/06				
			DRASS TCI	246	24/10/06				
			GAN	150	24/10/06				
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 374	31/10/06	2 326 654			2 326 654
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	Compagnie Européenne de la Chaussure	420	31/10/06	865 000		103 074	968 074
			Libre	600	31/10/06				
SAINT GERMAIN EN LA YE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines	280	16/11/06	608 630		67 648	676 278
SAINT GERMAIN EN LA YE	78100	99 rue Péreire	AGF VIE	322	16/11/06	601 370		68 398	669 768
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Le Jardin sur le Pouce	206	08/12/06	1 723 000			1 723 000
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Région des Pays de la Loire	688	08/12/06				
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/06	2 233 000		130 739	2 363 739
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	A.N.P.E.	1 029	14/12/06				
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/06	204 000		13 432	217 432
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/06	138 000		9 382	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/06	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Azur GMF	119	15/12/06	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/06	633 000		39 457	672 457
			F.P.S.R	431	15/12/06				
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/06	367 000		23 264	390 264

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CREIL	60100	2 rue Edouard Vaillant	Mr et Mmme MOLABI NGUBA	130	15/12/06				
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/06	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/06	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/06	320 000		20 418	340 418
			Libre	325	15/12/06				
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/06	881 000		54 488	935 488
			Crédit Agricole Leasing	134	15/12/06				
MACON	71000	Clos Bigeonnière	ANPE	172	15/12/06	850 000		52 612	902 612
			CPAM de Macon	343	15/12/06				
			GMF Assurances	137	15/12/06				
			Banque Populaire	278	15/12/06				
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/06	952 000		58 931	1 010 931
MONTE LIMAR	26200	Chemin de la Manche	France Télécom	1 129	15/12/06	832 000		51 507	883 507
MOULINS	3000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/06	455 000		28 656	483 656
			Elan Bureautique	41	15/12/06				
			Imprim Repro	274	15/12/06				
			SAGE Olivier	41	15/12/06				
			Libre	43	15/12/06				
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/06	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	Azur GMF	191	15/12/06	250 000		16 130	266 130
			DRASS	74	15/12/06				
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	405	15/12/06	525 000		32 203	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiès	Azur GMF	402	15/12/06	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cèpière	La Ville de Toulouse	291	15/12/06	571 000		35 646	606 646
			La Ville de Toulouse	242	15/12/06				
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/06	394 000		24 898	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux	196	15/12/06	546 000		34 155	580 155
			Pisteman - HPP	165	15/12/06				
			Libre	118	15/12/06				
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel	855	28/12/06	4 550 000	105 001	274 784	4 929 785
			Cofely Airport and Logistics Services	1 164	28/12/06				
			Libre	865	28/12/06				
			NJPA	255	28/12/06				
			ACMS	306	28/12/06				
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Lazer team	500	04/01/07	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	500	04/01/07				
			Vétir	1 400	04/01/07				
			Libre	700	04/01/07				
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/07	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien	100	25/01/07	700 000		74 486	774 486
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93	25/01/07				
			Olivier Mazurie Pharmacie	97	25/01/07				
			Pimp Casino	924	25/01/07				
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino	1 691	25/01/07	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Sofalim Casino	1 333	25/01/07	850 000		90 283	940 283

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	Sodica Casino	1 543	25/01/07	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Assystem France	470	27/03/07	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/07	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE Hamamouche Banque de France GIP MDPH	2 935 111 101 60	14/06/07 14/06/07 15/06/07 16/06/07	4 380 000	603 369	396 348	5 379 718
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Netw orks Libre SII Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	245 206 151 141	28/06/07 28/06/07 28/06/07 28/06/07	1 300 346			1 300 346
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Libre	10	28/06/07				
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitenciaires	320	29/06/07	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Demathieu & Bard	312 312 265 282 265 265	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	2 556 969	182 875	155 002	2 894 846
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/07	808 738		49 900	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse Greta	220 331	29/06/07 29/06/07	792 421		48 795	841 216
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Libre	480	29/06/07	923 875	16 800	56 610	997 285
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Video Technologie Atelier Kaba Gerim SAS Kid's Cool Libre	303 104 212 288 11	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	1 962 073	114 030	118 941	2 195 044
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	OWI CSD Ingénieurs	122 122	29/06/07 29/06/07	583 535		35 065	618 600
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/07	833 505		51 369	884 874
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre MAAF Assurances La Poste Eurotor	231 250 89 119	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	927 357		57 322	984 679
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre	690	29/06/07	928 190		57 418	985 608
LYON	69003	60 boulevard Eugène Deruelle	Bull Libre	309 432	29/06/07 29/06/07	977 951		59 983	1 037 934
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1 532	29/06/07	1 258 195		77 007	1 335 202
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	Siemens	2 494	29/06/07	4 424 752		266 703	4 691 455
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/07	941 620		57 856	999 476

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Göpel	100	23/07/07	2 766 000	21 813	156 765	2 944 578
				72	23/07/07				
				225	23/07/07				
				105	23/07/07				
				1 179	23/07/07				
90	23/07/07								
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Libre	324	28/09/07	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	30/08/07 30/08/07	312 554			312 554
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1 822 -	31/10/07	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/08	236 000		14 517	250 517
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/08	342 500		37 659	380 159
EVRY	91000	9 boulevard de l'Europe	Progress sarl	62	25/04/08	282 500		32 349	314 849
			CDSEA	85	25/04/08				
			Monteiro & Bonnier	113	25/04/08				
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	La Halle	987	26/05/08	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Libre	1 098	01/07/08	2 842 500	586 539	255 255	3 684 294
			Libre	122	01/07/08				
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/08	3 170 000		273 549	3 443 549
			A Propos	219	10/07/08				
			Texa Services	240	10/07/08				
			Euro Information	1 144	10/07/08				
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Libre	110	23/10/08	940 000	26 225	89 938	1 056 163
			E-PAYE	366	23/10/08				
			Adecco	267	23/10/08				
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500		283 195	3 335 695
			Eurequat	264	24/10/08				
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	Libre	294	31/10/08	1 520 000		154 484	1 674 484
			Conseil Départemental Services Sociaux	281	31/10/08				
			Libre	301	31/10/08				
			Direction des Sports	299	31/10/08				
			Libre	250	31/10/08				
FOUQUIERES LES LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	Libre	1 927	03/12/08	1 670 000		168 231	1 838 231
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école	40	19/12/08	1 320 000		43 225	1 363 225
			Autour du pain	133	19/12/08				
			Distriparc	352	19/12/08				
			SCM Jacques Monod	187	19/12/08				
			La Poste	145	19/12/08				
			Pharmacie Gilles	100	19/12/08				
			Jemo	96	19/12/08				
			Planète Sésame Mérisse	104	19/12/08				
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle	77	25/03/09	685 900		63 251	749 151
			BNP PARIBAS	172	25/03/09				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard Libre	93 90	25/03/09 25/03/09	333 600		31 532	365 132
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	Petit Casino	219	09/07/09	320 590			320 590
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/09	1 221 000			1 221 000
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Joffre Distib (Leader price)	1 524	09/07/09	1 140 000			1 140 000
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	sarl Tiamo Voyages	35	24/09/09	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Lidl	1 155	30/09/09	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/09	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	366	01/12/09	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleborge	Distribution Casino	1 336	01/12/09	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/09	1 075 800			1 075 800
MARSEILLE	13009	square la Pauline	Distribution Casino	339	01/12/09	167 573			167 573
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/09	208 107			208 107
VIENNE	38200	38 avenue Berthelot	Distribution Casino	123	01/12/09	178 787			178 787
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino Société Générale (DAB) en sous location	5 651	01/12/09 01/12/09	4 443 906			4 443 906
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400			1 715 400
SAINT DOULCHARD	18230	RN 76 Clos du Petit Pied Blanc	Leader Price	1 557	01/12/09	1 731 343			1 731 343
VIJZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 552			3 160 552
CHA TEA UROUX	36000	1-9 avenue d'Argenton	RLPG Chateauroux	1 313	15/12/09	1 831 750			1 831 750
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/09	4 539 628			4 539 628
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/10	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/10	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/10	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Chez Like Caramel Doré	90 45	21/05/10 21/05/10	796 117		75 538	871 654
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/10	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Imprimerie Conforme	68	21/05/10	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts Sormaf	32 72	21/05/10 21/05/10	679 612		64 484	744 095
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Chez Clément	1 315	11/06/10	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Chez Clément	40	11/06/10	80 000		7 126	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	480	11/06/10	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLAN COURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	800	11/06/10	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Chez Clément	1 210	11/06/10	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	The Ritz Hotel	578	21/07/10	4 400 000		266 819	4 666 819
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank Lexcase Mac Kinsey Crédit Agricole Centre Est Quadratur Select TT	253 388 537 270 398 227	10/09/10 10/09/10 10/09/10 10/09/10 10/09/10 10/09/10	6 300 000	70 736	385 525	6 756 262

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	L'EXPERT COMPTABLE LYON	110	10/09/10	6 200 000		379 886	6 579 886
			Avril II	132	10/09/10				
			Publicité Truche	180	10/09/10				
			Oasys Lyon	152	10/09/10				
			Iselection	138	10/09/10				
			SASU Groupon	135	10/09/10				
			SAS Quadral	156	10/09/10				
			DPG	219	10/09/10				
			Libre	40	10/09/10				
			Sciaci saint honoré	72	10/09/10				
			Althea Rhone Alpes	72	10/09/10				
			Roosevelt gestion privée	81	10/09/10				
			Plus Interim	138	10/09/10				
			Alliance Chrétienne	25	10/09/10				
			Libre	182	10/09/10				
KTJ	80	10/09/10							
Alizee Exploitation	226	10/09/10							
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France	288	29/10/10	1 800 000		133 204	1 933 204
			Libre	295	29/10/10				
			Sopra Group	298	29/10/10				
			Pro Alpha	291	29/10/10				
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/10	1 315 477		28 100	1 343 577
			La Poste	240	25/11/10				
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Un Look pour Tous	76	28/11/11	246 867		6 890	253 757
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic	3 135	14/12/10	15 500 000		406 005	15 906 005
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini	Adecco	2 214	12/06/12	13 037 037		430 488	13 467 525
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/10	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	Les Bureaux du Groupe CMH	602	02/03/11	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	T Interim	215	03/03/11	400 000		78 748	478 748
QUIMPER	29000	173 route de Brest	SARL MASL	800	15/03/11	900 000	104 046	55 571	1 059 617
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	Direction des Enquêtes Fiscales	7 485	17/03/11	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale	2 017	16/03/11	9 520 000		576 562	10 096 562
			libre	70	16/03/11				
			Galloi Dudzik	55	16/03/11				
			Société Générale	96	16/03/11				
			SEPI	70	16/03/11				
			Main Street	314	16/03/11				
			Fed Finance	160	16/03/11				
			Immo de France	706	16/03/11				
			Financière Beauguerlange	70	16/03/11				
			Eurosense	63	16/03/11				
			Libre	277	16/03/11				
			Pharmacie de la Déesse	194	16/03/11				
Myte	272	16/03/11							

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	Feenomen	85	31/03/11	491 000		90 475	581 475
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Fram Zara France Zara France Morvilliers Sentenac In Vivo BVA Vinci Park services Unofi Nouveau Monde DDB Morvilliers Sentenac	906 50 338 720 317 278 223 311 257	05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11 05/04/11	8 750 000	577 243	556 272	9 883 515
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies Libre April Group Corporate Arkoon Network Security AST Grand Lyon Berger Levraut Libre Lyon Vaise Business Centre Altran technologies ECONOCOM Exakis Libre Libre SQLI U10 Libre	1 761 194 1 718 1 008 59 947 587 1 322 1 270 702 912 168 28 2 675 637 55	13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11 13/04/11	34 000 000	345 032	2 129 994	36 475 026
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	Sonepar Dialogic	1 208 237	22/06/11 22/06/11	4 700 000		383 080	5 083 080
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	La Poste	171	28/07/11	275 000		32 200	307 200
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/11	565 000		35 122	600 122
MONTAUROUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/11	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium Euro Shoe Discount Segretario Salvatore Francesco Busceni In Bev Belgium LGC SPRL Mme Carreras Elisabeth Salvatori John Laute Anne Alpex et décor Libre BDG sprl X - Sun	3 109 503 49 51 153 50 51 50 50 53 170 170 170	12/10/11	6 250 000		798 783	7 048 783

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Société Générale UFIFRANCE Patrimoine Trésorerie Municipale de Sceaux Foncier Construction Sablon France Epoch d'enfance Medi-Sup France Bati Courtage Takata-Petri AG Takata-Petri AG Animation Gestion Services et Relations Commerciales SFM Crédit Lyonnais BNP PARIBAS Numérical Engineering & Consulting Services Numérical Engineering & Consulting Services OPAL-RT EUROPE Contact Emploi	236 231 425 322 104 103 206 170 327 149 170 103 621 592 323 103 187 41	10/11/11	11 800 000	8 882	956 180	12 765 062
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	Unilearn Icopal Libre Ingeus	152 1 813 230 195	14/11/11	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	Ocle Sarl (Alain Afflelou) Picard Surgelés Sport International Distribution (100% Des Marques) CASA France SAS J L Distribution	306 350 559 604 717	22/12/11	3 432 000			3 432 000
Canet en Roussillon	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	Mc Donald's	344		718 000			718 000
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/11	591 000			591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Burette	100	06/01/12	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/12	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Espace Coiffure A Taste of honey MAAF Assurances	65 103 279	06/01/12 06/01/12 06/01/12	885 000		90 449	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/12	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Surf Line	36	06/01/12	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/12	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/12	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Apsys Herm Finance Libre	1 041 493 796	19/03/12 19/03/12 19/03/12	33 100 000	384 529	2 483 178	35 967 707

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
LEVALLOIS PERRET (Suite)	92300	105, rue Anatole France (Suite)	L'Oréal Libre Vivendi mobile entertainment Talenteis SARL Zend Libre Libre	1 689 552 895 126 112 134 -	19/03/12 19/03/12 19/03/12 19/03/12 19/03/12 19/03/12 19/03/12				
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3 864	31/05/12	28 800 000		1 824 913	30 624 913
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Ache-Bât Concorde B	AXA Technologies Services Consuel Orsys SASU VSC Group (SNCF) ASL 4 (Local de stockage)	764 263 397 1 015 51	17/07/12 17/07/12 17/07/12 17/07/12 17/07/12	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 MEOTEC EDITIALIS CARDMANIA EREC ASSOCIES EUROTAXGLASS'S France	370 148 800 141 481 1 222 227 207 394	11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12 11/12/12	17 000 000		1 061 682	18 061 682
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3 349	21/12/12	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	21/12/12	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	03/06/13	35 800 000		1 249 792	37 049 792
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/13	23 000 000		1 526 500	24 526 500
MECHELEN	02800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	BELGACOM DEUTSCHE BANK AG Libre Mr Luc Froidebise Mr Diddens Mme Van Hoof Mr Henri Voet Goris Zusters Annuniaten Mme Milicevic Mr Gheerardyn Mr Mme Bartholomeus VME Torino	575 537 - - - - - - - - - -	14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13 14/08/13	1 540 000		197 988	1 737 988
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP BNP PARIBAS NEXITY LAMY RISE SAINT QUENTIN Libre (réserve)	6 380 1 456 505 299 84	02/12/13 02/12/13 02/12/13 02/12/13 02/12/13	21 851 000		1 650 170	23 501 170
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2 635	18/12/13	6 070 000		124 500	6 194 500
TOTAL GENERAL				357 546		622 768 066	14 117 910	38 837 022	675 722 998

* 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

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 2013.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 7 mars 2013, le 6 juin 2013, le 1er octobre 2013, le 10 décembre 2013 et le 7 mars 2014 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 70 M€ en 2013 la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de plus de 11 % et représente désormais 685 M€ et plus de 7 900 associés. Pendant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites et il n'y avait, au 31 décembre 2013, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens. Onze compagnies d'assurance détenaient, à la fin de l'exercice, 34,92 % du capital de notre société contre 34,31 % en 2012. Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler leur participation au capital de notre SCPI. Elle s'attachera à ce que soient répartis de façon la plus homogène possible les pourcentages de détention respectifs entre ces onze compagnies, institutionnels indispensables à la bonne liquidité du marché de nos parts. Dans ce cadre, elle nous a également confirmé que les dividendes trimestriels ont été largement réinvestis par les Assureurs sur les contrats en cours.

Investissements et arbitrages

La collecte, renforcée par le recours à l'emprunt autorisé depuis 2010, nous a permis de réaliser un important programme d'investissement de 93,0 M€ en adéquation avec le niveau de la collecte.

Cinq ensembles immobiliers ont été acquis pour des montants unitaires allant de 1,7 M€ à 37,0 M€.

Notre société de gestion s'est particulièrement concentrée sur la recherche d'investissements assurant à long terme une meilleure sécurisation de notre patrimoine (emplacements de centre-ville et quartiers d'affaires, baux fermes et locataires qualitatifs - institutionnels ou non - présentant un profil de stabilité à long terme, niveau de loyer raisonnable).

En parallèle, dix arbitrages ont été réalisés, notamment sur des surfaces de bureaux et d'activités vacantes et difficilement relouables, permettant de générer une plus-value globale nette de fiscalité de 2,0 M€.

Gestion locative

Dans l'environnement économique dégradé que nous connaissons actuellement, le redressement du taux d'occupation constaté l'an dernier n'a pu se poursuivre et le taux d'occupation financier moyen est en légère baisse à 91,78 % contre 92,14 % en 2012, après 91,41 % en 2011. Les tensions sur le marché sont toujours là, pesant fortement sur le niveau des loyers au moment de renouvellement de bail ou sur les décisions de délivrance de congés. Les négociations se révèlent plus délicates à conduire lorsqu'il s'agit de bureaux par nature dépendant d'un marché de l'emploi toujours défaillant plutôt qu'à propos de locaux commerciaux plus corrélés à la consommation. Nous notons toutefois que les concessions faites dans les négociations sont sensiblement moins importantes qu'au cours des exercices précédents. Par ailleurs, en anticipant dès que possible les demandes de nos locataires en place, la Société de Gestion nous confirme attacher une grande attention à son action dans ce domaine garant d'un taux d'occupation élevé.

Résultats

Au terme de l'exercice, nous constatons une légère contraction du montant du revenu global à 16,84 € par part. Ce résultat est en partie dû au décalage entre le rythme de la collecte et celui de l'emploi des fonds toujours décalé dans le temps. Les investissements réalisés en 2013 ne porteront leur plein effet que sur nos revenus locatifs 2014. En revanche, le recours partiel à l'emprunt dont le coût est actuellement inférieur aux revenus des actifs acquis dans ces conditions améliore sensiblement la rentabilité nette de ceux-ci. La valorisation à terme de ces investissements vient également renforcer le potentiel d'appréciation de chacune de nos parts.

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

Pris en ciseaux entre des revenus globaux par part en légère diminution sous le poids de la vacance et des charges en progression en partie à cause des efforts de relocation, le résultat courant est de 11,49 € contre 11,74 € l'an dernier. Cette baisse du résultat (- 2,12 %) a conduit à un reflux du dividende ordinaire fixé par la société de gestion à 11,28 € par part ayant pleine jouissance en 2013. Cependant, en cours d'exercice, des offres d'achat ont été faites à notre Société de Gestion sur certains de nos immeubles. Nous avons été régulièrement informés des négociations permettant d'aboutir aux arbitrages réalisés et nous continuerons à porter toute notre attention à cet aspect de la gestion de notre patrimoine. Les plus-values dégagées par ces cessions ont permis la distribution d'un dividende complémentaire de 0,80 €.

Le dividende global ressort donc à 12,08 € contre 12,40 € en 2012. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2013, le revenu global distribué procure une rentabilité de 5,37 %, qui reste dans la moyenne haute du secteur.

A noter également : le report à nouveau a été doté de 0,21 € par part alors que la distribution faite en 2012 avait repris 0,14 € sur ce poste important représentant maintenant, au 31 décembre 2013, plus de 1 mois et demi de distribution. Le Conseil de Surveillance reste très attentif à ce que le compte de report à nouveau soit maintenu à un niveau suffisant pour réguler, dans la mesure du possible et dans la durée, les sursauts de la crise sur la politique de distribution.

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

Enfin, la valeur de réalisation par part reste relativement stable à 181,46 € contre 182,32 € à fin 2012. Les prix de souscription ou de retrait des parts n'ont pas été modifiés.

Perspectives 2014

La résistance du taux d'occupation et les investissements importants réalisés en fin d'année 2013 devraient permettre un maintien de la performance de notre SCPI.

Par ailleurs, les membres du Conseil rappellent que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mars 2014 a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de BNP Paribas Securities Services (BPSS) en qualité de dépositaire de notre SCPI. Ces mesures, ainsi que d'autres dispositions prises par la Société de Gestion, ont permis la mise en conformité de notre SCPI avec la Directive AIFM avant la date du 22 juillet 2014.

SOFIDY, en qualité de Société de Gestion, est également conforme à ces nouvelles dispositions.

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 2013)

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 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par 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 3 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Jean-Pierre VERCAMER

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 2013)

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.

Cette convention résulte des statuts, de l'assemblée du 20 juin 2000 ayant nommé la société SOFIDY comme société de gestion de la SCPI EFIMMO 1 et de l'Assemblée Générale extraordinaire du 18 juin 2002.

Aux termes de cette convention, la rémunération de la société de gestion est calculée comme suit :

- 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 8 273 947,50 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2013.

- 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 4 676 765,25 € HT pour l'exercice 2013.

Votre assemblée générale du 6 juin 2013 a autorisé la rémunération de SOFIDY au titre de la réalisation de cessions d'immeubles intervenues en 2012, fixée à 0,75 % HT des ventes, majoré de 5 % des plus-values nettes des éventuelles moins-values.

Au cours de l'exercice 2013, un montant de 42 593,04 € HT a été prélevé sur la réserve de plus et moins-value sur cession d'immeubles au titre des cessions de 2012.

SOFIDY a, par ailleurs, provisionné un montant de 157 727,42 € HT, imputé sur la réserve de plus ou moins-value sur cession d'immeubles au titre de la réalisation de cessions d'immeubles intervenues en 2013. Ce montant sera facturé sous réserve de l'approbation de la résolution n°9 par la présente assemblée générale.

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Jean-Pierre VERCAMER

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2013 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 2013 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 2013	32 294 271,19 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>3 910 348,68 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	36 204 619,87 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 31 675 944,44 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 4 528 675,43 €.

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO1 au 31 décembre 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2013, la cession intervenue en 2013 des locaux :

- de Gennevilliers (92) pour un prix net vendeur de 491 508,16 € et plus-value nette de fiscalité de 109 070,90 €,
- de Bondoufle (91) pour un prix net vendeur de 900 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 125 000,00 €,
- de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 150 000 € et une moins-value nette de 17 625,00 €,

- du Lisses (91) pour un prix net vendeur de 150 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 3 300,00 €,
- de Lyon (69) pour un prix net vendeur de 2 950 000 € et plus-value nette de fiscalité de 1 102 618,59 €,
- de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 100 000 € et plus-value nette de fiscalité de 22 610,54 €,
- de Champigny-sur-Marne (94) pour un prix net vendeur de 1 660 000 € et plus-value nette de fiscalité de 547 190,89 €,
- de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 100 000 € et plus-value nette de fiscalité de 20 075,31 €,
- de Nantes (44) pour un prix net vendeur de 3 027,92 € et une plus-value nette de fiscalité de 3 027,92 €,
- de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 270 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 54 893,64 €,

et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 2 140 881,68 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale, prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 93 482,39 € acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice 2013. Afin de respecter l'égalité entre associés, elle autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux autres associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution le produit net de ces ventes correspondant à l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale maximum de 77 236,50 €.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus value nette globale réalisée soit 1 970 162,79 €.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 352 647,20 € 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 13 décembre 2013 par le versement de 0,80 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 6 juin 2013 en sa 9^{ème} résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2013, des honoraires exceptionnels fixés à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 157 727,42 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

DIXIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total de l'endettement en résultant ne dépasse pas 180 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 000 € pour l'année 2014, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREIZIEME RESOLUTION

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

- M. Alain BALESSENT,
- Monsieur Patrick BETTIN
- Monsieur Claude BOULAND,
- M. Jean-Luc BRONSART,
- La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON,
- La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Hubert MARTINIER.

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme 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 2016.

QUATORZIEME 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.



EFIMIO 1



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